

# 潮州市城市建筑外立面管理办法

(2024年7月15日潮州市人民政府令第13号公布 自2024年9月1日起施行)

## 第一章 总则

**第一条【立法目的及依据】** 为规范建筑外立面管理，美化城市环境，彰显城市风貌特色，维护建筑安全，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《城市市容和环境卫生管理条例》等法律、行政法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条【适用范围】** 本办法适用于本市行政区域内的城市建成区以及其它实行城市化区域建筑外立面的规划设计、建设施工、装饰装修、改造、维护及其相关的管理活动。

本办法所称建筑外立面，是指建筑物、构筑物与外部空间直接接触的界面，包括建筑外墙、外门窗、阳台、屋顶及其附属设施、附属设备。

**第三条【立法原则】** 建筑外立面应当体现城市时代风貌，融合自然与人文特色，遵循安全、美观、绿色、协调、整洁和保持地方特色原则。

**第四条【政府职责】** 市、县（区）人民政府应当加强对建筑外立面管理的统筹、协调工作，落实相关经费保障，建立健全建筑外立面管理工作长效机制。

镇人民政府（街道办事处）应当按照职责，依法负责辖区内建筑外立面管理工作。

**第五条【部门职责】** 自然资源主管部门负责建筑外立面规划管理工作，将相关管控要求纳入国土空间规划。

住房和城乡建设主管部门负责建筑外立面建设管理工作。

城市管理综合执法主管部门负责建筑外立面容貌的监督管理工作。

公安、生态环境、文化广电旅游体育、应急管理、市场监管、通信管理、消防救援等部门按照各自职责，协同做好建筑外立面管理的相关工作。

**第六条【规划设计总体要求】** 自然资源主管部门组织编制国土空间规划，应当运用城市设计的思维和方法，对城市重点区域的建筑外立面提出规划管控要求，重点区域城市设计的内容和要求应当纳入详细规划并落实到详细规划指标中。

城市建筑外立面设计应当追求城市建筑与自然环境的和谐，体现生态宜居、地域特征、时代风貌。

**第七条【建设施工总体要求】** 建筑外立面的建设施工应当采用安全、环保、反射系数低、坚实耐用的外装材料，并采取抗

震、抗风、防火、防脱落的技术措施和施工工艺。

提倡和鼓励采用安全、环保、节能的新技术、新材料、新工艺进行建筑外立面施工，不得使用国家禁用或者淘汰的建筑装饰、景观照明材料和施工工艺。

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。

**第八条【装饰装修、改造、维护总体要求】** 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。

## 第二章 新建建筑外立面管理

**第九条【规划设计管控要求】** 新建（含改建、扩建，下同）建筑外立面设计在形体、色彩、体量、高度、空间环境和材质等方面应当符合各层级国土空间规划中城市设计的要求，与周围景观相协调，达到和谐统一的建筑整体视觉效果，体现地方特色。

老城区等涉及文物保护单位、历史建筑以及风景名胜区、历史文化街区和历史风貌保护相关控制区内的新建建筑外立面，建设工程设计方案应当符合相关法律法规和保护规划，其外立面设计造型、风格应当延续传统格局和历史风貌，突出潮州古城特色。

沿城市主干道一侧、临江滨水、临公园绿地或者广场界面等城市重要区域的建筑外立面鼓励统一规划设计。

**第十条【设计方案审查】** 自然资源主管部门在审查新建建设工程设计方案时应当对其外立面造型、风格、色彩等同步进行审查，并征求住房和城乡建设、城市管理综合执法等相关主管部门意见。

审查通过的新建建设工程设计方案需要变更建筑外立面的，应当按照程序重新报审。

**第十一条【防护安全设施】** 在新建建筑的窗户、阳台设置防护安全设施的，应当开设长宽不小于1米的逃生口或者符合消防安全要求的隐形防护网等方式设置，与建筑主体风格保持协调，不得超出建筑外墙（外沿）或者栏板（杆）设置。

**第十二条【竣工验收】** 新建建筑外立面造型、风格、色彩由建设单位申请，住房和城乡建设主管部门牵头自然资源、消防、人防等相关主管部门开展工程竣工联合验收工作，建设单位组织勘察、设计、施工、工程监理等参建单位同步进行验收。

新建建筑外立面符合规划条件和设计方案，自然资源主管部门方可通过竣工规划核实。建筑外立面实际建设不符合规划要求或者拒不整改的，自然资源部门不予通过规划核实。

工程竣工联合验收合格后，任何单位和个人不得擅自改变建筑外立面。竣工验收合格后三个月内，建设单位依法向城市建设档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案。

**第十三条【停工维护】** 在建工程停工一年以上的，建设单

位应当对其外立面进行必要的清理维护，保持外观整洁。

### 第三章 既有建筑外立面管理

**第十四条【改造提升】** 市、县（区）人民政府应当根据规划实施、城市风貌提升以及公共利益需要，结合城市更新相关工作，组织相关部门及建筑所有人有计划地推进既有建筑外立面的改造提升。

市、县（区）人民政府组织对既有建筑外立面实施改造提升的，应当编制改造设计方案并征求公众意见。

**第十五条【外立面绿化】** 对城市主次干道两侧建筑和立交桥、人行天桥的外立面，鼓励因地制宜实施屋顶绿化、桥体绿化、架空层绿化、墙（面）体绿化等形式的立体景观绿化，提升城市景观风貌。

**第十六条【文物保护单位、历史风貌建筑、风景名胜区建筑物管理要求】** 涉及文物保护单位、历史建筑以及风景名胜区、历史文化街区 and 历史风貌保护相关控制区内的既有建筑外立面管理，应当符合有关法律法规和相关保护规划的要求。

**第十七条【管道线缆】** 附着于建筑外立面的各类管道、线缆应当序化整洁。管道、线缆及套管颜色应当与建筑外立面色彩相协调。线缆一般采用线槽方式、沿建筑的次要立面或者阴角部位敷设。

建筑物之间不得擅自新设架空管线，现有架空管线宜入地埋设，暂未埋设于地下的管线和杆线应排列整齐，保持完好，逐步改造入地铺设或者采取隐蔽措施。

**第十八条【设施设置要求】** 利用建筑外立面设置户外广告、招牌、标识或者景观照明等设施的，应当符合相关法律法规、规划要求和技术规范标准，出现破损、脏污、断电缺字、字体褪色等影响城市容貌现象应当进行修复更新。

严禁在人员密集场所的门窗上设置影响逃生或灭火救援的广告牌、招牌、标识或者景观照明等设施。

**第十九条【临街附属设备敷设要求】** 在临街建筑外立面安装空调设备、太阳能设备、排气排烟设备、通信电力设备、煤(燃)气管道等应当符合城市容貌标准，不得影响建筑外立面整体风格、造型。

空调设备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；空调冷凝水应当接入排水管道，不得直接排放到建筑外墙面和室外地面上。

**第二十条【防护设施设置要求】** 既有建筑的窗户、阳台设置防护安全设施的，应当开设长宽不小于1米的逃生口或者符合消防安全相关要求的其他设置。

临街建筑的窗户、阳台设置防护安全设施的，不得超出建筑

外墙（外沿）或者栏板（杆）设置。

**第二十一条【管理责任主体】** 建（构）筑物的所有权人是建筑外立面的管理责任人。所有权人或者权属不清的建筑，管理人是管理责任人。

建（构）筑物承租人、借用人等使用人应当按照法律法规的规定以及合同约定，承担相应的管理责任。

所有权人与聘请的物业服务企业或者其他管理人、使用人之间对建筑外立面日常维护管理有约定的，从其约定。未实行物业管理或者未有其他管理人管理的居住区，业主可以就共有部分委托所在地的村（居）民委员会进行管理。

**第二十二条【外立面改造审批】** 建筑外立面改造，由建设单位或者个人按照规定向自然资源主管部门办理设计方案审查等相关手续。自然资源部门在审查设计方案时，应当就外立面改造方案及相关要求，征求住房和城乡建设、城市管理综合执法等相关主管部门意见。

建筑外立面改造，建设单位或者个人应当按照规定办理施工手续。工程投资额及建筑面积达到施工许可规模的，依法向住房和城乡建设主管部门办理建筑工程施工许可；工程投资额或建筑面积未达到施工许可规模的，应当向建筑所在地镇人民政府（街道办事处）办理开工报备手续，并由建筑所在地镇人民政府（街道办事处）负责后续监管工作。

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，并由具备相应资质的单位和个人进行施工，禁止发包给不具备相应资质、资格的单位和个人。

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。达到施工许可规模的，按照房屋建筑和市政基础设施工程联合验收方式进行，并在竣工验收合格后三个月内依法向城市建设档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案。未达到施工许可规模的，由建筑所在地镇人民政府（街道办事处）根据报备内容核实建设情况。

#### 第四章 建筑外立面维护

**第二十三条【禁止行为】** 任何单位和个人不得实施下列破坏建筑外立面安全、整洁的行为：

- （一）擅自在建筑外立面搭建建（构）筑物；
- （二）擅自在建筑外立面开门开窗，改设橱窗；
- （三）擅自改变建筑外立面造型、色彩或者改变建筑结构；
- （四）擅自在建筑外立面设置户外广告或影响市容的非广告牌匾、标识、标语、电子显示屏（牌）、灯箱、实物造型等设施，以及张挂张贴宣传品等物品；
- （五）擅自在人员密集场所建筑外立面门窗上设置影响逃生和灭火救援的防盗网、铁栅栏、广告牌等障碍物；



(六)在主要道路和重点地区范围的街道的临街建筑外立面堆放、架设、吊挂有碍市容观瞻的物品;

(七)在建筑外立面涂写、刻画;

(八)其他破坏建筑外立面安全、整洁的行为。

任何单位和个人有权对破坏建筑外立面安全、整洁的违法行为进行劝阻和举报。

**第二十四条【管理责任人维护义务】** 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,管理责任人应当立即设置防护围栏和警示标志,视情况采取搭建防护网、局部加固、拆除等必要的应急措施,并向所在地镇人民政府(街道办事处)报告。

**第二十五条【管理责任人配合义务】** 市、县(区)人民政府根据城市发展需要,可以依法统一组织对建筑外立面进行治理,建筑外立面管理责任人应当予以配合。

**第二十六条【物管管理责任】** 居民住宅区物业服务企业应当按照物业服务合同约定对物业管理区域内的建筑外立面开展

日常巡查，发现存在安全隐患的，应当先行采取安全防范措施消除安全隐患，并及时通知业主；属于业主共有部分的，应当按照物业服务合同约定进行妥善维修、养护；对破坏建筑外立面安全、整洁的行为，应当及时进行劝阻，并及时向所在地镇人民政府（街道办事处）以及城市管理行政执法部门报告。

**第二十七条【村（居）委会管理职责】** 村（居）民委员会应建立对本辖区内建筑外立面维修、养护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、粉饰及排除安全隐患等维护活动，督促相关管理责任人履行维护义务。发现安全隐患的，应当及时向所在地镇人民政府（街道办事处）报告并做好记录。

## 第五章 法律责任

**第二十八条【责任规范转引】** 违反本办法第二十三条第（一）（二）（三）项规定的，由城乡规划执法部门（机构）按照《中华人民共和国城乡规划法》及相关法规的规定处理。

违反本办法第二十三条第（四）项规定的，由城市管理执法部门按照《潮州市城区户外广告设施和招牌设置管理办法》及相关法规的规定处理。

违反本办法第二十三条第（五）项规定的，由消防救援机构按照《中华人民共和国消防法》及相关法规的规定处理。

违反本办法第二十三条第（六）（七）项规定的，由城市管理执法部门按照《潮州市城市市容和环境卫生管理条例》及相关法规的规定处理。

**第二十九条【违反设施设置要求的法律责任】** 违反本办法第十八条规定，在建筑外立面设置户外广告、招牌、标识或者景观照明等设施，出现破损、脏污、断电缺字、字体褪色等影响城市容貌现象，设置人未及时修复更新的，由城市管理执法部门按照《潮州市城市市容和环境卫生管理条例》及相关法规的规定处理。

**第三十条【行政责任】** 行政机关工作人员在建筑外立面管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第六章 附则

**第三十一条【施行时间】** 本办法自 2024 年 9 月 1 日起施行。