

统一的关键信息

# 持证建筑专业人员： 祖母房建筑许可豁免

2026年1月

为持证建筑专业人员提供关于2004年《建筑法》规定的祖母房建筑许可豁免的清晰、统一的信息，以便其在与公众和客户沟通时使用。

## 什么是祖母房豁免？

- › 祖母房豁免规定允许在无需建筑许可的情况下建造某些新的、单层、独立的住宅，面积不超过70平方米，前提是满足所有豁免条件，并且工程由持证建筑专业人员进行或监督。
- › 所有在豁免范围内的建筑工程必须遵守《新西兰建筑规范》。

## 持证建筑专业人员的角色和责任

### 持证建筑专业人员负责：

- › 确保所有设计和建筑工程遵循《建筑规范》并符合豁免条件
- › 执行或监督所有符合豁免条件的祖母房建造过程中的限制性建筑工程
- › 向业主提供所有必需的文件
- › 在向业主发出“项目信息备忘录”（PIM）后才开始施工。

### 持证建筑专业人员不负责：

- › 确认或保证项目符合豁免条件——合规责任仍由业主承担
- › 代表市镇议会检查或批准工程。

## 豁免的关键条件

- › 住宅必须符合以下条件：
  - 是新建、独立及单层的建筑
  - 建筑面积不超过70平方米（包括内部车库）
  - 距离任何其他住宅建筑或法定边界两米或以上
  - 采用轻型钢或木框架结构和轻型屋顶覆层建造
  - 墙面覆盖的最大重量为每平方米220千克
  - 已连接到公用事业网络的运营商（NUO）系统（如有），或拥有符合规范的房产自带系统
  - 不包含需要防水膜的平入式淋浴间
  - 由持证建筑专业人员设计和建造（或监督建造）
- › 所有管道、排水、电气和燃气工程都必须由持相应执照的专业人员进行，并按要求进行核证
- › 建造必须在PIM签发后的两年内完成——在两年期限届满之前，市镇议会可以批准延期。

## 文件和核证

- › LBP设计师必须向业主提供设计受限建筑工程的工作证明(CoW)。
- › 建筑工人/LBPs必须向业主和市镇议会提供所有已进行或监督进行的限制性建筑工程的工作记录(RoW)。
- › 水管工/排水管道工必须为业主提供规定的卫生管道和排水管道铺设的工作记录。
- › 电工/煤气安装工必须向业主提供所有规定工作的合规和安全证书。
- › 业主收到所有文件,意味着房屋已完工,则业主必须在20个工作日内将其提交给发放PIM的市镇议会。

## 消费者保护和合同

- › 对于费用在三万新西兰元或以上(包括商品及服务税)的工程,或者如果业主提出要求,持证建筑专业人员必须向其提供书面合同、披露声明和住宅建筑工程标准清单。
- › 无论是否需要建筑许可,默示的担保和强制性缺陷维修期适用于所有住宅建筑工程。

## 执法和违规行为

- › 持证建筑专业人员若未提供所需的证书和记录,可能会受到注册委员会的纪律处分。
- › 不符合豁免条件且未经建筑许可施工的建筑工程,属于违反《建筑法》的违法行为,可能导致起诉、罚款(最高可达20万新西兰元,继续违法者每日罚款1万新西兰元)及执法行动。

## 统一的公开信息

- › “祖母房豁免规定允许在无需建筑许可的情况下建造某些小型的独立住宅,前提是满足所有条件,并且工程由持证建筑专业人员进行或监督。”
- › “持证建筑专业人员必须确保所有工作符合《建筑规范》和豁免条件,向业主提供所有必要文件,并向市镇议会提交施工记录。”
- › “业主必须在完工后的20个工作日内向市镇议会提交所有必需的文件。”
- › “如果未满足豁免条件,则需要建筑许可。违规行为可能会导致针对业主和/或负责该工程的持证建筑专业人员的执法行动。”
- › “如需更多详情请访问:[building.govt.nz](http://building.govt.nz)”

## 哪里可以找到更多信息

- › [building.govt.nz/grannyflats](http://building.govt.nz/grannyflats)
- › [environment.govt.nz/acts-and-regulations/acts/national-direction](http://environment.govt.nz/acts-and-regulations/acts/national-direction)
- › 持证建筑从业者(LBP)注册 — [lbp.govt.nz](http://lbp.govt.nz)
- › 水管工、煤气装配工和排水工注册 — [pgdb.co.nz](http://pgdb.co.nz)
- › 电工注册 — [kete.mbie.govt.nz/EW/EWPRSearch](http://kete.mbie.govt.nz/EW/EWPRSearch)
- › 新西兰建筑师注册 — [nzrab.nz](http://nzrab.nz)
- › 特许专业工程师数据库 — [engineeringnz.or](http://engineeringnz.or)