

本指南为建造豁免建筑许可的祖母房提供分步骤说明和流程阶段划分。明确各主要参与方的角色和职责，并解释重要的步骤和注意事项。

业主决定建一栋祖母房

1

业主决定在自己的房产上建造一栋祖母屋房（小型独立屋）。他们了解建造祖母房的两种办法（获取建筑许可及豁免许可），并开始收集其房产土地的信息。

业主初步调查

2

业主通过向环境部（MfE）和所在地区市镇议会查询其物业的资源管理法（RMA）要求，了解所有土地上的独立小型住宅单元国家环境标准（NES-DMRU）及其他许可开发权。

业主进行尽职调查

3

业主查看是否需要缴纳建设开发费（DC）。具体金额会因地点和待建建筑的类型而异，因此他们会向所在地市镇议会查询建造祖母房的需要缴纳的数额。房主会根据尽职调查清单检查，确保自己掌握了全面的信息。

选定LBP设计师

4

业主访问LBP官网，寻找LBP设计师，或确认所选设计师是否为LBP。双方会面，就业主的建造计划进行讨论。

与LBP设计师签订合同

5

业主收到LBP设计师出具的合同，并请律师检查，双方签订合同。

成本/收益比较

7

使用豁免许可的办法还是获取建筑许可的办法建造祖母房，业主对两者的成本和收益进行比较。LBP设计师帮助他们了解各方的角色和责任，以及使用祖母房豁免办法的风险和责任。

明确祖母房豁免条件

6

业主和LBP设计师讨论祖母房建造的豁免条件、技术要求和流程。他们查看已收集到的有关房产土地的信息。业主与设计师讨论拟建建筑是否符合豁免条件。房主和设计师确认建造提案完全符合祖母房豁免条件。

祖母房许可豁免办法现已确认

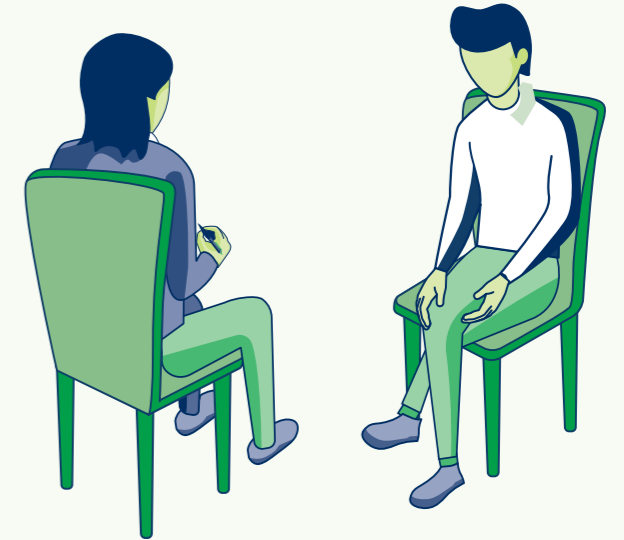
8

业主和LBP设计师讨论哪一种办法最适合拟建项目。业主决定采用许可豁免的办法建造祖母房。

初步设计

9

LBP设计师为祖母房准备初步设计方案。他们确保在设计图上显示出祖母房符合豁免规定。房主认可设计，准备申请PIM。



分步指南设计祖母房

本指南为建造豁免建筑许可的祖母房提供分步骤说明和流程阶段划分。明确各主要参与方的角色和职责，并解释重要的步骤和注意事项。



明确消费者保护措施

业主查看有哪些消费者保护措施。他们了解到，由于建筑工程价值超过三万新元，工程需要披露声明、标准清单和正式合同。

选定LBP建筑商

业主选择LBP建造商，协定造价及付款时间，建筑商提供完整的**披露声明和标准清单**。业主及其律师确保建筑商购买了恰当的保险险种，并商讨建筑商为工程提供的保修条款。

签订书面合同

业主请律师准备书面工程合同。业主和建筑商签署合同。

安排建筑保险和资金

业主安排建筑保险和资金，向融资方提供必要信息，确认建筑工程符合豁免条件和《建筑规范》。

聘任现场/项目经理

业主根据**尽职调查清单**了解自己的职责和相关流程，从而知道自己需要做什么。他们会聘任一位具备相应资质和经验的现场经理以管理施工，并确保项目顺利进行。

获得市镇议会批准

业主从市镇议会获得必要的批准以进行相关工程，例如连接到网络公用事业运营商 (NUO) 的服务。

获得建筑工程的报价

业主选择项目管理方式，访问LBP官网，寻找LBP建造商建造祖母房。他们与具备相应资质、有住宅建设经验且熟悉《建筑规范》和祖母房豁免条件的建筑商会面。双方商讨项目事宜，业主获取建筑工程报价。

获得工程竣工证明

设计师根据初步设计方案、PIM及PIM补充信息中提供的信息，制定完整的施工图纸和各项规格。他们会查阅商业、创新和就业部 (MBIE) 关于祖母房建筑设计豁免条件的指导意见，并确保拟建祖母房完全符合这些规定和《新西兰建筑规范》。设计师对照**建筑设计条件清单**进行确认。他们填写**工作证明 (CoW)**，并将其连同设计图和各项规格提供给业主。

9

提交项目信息备忘录 (PIM) 申请

业主查看市镇议会网站，以确认如何申请祖母房PIM，申请需提供哪些信息以及费用是多少。他们通过市镇议会在线门户网站完成申请，提供所需信息并支付PIM费用。

PIM申请提交成功

市镇议会收到关于建造祖母房的PIM申请。

8



设计师审核PIM

业主将PIM交给设计师，由其进行审核。设计师发现市政下水道的位置与其初步设计所显示的位置不同。设计师与业主就此进行商讨，双方同意根据PIM中的信息修改设计方案。

1

2



市镇议会 (TA) 审核PIM申请

市镇议会 will 将PIM申请录入系统，并核查所有所需信息已提供。申请将按先后顺序进行处理，一般在10个工作日内处理完毕。

市镇议会处理PIM

市镇议会审查PIM申请及相关信息，以核实拟建祖母房是否全新、独立、面积不超过70平方米且为单层。他们检查RMA (地方和区域计划) 的要求、所在地规章制度，以及建筑所在地块是否可能受到一种或多种自然灾害的影响。核查的信息包括该地块的特殊特征、拟建建筑施工工地上现有的雨水或污水公用设施系统的详细信息以及连接到这些系统需要哪些授权。市镇议会 will 将祖母房评定为《资源管理法》允许的活动。

市镇议会会议会发放PIM

市镇议会将在正式接受申请后的10个工作日内发放PIM和PIM补充信息。市镇议会发布通知，确认该项目应支付的建设开发费金额，并确认这些费用应在祖母房竣工后的20个工作日内支付。届时，市政房产记录将更新，注明PIM的发出情况，记录建筑提案评估情况，并注明祖母房必须在PIM发布之日起两年内完工。

明确项目进度

业主收到PIM和其他补充信息。他们明白项目必须在PIM签发之日起两年内完工。他们计划在此期限内完成项目。

7

3

4

5

6

10

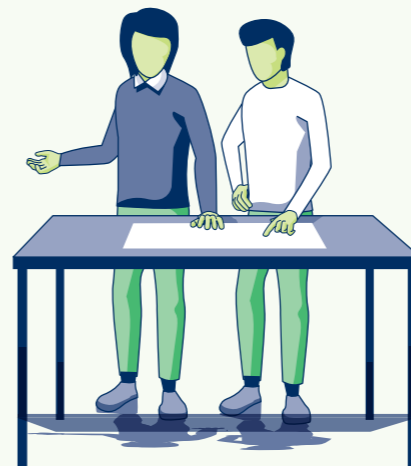
11

12

13

14

15



本指南为建造豁免建筑许可的祖母房提供分步骤说明和流程阶段划分。明确各主要参与方的角色和职责，并解释重要的步骤和注意事项。

建筑工程开工

1

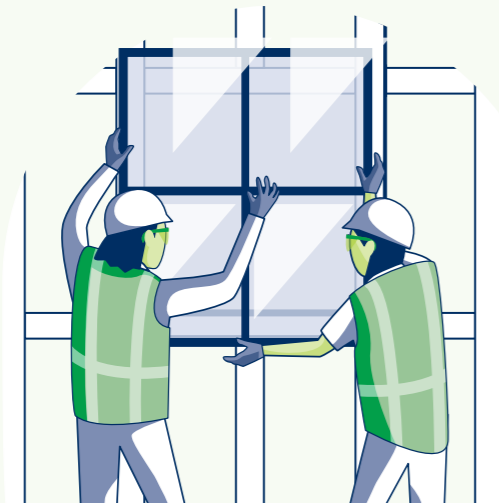
将设计图纸、各项规格和PIM交给LBP建筑商。他们按照图纸和规格进行施工、做好工程记录、开具认证书，确保所有工程均符合祖母房豁免条件和《建筑规范》。



持续监管施工

2

LBP现场经理在整个施工过程中进行监管。在关键阶段对工程进行监管，以确保其符合设计方案和各项规格、豁免条件和《建筑规范》。



监控项目进度

4

LBP现场经理和业主会跟踪项目进展，确保施工按计划在两年内完成。



接受偏差，更新设计方案

3

业主、设计师与建造商合作，解决现场出现的偏差，确保符合《建筑规范》和祖母房豁免条件。设计师会更新图纸和规格，对建筑工程进行精准记录。

延长PIM时间

5

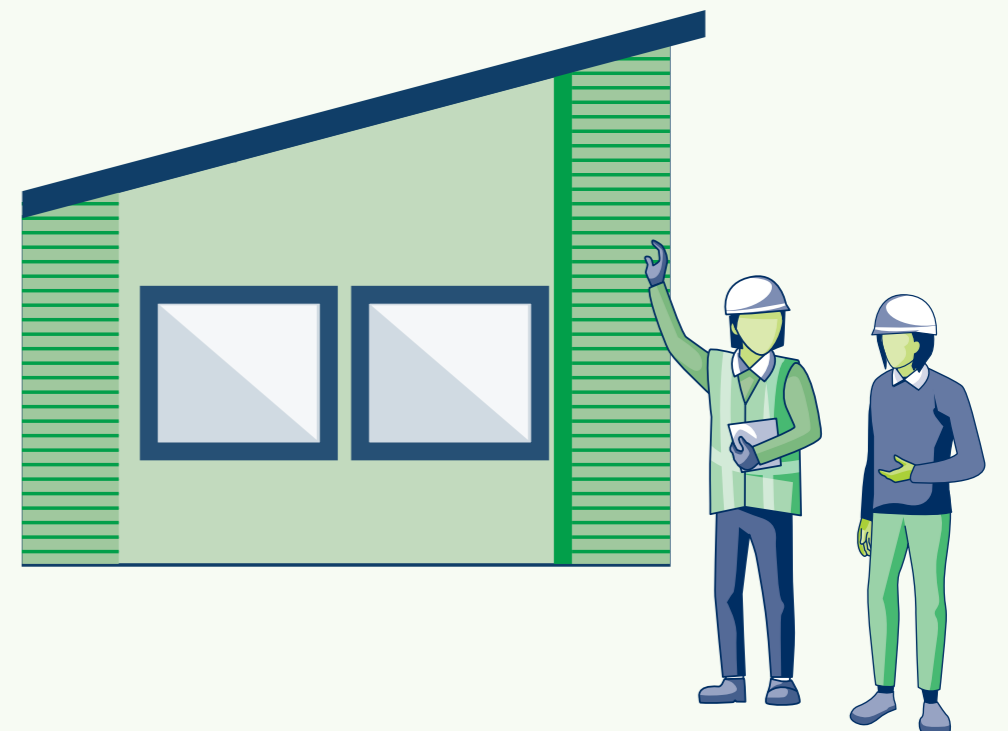
业主明白，如果项目推延且超过了限期，则其需要在自PIM签发日起的两年完工限期内申请延期。



建筑商向房主提供相关记录

6

工程竣工后，参与该项目的LBP建筑商将填写他们所进行或监督的限制性建筑工程的工作记录。他们会将这些信息提供给业主和发放PIM的市镇议会部门。业主还会获得不同工种专业技工（电气工和水管工）的认证书。



分步指南完成祖母房建造

本指南为建造豁免建筑许可的祖母房提供分步骤说明和流程阶段划分。明确各主要参与方的角色和职责，并解释重要的步骤和注意事项。

完成现场施工, 提供所需文件

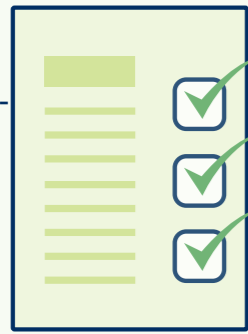
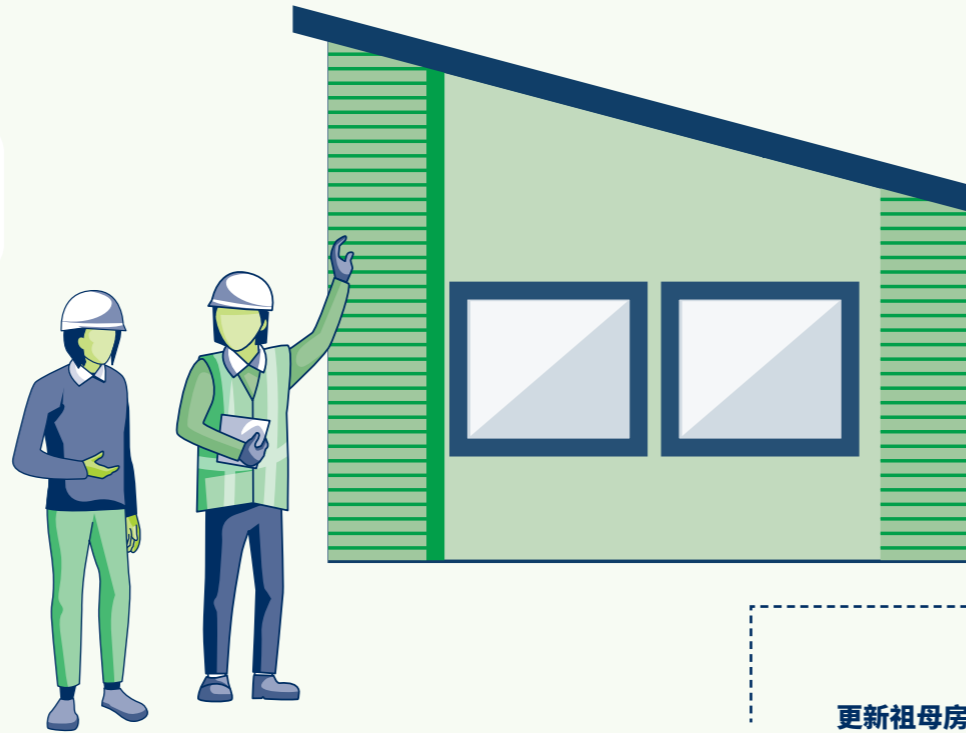
1

设计师提供最终平面图, 这些图纸即为已建成祖母房的最终记录。建筑师将工作证明与最终平面图一并提交。

提供维护信息

2

建造商向业主提供维护信息, 并随附相关的保证书和保修单副本。建筑商明白其对未来的缺陷负有的责任。



3

竣工

业主已收到所有记录, 建筑工程现已“完工”。业主对照“竣工清单”, 确认他们已掌握所有需要的信息。

提交文件予相关各方。

4

业主应在工程完工之日起20个工作日内向市镇议会提供相关记录。业主还需通知其他相关方, 如保险公司和贷款方。



更新PIM, 支付DCS

5

市镇议会接收相关记录, 在房产档案中更新PIM记录, 注明完工日期。他们确认DC支付日期已到, 业主支付相关费用。



更新祖母房记录

7

市镇议会在相关房产档案记录中更新祖母房的信息, 并将其纳入未来土地信息备忘录申请所需的信息。

使用工程竣工记录

9

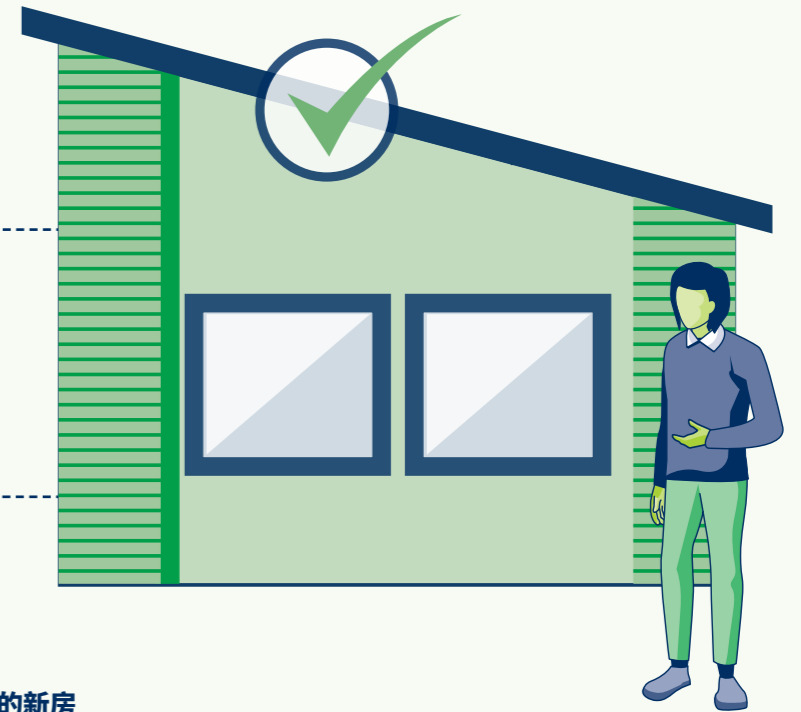
未来, 在申请改建、分割或改变建筑用途时, 市镇议会会根据业主提供的PIM和竣工记录及其所拥有的关于该建筑的信息进行评估。



未来的改建、分割或出售

8

建筑完工后即成为“现有建筑”, 业主可按照常规流程对其进行改建、分割或出售。



业主入住落成的新房

6

业主入住并维护落成的新房。