

厦门经济特区建筑外立面管理若干规定

（2020年2月28日厦门市第十五届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过）

目录

- 第一章 总则
- 第二章 新建建筑外立面管理
- 第三章 既有建筑外立面管理
- 第四章 法律责任
- 第五章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强建筑外立面管理，美化城市环境，维护人身财产安全，建设高素质高颜值城市，遵循《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》等法律、行政法规的基本原则，结合厦门经济特区实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市城市规划区内建筑外立面设计、装饰装修、改造、维护等活动及其相关监督管理。

建筑外立面设计，是指对建筑与建筑外部空间直接接触的界面进行设计，体现建筑功能和建筑形象。

建筑外立面装饰装修，是指为使建筑达到一定的环境景观和使用要求，使用装饰装修材料，对其外立面进行处理，以及在其外立面上附加各类设备、设施以及饰品的活动。

建筑外立面改造，是指对建筑外立面进行翻修、翻新、改建等活动，包括成片外立面改造、整栋楼外立面改造和建筑局部外立面改造。

建筑外立面维护，是指除建筑外立面改造以外的清洗、粉饰、修缮、修复等活动。

第三条 建筑外立面管理应当遵循安全、美观、适用、节约能源、保护环境和保持地方特色的原则。

第四条 市人民政府应当加强对建筑外立面管理工作的领导、组织、协调和监督，研究解决建筑外立面管理工作中的重大问题。

区人民政府应当按照职责做好辖区内建筑外立面管理相关工作。

第五条 市自然资源和规划主管部门是本市建筑外立面设计的主管部门。

市建设主管部门是建筑外立面装饰装修、改造的主管部门，负责本市建筑外立面装饰装修、改造监督管理工作，组织实施本规定。

区建设主管部门负责本辖区内建筑外立面装饰装修、改造、维护的监督管理工作。街道办事处（镇人民政府）在区建设主管部门的指导下协助开展相关工作。

城市管理行政执法、住房保障和房屋管理、市政园林、应急管理、公安、通信管理等部门在各自职责范围内，负责建筑外立面管理的相关工作。

第六条 市自然资源和规划主管部门负责组织编制本行政区域内的总体城市设计和重点地区城市设计。

总体城市设计经市人民政府同意后，报市人大常委会常务委员会审议通过

过。

城市设计应当立足长远,体现高颜值要求以及生态宜居、地域特征、时代风貌。

第七条 市建设主管部门会同市自然资源和规划主管部门划定建筑外立面管理的重点区域和重要节点建筑,经市人民政府批准后向社会公布。

划定的重点区域和重要节点建筑不得擅自调整;确需调整的,应当按照原审批程序报经批准。

重点区域为城市重点景观片区、重要公共建筑、商业中心、大型旅游会展场所、车站、机场、港口等城市重点活动场所,以及主要道路、铁路沿线、滨水景观带等区域。

第二章 新建建筑外立面管理

第八条 新建建筑外立面设计应当符合相关城市设计要求。

新建建筑外立面装饰装修的造型、风格、色彩应当符合城市设计要求,与周边建筑和环境相协调,达到和谐统一的建筑整体视觉效果,体现地方特色。

自然资源和规划主管部门审查新建建筑设计方案时,应当按照相关城市设计、城市容貌标准,以及规定的审查程序,对其外立面的造型、风格、色彩等同步审查。

第九条 审查通过的新建建筑设计方案变更的,应当按照原程序报批、审查。

第十条 建筑外立面施工应当保证工程质量和安全,符合工程建设强制性标准和其他施工技术标准。

第十一条 重点区域和重要节点的在建工程停工一年以上的,建设单位应当进行必要的外观改造、维护,保持外观整洁。

第十二条 新建建筑外立面符合规划条件和设计方案,自然资源和规划主管部门方可通过竣工规划条件核实,建设单位或者个人方可按照规定组织竣工验收。

竣工验收合格后,任何单位和个人不得擅自改变建筑外立面。

第三章 既有建筑外立面管理

第十三条 建筑外立面管理责任人应当遵守城市容貌标准和建筑外立面管理其他相关规定,保持建筑外立面安全、完好、美观、整洁。

第十四条 建筑外立面不得擅自加设原设计以外的加大荷载等不安全因素的内容。

附加设备、附加设施、饰品安装面应当坚固结实,满足安全条件。安装面强度不符合安全要求的,应当采取相应的加固、支撑或者抗震措施。

第十五条 阳台封闭设施不得超出栏板(杆)设置;重点区域和重要节点建筑外立面改造涉及临街一侧阳台的,按照城市容貌标准封闭阳台。

空调室外机应当置放于空调室外机位;未设置空调室外机位的,应当以安全和有利于建筑外立面美观的方式置放;空调外管应当采用隐蔽措施,冷凝水应当有组织排放,不得直接排放到建筑外墙面和室外地面上。

防盗防护安全设施不得超出建筑外墙(外沿)设置,平置安装;重点区域和重要节点建筑临街一侧外立面确需安装防盗防护安全设施的,应当内置安装。设置防盗防护安全设施应当纳入城市容貌标准,市人民政府可以制定具体管理办法。

第十六条 建筑外立面管线、箱柜应当保持整洁、美观，不得影响建筑外立面景观。

建筑外立面已设置桥架、线管的，新管线应当通过已有的桥架、线管进行统一布设。单独布设各类水、电管线的，应当布设于建筑外立面凹槽或者非临街一侧，做到横平竖直，不得凌空架设。

第十七条 临街的大门、围墙进行装饰装修、改造的，应当采用通透式设计，并与周边建筑的整体风格相协调。

第十八条 物业管理区域的管理规约、临时管理规约可以对阳台封闭以及空调设备、防盗防护安全设施等附加设备、附加设施的安装进行统一规定。物业服务企业、业主委员会依法督促有关管理规约、临时管理规约的实施。

第十九条 建筑外立面装饰装修、改造、维护应当符合规划、建筑、消防、环境保护、城市容貌等有关规定和标准，并符合建筑外立面装饰装修、改造、维护技术导则的要求。

建筑外立面装饰装修、改造、维护技术导则由市建设主管部门会同市自然资源和规划主管部门组织编制并向社会公布。技术导则应当符合相关城市设计的要求，包括建筑外立面分级分类等级要求和对应等级的装饰装修、改造、维护要求等内容。

编制技术导则应当采取召开座谈会、论证会、听证会或者其他方式，征求有关行业协会、专家以及社会公众的意见。

第二十条 建筑外立面改造，由建筑外立面管理责任人按照规定向自然资源和规划主管部门办理相关手续。

建筑外立面改造，建筑外立面管理责任人应当按照规定办理施工手续，市建设主管部门应当制定施工手续的具体办法。区建设主管部门同步安排建设工程质量安全监督机构实施质量安全监督。

建筑外立面改造，应当委托原设计单位或者具有相应资质等级的单位进行设计。

建筑外立面改造施工，不得发包给不具备相应资质的单位或者个人。

第二十一条 建筑外立面改造应当在施工现场设置安全标志、防护设施，公示建设、施工、监理单位，以及施工期限、批准单位、监督电话等内容，文明施工。

建筑外立面改造完工后，建设单位应当按照规定组织竣工验收。竣工验收合格后，应当按照规定向城乡建设档案管理机构报送档案资料。

第二十二条 市、区人民政府可以根据城市规划调整、城市片区旧城改造、城市更新计划、城市容貌标准要求以及公共利益的需要，依法组织对重点区域和重要节点建筑外立面实施装饰装修、改造和维护。

第二十三条 市、区人民政府组织实施既有建筑外立面装饰装修、改造、维护的，应当采取召开座谈会、论证会、听证会或者其他方式，征求建筑外立面管理责任人以及有关方面的意见。

建设主管部门应当组织专家对既有建筑外立面装饰装修、改造设计方案进行评审并出具评审意见，邀请发改、财政、自然资源和规划、城市管理行政执法等部门对设计方案进行联评联审。

第二十四条 建筑外立面管理责任人应当对建筑外立面开展日常检查，并按照城市容貌标准的要求进行清洗、粉饰、修缮、修复等维护。

建筑外立面管理责任人应当对建筑外立面使用的有保质期的材料和饰品按

时检查和更换；及时对表面残损、剥落或者装饰材料脱落的建筑外立面进行修缮；对出现安全隐患的建筑外立面附加设备、附加设施以及饰品及时整改，消除安全隐患，防止坠落。建筑外立面存在重大安全隐患的，应当向所在地街道办事处（镇人民政府）以及区住房主管部门报告。

第二十五条 物业服务企业应当按照物业服务合同约定加强对建筑外立面的日常巡查，发现安全隐患的，应当及时向所在地街道办事处（镇人民政府）报告并做好记录。

建筑外立面存在重大安全隐患的，物业服务企业应当先行采取安全防范措施消除安全隐患，并及时通知建筑外立面管理责任人。

物业服务企业应当对物业管理区域内违反本规定的建筑外立面装饰装修、改造、维护活动予以劝止，并及时向所在地街道办事处（镇人民政府）以及城市管理行政执法部门报告。

第二十六条 在区建设主管部门指导下，街道办事处（镇人民政府）协助建立对本辖区内建筑外立面定期清洗、粉饰等维护活动的提示机制，告知建筑外立面管理责任人按时开展清洗、粉饰等维护活动。

第四章 法律责任

第二十七条 违反本规定第十一条规定，在建工程未保持外观整洁的，由城市管理行政执法部门责令限期改正，逾期不改正的，处五万元以上十万元以下罚款。

第二十八条 违反本规定第十五条、第十六条规定的，由城市管理行政执法部门按照市容环境卫生管理等法律、法规的规定予以处理。

第二十九条 违反本规定第二十条第一款规定，建筑外立面管理责任人未办理相关手续的，由城市管理行政执法部门按照有关法律、法规的规定予以处罚。

违反本规定第二十条第二款规定，建筑外立面管理责任人未办理施工手续，擅自对建筑外立面进行改造的，由所在地区建设主管部门责令停止施工，限期改正，并可处以改造工程合同价款百分之一以上百分之二以下罚款。

第三十条 违反本规定第二十四条、第二十六条规定，建筑外立面管理责任人不履行清洗、粉饰、修缮、修复等维护义务的，由城市管理行政执法部门责令限期改正，逾期不改正的，处一万元以上三万元以下罚款。

第三十一条 违反本规定规定的行为，法律、法规已有法律责任规定的，从其规定。

单位和个人有关建筑外立面管理的行为，涉及信用管理的，依法处理。

第五章 附则

第三十二条 本规定下列用语的含义：

（一）建筑外立面，是指建筑物、构筑物和其他设施的外侧立面以及建筑物屋面。

（二）附加设备，是指空调设备、清洁能源设备等附加在建筑外立面上的设备。附加设施，是指设置在建筑外立面上，用于封闭、防盗、防护、晾晒、遮阳和摆设饰品、安装附加设备等构配件。

（三）建筑外立面管理责任人，是指建筑和建筑外立面附加设备、附加设施的业主以及公有房屋的使用人。建筑外立面，建筑为单一业主所有的，该业主为管理责任人；建筑为多个业主所有，已成立业主委员会的，可以在管理规约中约

定业主委员会作为管理责任人的代理人，未成立业主委员会的，由业主协商确定管理责任人的代理人并向所在地街道办事处（镇人民政府）报备。

第三十三条 列入文物保护的建筑、列入保护名录的历史风貌建筑外立面的装饰装修、改造、维护活动，法律、法规另有规定的，从其规定。

军事工程、保密设施工程等建筑外立面的装饰装修、改造、维护活动，不适用本规定。

农村自建住房的建筑外立面装饰装修、改造、维护活动，参照本规定执行，市人民政府可以制定具体实施办法。

第三十四条 本规定自 2020 年 4 月 1 日起施行。