

嘉兴市人民防空办公室 嘉兴市自然资源和规划局 嘉兴市住房和城乡建设局

嘉人防办〔2022〕1号

关于嘉兴市人防工程产权登记和使用管理 暂行办法的通知

各县（市、区）人民政府，各有关单位：

根据《嘉兴市人民政府办公室关于全面推进人防工程产权制度综合改革的实施意见》（嘉政办发〔2022〕4号）文件精神，我们制定了《嘉兴市人防工程产权登记和使用管理暂行办法》，经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



嘉兴市人防工程产权登记和使用管理 暂行办法

为加强人防工程综合防护能力，发挥其战备效益、社会效益和经济效益，依据《不动产登记暂行条例》《浙江省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》《浙江省人民防空工程管理办法》《嘉兴市人民政府办公室关于全面推进人防工程产权制度综合改革的实施意见》等法律、法规和规范性文件，结合我市实际，制定本办法。

一、明晰人防工程产权归属

从2022年3月1日起嘉兴市行政区域内供应土地（以发布出让公告或划拨公告为准），出让（或划拨）公告及出让须知时明确依法结建的人防工程，或国有资金投资修建的人防工程及其独享的口部建筑产权归国家所有（以下简称“国有人防工程”）。国有人防工程的产权实行统一登记制度。在嘉兴市行政区域内，对国有人防工程直接登记在各县（市、区）政府、经济技术开发区、嘉兴港区管委会指定的国有全资公司名下，并在土地出让公告（须知）中予以明确。其他人防工程按国家、省、市的有关规定执行。

二、细化人防规划指标要求

自然资源和规划部门在制定出让（划拨）土地的规划条件时，应将人防主管部门确定的人防工程“战时功能、类型、

防护等级、建筑指标”等建设要求，纳入出让（划拨）地块的规划条件，在土地出让（划拨）公告（须知）中明确人防工程相关建设内容和竞得人在签订土地出让合同前，应与产权归属单位先签订《人防工程建设监管协议》后再签订土地出让合同的要求，并将《人防工程建设监管协议》作为公告的附件。人防工程建设要求和《人防工程建设监管协议》由人防主管部门负责解释并监督管理。

三、建立国有人防工程产权登记制度

国有人防工程不动产权登记由各县（市、区）政府、经济开发区、嘉兴港区管委会指定的国有全资公司负责申请。

人防工程必须与项目建设同步规划、设计、建设、验收、交付使用和同步申请登记。

建设单位在办理项目不动产登记前，应将国有人防工程按《人防工程建设监管协议》的约定，将该项目人防工程不动产登记相关资料无偿移交给国有全资公司（包括工程前期手续、竣工图纸等所有档案材料及必要的建设项目资料、文件等）并提供移交清单，由国有全资公司签署接收意见并报人防主管部门备案。

建设单位申请办理项目房地一体首次登记时应协助国有全资公司同步申请人防工程办理人防工程房地首次登记。对存在人防工程缓建、少建、停建和不建等问题的，在整改到位之前，项目不得办理竣工验收备案手续；对因工程资料

缺失造成人防工程用房无法取得不动产证的，经人防主管部门审核同意后，可分期办理该项目不动产权证。

国有人防工程整体设定一个产权单元进行登记，土地用途登记为“地下人民防空设施”，房屋用途登记为“人民防空设施用房”，并载明人防工程的坐落位置、建筑面积、所在层数等事项。

四、规范国有人防工程平时使用管理

国有全资公司应当在建设单位移交防空地下室之日起15个工作日内，将维护管理信息报送人民防空主管部门。国有人防工程区域范围内规划建设的车位应公开出租且优先租赁给小区业主。租赁收入主要用于人防工程的维护保养、专业维修、平战转换、应急演练，同时兼顾本办法施行前人防工程的维护保养。

五、明确国有全资公司主要职责

1. 负责国有人防工程的经营管理；
2. 负责组建人防维护管理和平战转换专业队伍；
3. 负责根据国有人防工程战时使用方案，制定平战转换实施方案，落实人员职责，做好平战转换和应急演练工作；
4. 负责国有人防工程的平时使用和维护管理工作，保持工程处于良好状态，及时发现、处置损坏国有人防工程的行为，并同步报送执法和人防部门；

5. 依法依规加强对实际使用人的登记管理工作，并及时做好向人防主管部门备案和更新工作；

6. 负责国有人防工程安全生产管理；

7. 定期组织负责国有人防工程日常安全生产和维护管理人员的技能培训；

8. 各县（市、区）政府、经济技术开发区管委会及嘉兴港区管委会指定一家国有全资公司负责国有人防工程竣工后的接受及管理；

9. 完成人防主管部门委托的其他事项。

六、加强国有人防工程的监督管理

各县（市、区）、经济技术开发区及嘉兴港区人防主管部门应指定专人负责，加强对国有人防工程平时使用和经营管理的监督，搭建人防主管部门、国有全资公司、物业公司、维管专业队共同参与、分工明确的管理体系。

本办法与《嘉兴市人民政府办公室关于全面推进人防工程产权制度综合改革的实施意见》同步配套实施。

各县（市）可参照执行，上级有相关规定的，从其规定。

附：人防工程建设监管协议书

人防工程建设监管协议书

(公开出让土地格式)

编号: [2022] 号

甲方: 各县(市、区)人防办 (监管方)

法定代表人:

地址:

电话: 0573-

乙方: (产权接收方)

法定代表人:

地址:

电话: 0573-

丙方: (竞得人)

法定代表人:

地址:

电话:

鉴于:

2022 年 () 月 () 日, 丙方通过招拍挂方式竞得 () 宗地 (以下称项目用地)。为稳步推进我市人防工程建设管理工作, 根据《浙江省人民防空工程管理办法》《嘉兴市人民政府办公室关于全面推进人防工程产权制度综合改革的实施意见》(嘉政办发〔2022〕4 号) 等规定, 经甲乙丙三方协商, 同意就上述宗地中的人防工程建设移交监管问题签订本协议, 本协议中的人防工程由丙方无偿移交乙方。

1. 基本情况

1.1 按项目用地公告和须知等土地出让文件规定，项目土地出让面积（）平方米；其中，人防工程建筑面积不小于（）平方米。

2. 设计确认

2.1 人防工程建设的规模、战时功能、防护等级、出入口、位置等内容在方案设计阶段确认。

2.2 在满足人防工程结建法定义务的前提下，丙方可进行优化设计或设计变更，但不得利用设计变更降低建设质量和标准，优化设计时涉及建设标准的设计变更须征求甲方意见。

3. 人防工程管理

3.1 丙方负责人防工程的开发建设与组织实施，并根据国家、省、市的法律、法规、规章等规定以及自身的项目管理经验，对本项目的施工质量、施工安全、施工进度、工程造价等进行全过程管理，确保项目管理目标的实现。

3.2 甲方可以依据本协议书对人防工程项目有关的各项工作（包括但不限于项目设计、质量、安全、工期、造价等）进行监督、检查、监管与协调。

3.3 丙方应按照《土地使用权出让合同》约定的竣工时间合理安排建设工期并组织建设。丙方必须将人防工程与该地块项目同步开工、同步建设、同步竣工、同步申请登记；若项目分期建设的，人防工程必须与该地块项目一期工程同步开工、同步建设、同步竣工、同步申请登记。

3.4 地块涉及人防工程竣工验收由丙方负责组织，竣工验收的具体办法依照相关规定执行。

4. 人防工程移交

4.1 丙方应在项目取得竣工验收备案回执后 15 个工作日内向乙方提出人防工程交付申请,乙方组织人员对人防工程进行实体检查和接收,符合条件后,签订人防工程移交书。

4.2 人防工程移交时应当同步向甲、乙方移交相关技术资料各一套(资料清单详见附表 1,其中一套部分原件可复印件)。

4.3 丙方确认其在项目用地土地使用权招拍挂出让阶段,根据出让文件对项目用地的土地使用权进行报价时,已考虑人防工程的建设成本、建设管理报酬等因素。

4.4 丙方负责筹措人防工程项目所需的全部投资,不得以任何理由要求甲方承担项目建设投资。由于本项目地理地质和建设周期等不利因素,以及可能由此引起的施工降效、物价上涨等管理风险和建设期间的财务费用,由丙方自行承担。与本项目工程相关的施工、监理、材料设备供应等单位、个人产生的工程质量、工期、货款、工程款及酬金等争议,由丙方负责解决。

4.5 项目用地中的人防工程由丙方建成后无偿移交给乙方。

4.6 人防工程按确认的位置移交。

4.7 在人防工程整体移交确认前,相关权责风险不发生转移,丙方仍然有管理维护相关物业资产的责任。

5. 不动产权证办理

符合登记条件的,由丙方协助乙方同步申请办理房地一体首次登记。该项目人防工程及其占用范围内的建设用地使用权直接申请登记为乙方。

6. 违约责任

6.1 丙方如未按本协议规定的要求和标准等编制设计文件，应修改设计文件至符合要求，并自行承担相应的费用。

6.2 甲方根据本协议“3.2”规定，就建设过程中发现的不符合本协议和相关法律、法规、规章要求的各类问题，要求丙方进行整改，丙方拒绝整改或者整改后仍不满足要求的，甲方可采取下达停工通知书等措施，丙方必须无条件立即停工。停工期间工期照计。

6.3 丙方在该项目建设过程中存在违法违规情形的，甲方可依法处理。

6.4 如甲方在监督及抽查工程质量过程中发现有违反施工合同技术规范要求的重大质量问题或者工程验收不合格等情形的，丙方应承担相关责任。

6.5 丙方建设质量未达到有关验收标准与交付使用条件及本协议规定的，人防行政主管部门不得给予竣工验收和备案，直到达到验收标准并具备交付使用条件为止。

6.6 人防工程在施工过程中出现人员伤亡等一般以上安全事故的，丙方须依法承担全部责任。如由此产生的其它方的争议，丙方负责协调解决。

6.7 人防工程移交时，交付的人防工程总产权面积不得小于本协议规定面积，否则按《浙江省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》等法律法规处理。

7. 其他

7.1 本协议未尽事宜，由甲乙丙三方另行协商确定。达成补充条款的，补充条款具有与本协议同等的法律效力。

7.2 本协议文书文本一式柒份，具有同等法律效力，甲、乙、丙方各执贰份，壹份在土地合同签订时移交给出让方存档。

7.3 本协议自甲、乙、丙三方签字盖章之日起生效。

7.4 本协议的适用法律为中华人民共和国的法律。

7.5 发生因履行本协议或者与履行本协议有关的任何争议的，甲、乙、丙三方应当通过友好协商的方式解决；协商不成的，各方依法定程序解决，由项目所在地人民法院行使司法管辖权。

甲方：

乙方：

丙方：

(盖章)

(盖章)

(盖章)

法定代表人：

法定代表人：

法定代表人：

授权代理人：

授权代理人：

授权代理人：

签订日期： 年 月 日

附表 1：

技术资料清单

序号	资料名称	备注
1	出让公告及须知	复印件，1份
2	出让合同	复印件，1份
3	宗地图	复印件，1份
4	《建设用地规划许可证》	复印件，1份
5	《建设工程规划许可证》	复印件，1份
6	规划核实确认书	复印件，1份
7	人防工程验收报告	原件，1份
8	人防工程竣工验收备案 证明书	复印件，1份（验原件）
9	人防工程各专业竣工图 纸	原件，1套，电子文档1份
10	人防工程竣工面积测绘 报告	原件，1份
11	人防工程质量保证书	原件
12	设计变更联系单	复印件，一套
13	实体检测报告	原件
14	平战转换方案	原件，1份
15		

人防工程建设监管协议书

(划拨使用土地格式)

编号: [2022]1 号

甲方: 各县(市、区)人防办 (监管方)

法定代表人:

地址:

电话: 0573-

乙方: (产权接收方)

法定代表人:

地址:

电话: 0573-

丙方: (划拨土地使用权人)

法定代表人:

地址:

电话:

鉴于:

2022 年 () 月 () 日, 丙方通过划拨方式竞得 () 宗地 (以下称项目用地)。为稳步推进我市人防工程建设管理工作, 根据《浙江省人民防空工程管理办法》《嘉兴市人民政府办公室关于全面推进人防工程产权制度综合改革的实施意见》(嘉政办发〔2022〕4 号) 等规定, 经甲乙丙三方协商, 同意就上述宗地中的人防工程建设移交监管问题签订本协议, 本协议中的人防工程由丙方无偿移交乙方。

1. 基本情况

1.1 按项目划拨用地公告和划拨文件规定，项目土地出让面积（ ）平方米；其中，人防工程建筑面积不小于（ ）平方米。

2. 设计确认

2.1 人防工程建设的规模、战时功能、防护等级、出入口、位置等内容在方案设计阶段确认。

2.2 在满足人防工程结建法定义务的前提下，丙方可进行优化设计或设计变更，但不得利用设计变更降低建设质量和标准，优化设计时涉及建设标准的设计变更须征求甲方意见。

3. 人防工程管理

3.1 丙方负责人防工程的开发建设与组织实施，并根据国家、省、市的法律、法规、规章等规定以及自身的项目管理经验，对本项目的施工质量、施工安全、施工进度、工程造价等进行全过程管理，确保项目管理目标的实现。

3.2 甲方可以依据本协议书对人防工程项目有关的各项工作（包括但不限于项目设计、质量、安全、工期、造价等）进行监督、检查、监管与协调。

3.3 丙方应按照划拨决定书要求的竣工时间合理安排建设工期并组织建设。丙方必须将人防工程与该地块项目同步开工、同步建设、同步竣工、同步申请登记；若项目分期建设的，人防工程必须与该地块项目一期工程同步开工、同步建设、同步竣工、同步申请登记。

3.4 地块涉及人防工程竣工验收由丙方负责组织，竣工验收的具体办法依照相关规定执行。

4. 人防工程移交

4.1 丙方应在项目取得竣工验收备案回执后 15 个工作日内向乙方提出人防工程交付申请,乙方组织人员对人防工程进行实体检查和接收,符合条件后,签订人防工程移交书。

4.2 人防工程移交时应当同步向甲、乙方移交相关技术资料各一套(资料清单详见附表 1,其中一套部分原件可复印件)。

4.3 丙方确认其在项目用地在申请土地使用权划拨阶段,根据规划设计条件对项目建设进行概算成本时,已考虑人防工程的建设成本、建设管理报酬等因素。

4.4 丙方负责筹措人防工程项目所需的全部投资,不得以任何理由要求甲方承担项目投资。由于本项目地理地质和建设周期等不利因素,以及可能由此引起的施工降效、物价上涨等管理风险和建设期间的财务费用,由丙方自行承担。与本项目工程相关的施工、监理、材料设备供应等单位、个人产生的工程质量、工期、货款、工程款及酬金等争议,由丙方负责解决。

4.5 项目用地中的人防工程由丙方建成后无偿移交给乙方。

4.6 人防工程按确认的位置移交。

4.7 在人防工程整体移交确认前,相关权责风险不发生转移,丙方仍然有管理维护相关物业资产的责任。

5. 不动产权证办理

符合登记条件的,由丙方协助乙方同步申请办理房地一体首次登记。该项目人防工程及其占用范围内的建设用地使用权直接申请登记为乙方。

6. 违约责任

6.1 丙方如未按本协议规定的要求和标准等编制设计文

件，应修改设计文件至符合要求，并自行承担相应的费用。

6.2 甲方根据本协议“3.2”规定，就建设过程中发现的不符合本协议和相关法律、法规、规章要求的各类问题，要求丙方进行整改，丙方拒绝整改或者整改后仍不满足要求的，甲方可采取下达停工通知书等措施，丙方必须无条件立即停工。停工期间工期照计。

6.3 丙方在该项目建设过程中存在违法违规情形的，甲方可依法处理。

6.4 如甲方在监督及抽查工程质量过程中发现有违反施工合同技术规范要求的重大质量问题或者工程验收不合格等情形的，丙方应承担相关责任。

6.5 丙方建设质量未达到有关验收标准与交付使用条件及本协议规定的，人防行政主管部门不得给予竣工验收和备案，直到达到验收标准并具备交付使用条件为止。

6.6 人防工程在施工过程中出现人员伤亡等一般以上安全事故的，丙方须依法承担全部责任。如由此产生的其它方的争议，丙方负责协调解决。

6.7 人防工程移交时，交付的人防工程总产权面积不得小于本协议规定面积，否则按《浙江省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》等法律法规处理。

7. 其他

7.1 本协议未尽事宜，由甲乙丙三方另行协商确定。达成补充条款的，补充条款具有与本协议同等的法律效力。

7.2 本协议书文本一式柒份，具有同等法律效力，甲、乙、

丙方各执贰份，壹份在办理划拨用地手续时移交给（）县（市、区）自然资源和规划局（分局）存档。

7.3 本协议书自甲、乙、丙三方签字盖章之日起生效。

7.4 本协议的适用法律为中华人民共和国的法律。

7.5 发生因履行本协议或者与履行本协议有关的任何争议的，甲、乙、丙三方应当通过友好协商的方式解决；协商不成的，各方依法定程序解决，由项目所在地人民法院行使司法管辖权。

甲方： 乙方： 丙方：
_____（盖章） _____（盖章） _____（盖章）

法定代表人： 法定代表人： 法定代表人：

授权代理人： 授权代理人： 授权代理人：

签订日期： 年 月 日

附表 1:

技术资料清单

序号	资料名称	备注
1	划拨公告	复印件, 1 份
2	划拨决定书	复印件, 1 份
3	宗地图	复印件, 1 份
4	《建设用地规划许可证》	复印件, 1 份
5	《建设工程规划许可证》	复印件, 1 份
6	规划核实确认书	复印件, 1 份
7	人防工程验收报告	原件, 1 份
8	人防工程竣工验收备案 证明书	复印件, 1 份 (验原件)
9	人防工程各专业竣工图 纸	原件, 1 套, 电子文档 1 份
10	人防工程竣工面积测绘 报告	原件, 1 份
11	人防工程质量保证书	原件
12	设计变更联系单	复印件, 一套
13	实体检测报告	原件
14	平战转换方案	原件, 1 份
15		