江门市城市建筑外立面管理条例

（征求意见稿）

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 建筑外立面维护

第五章 法律责任

第六章 附则

**第一章 总则**

**第一条（立法目的及依据）**为了规范建筑外立面管理，美化城市环境，维护建筑安全，提升城市环境治理能力，根据《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》《江门城市市容和环境卫生管理条例》等法律、行政法规的基本原则，结合江门市实际，制定本条例。

**第二条（适用范围）**本条例适用于本市实行城市化管理区域内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。

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，包括成片区外立面改造、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（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（市、区）人民政府应当加强对建筑外立面管理工作的统筹、协调。

镇人民政府、街道办事处具体组织实施外立面管理工作。

**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。

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监督管理工作。

公安、市场监管、生态环境、应急管理、通信管理、消防救援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（外立面责任主体）**建筑的所有权人（业主）是建筑外立面的责任人，代管人或者承租人、借用人等使用人应当按照法律法规的规定以及合同约定，承担相应责任。

权属不清或者所有权人下落不明的建筑，代管人为是建筑外立面责任人；没有代管人的，使用人为建筑外立面责任人；既没有代管人也没有使用人的，由建筑所在地镇人民政府（街道办事处）指定代管人；镇人民政府（街道办事处）可以指定建筑所在地社区居委会为代管人。

立交桥及桥下设施、人行天桥、公共汽车站（亭）等市政公用设施外立面责任人为设施管理单位。

所有权人、代管人或者使用人等责任人对建筑外立面管理责任有约定的，从其约定。

**第七条（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，对建筑外立面的形体、色彩、体量、高度、空间环境和材质等方面提出规划管控要求。

城市设计内容涉及建筑外立面的管控要求，应当纳入详细规划，并落实到详细规划指标中。

城市建筑外立面的规划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。

**第八条（建设施工总体要求）**建筑外立面的建设施工应当采用安全、耐久、绿色的外装材料，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。

**第九条（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**

**第十条（设计要求）**新建（含改建、扩建，下同）建筑外立面设计应当符合相关城市设计要求。

**第十一条（设计方案审查）**自然资源主管部门在审查新建建筑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。

审查通过的新建建筑设计方案需要变更的，应当按照原程序报批；擅自改变的，不得通过竣工规划条件核实。

**第十二条（施工要求）**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。

**第十三条（窗台设施设置要求）**新建建筑的窗户、阳台设置防护安全设施的，应当采用内侧安装或者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。

**第十四条（竣工规划核实）**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条件核实。

**第十五条（竣工验收）**竣工规划条件核实通过后，建设单位方可组织勘察、设计、施工、监理等有关单位严格按照批准的设计方案进行竣工验收。

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。

**第十六条（停建工程维护）**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**

**第十七条（改造升级）**市、县级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，结合老旧小区改造相关工作，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、县级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。

**第十八条（建筑高宽控制）**城市山前地区、滨水地区、重要公园广场、生态廊道等自然景观资源相邻地区及重要的公共空间相邻地区，应当按照有关技术规范的要求对建筑的高度和面宽进行控制。

**第十九条（立体景观绿化）**对城市主次干道两侧建筑和立交桥、人行天桥的外立面，实施屋顶、桥体、架空层、墙（面）体等形式的立体景观绿化美化，提升城市景观风貌。

**第二十条（管线色彩和敷设要求）**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同或者相近。

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。沿墙水平槽道设置的，应当与地面平行；沿墙垂直槽道设置的，应当与地面垂直，不得凌空架设。

**第二十一条（设施设置要求）**利用建筑外立面设置广告载体、招牌标识或者景观照明等设施的，应当符合户外广告、招牌设置、景观照明等相关规划要求和技术规范。

**第二十二条（临街设备敷设要求）**在建筑临街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，采取隐蔽措施，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系统，不得直接排放到建筑外墙面和室外地面上。

**第二十三条（窗台防护设施设置要求）**既有建筑的窗户、阳台设置防护安全设施的，倡导、鼓励采用内侧安装或者隐形防护网等方式设置。临街窗户、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。

**第二十四条（外立面改造要求一）**建筑外立面改造，由建筑外立面责任人按照规定向自然资源主管部门办理相关手续。

建筑外立面改造，建筑外立面责任人应当按照规定办理施工手续，建设主管部门应当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。

**第二十五条（外立面改造要求二）**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，应当依法向城乡建设档案管理机构报送档案资料。

**第四章 建筑外立面维护**

**第二十六条（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）擅自在建筑外立面设置户外广告以及影响市容市貌的非广告牌匾、标识、标语、电子显示屏（牌）、灯箱、实物造型等设施；

（四）擅自改变建筑外立面造型、色彩或者改变建筑结构；

（五）在城市主次干道临街建筑外立面堆放、架设、吊挂影响市容市貌的物品；

（六）擅自在建筑外立面涂写、刻画、张贴；

（七）擅自拆除阳台栏杆、栏板等安全防护设施；

（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、投诉和举报。

**第二十七条（责任人维护义务）**建筑外立面责任人应当遵守城市容貌标准和建筑外立面管理规定，保持建筑外立面安全、完好、美观、整洁。

**第二十八条（责任人配合义务）**市、县级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，建筑外立面责任人应当予以配合。

**第二十九条（责任事项一）**建筑外立面责任人应当对建筑外立面开展日常检查，发现存在破损、脱落、明显污迹或者严重变色等情形的，应当按照城市容貌标准的要求进行清洗、粉刷、更换、维修；发现存在安全隐患的，应当及时消除。

**第三十条（责任事项二）**建筑外立面存在重大安全隐患的，责任人应当立即设置防止他人靠近的围栏和警示标志，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。

**第三十一条（物管居民区的管理）**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；劝阻无效的，应当立即向有关行政主管部门报告。

**第三十二条（非物管居民区的管理）**未实行物业管理的居民住宅区，建筑外立面责任人负责外立面维修、养护；属于业主共有部分的外立面，责任人就建筑外立面维修、养护等问题无法达成一致的，可以请求社区居民委员会介入协调。社区居民委员会发现建筑外立面存在安全隐患的，应当及时介入，督促相关责任人履行维修义务。

**第三十三条（物管居民区改造、维护费用承担）**居民住宅区建筑外立面的屋顶、外墙等共有部位涉及改造、维护的费用，业主、物业服务企业有约定的，从其约定；没有约定或者约定不明确的，依法从住宅专项维修资金中列支，因工程质量缺陷或者依法应当由其他责任人承担的除外。

住宅专项维修资金不足或者没有住宅专项维修资金的，依法从公共物业收益等其他属于业主共有的资金中列支，或者按照业主专有部分面积所占比例确定费用分摊。

**第三十四条（非物管居民区维护费用承担）**未实行物业管理的居民住宅区建筑外立面共有部位发生脱落等危及人身财产安全的紧急情况，业主应当立即维修。经社区居民委员会协调业主仍未采取措施的，社区居民委员会可以向所在地建设主管部门提出应急使用住宅专项维修资金申请，由镇人民政府（街道办事处）组织代为维修，代修费用直接从住宅专项维修资金中列支；住宅专项维修资金不足或者没有住宅专项维修资金的，由业主依法分摊。

**第三十五条（政府代为维护）**所有权人暂时下落不明且由镇人民政府（街道办事处）指定代管人为社区居委会，建筑外立面发生脱落等危及人身财产安全的紧急情况需要立即维修的，由所在地镇人民政府（街道办事处）组织代为维修，费用由所有权人承担。

**第三十六条（政府代为维护费用的承担）**镇人民政府（街道办事处）组织代为维修的，应当将书面决定书及经工程造价咨询企业审价后的代修费用及缴付期限告知书一并送达外立面责任人。

未实行物业管理的居民住宅区的，应当将前款规定的决定书及告知书送达业主或者业主委员会，并在小区内明显位置张贴公告。

所有权人暂时下落不明且由镇人民政府（街道办事处）指定代管人为社区居委会的，应当将第一款规定的决定书及告知书留置送达建筑内，并张贴于建筑显著位置。

业主及所有权人逾期未缴付应付费用，经催告仍未缴付的，可以依法申请人民法院强制执行。

**第五章 法律责任**

**第三十七条（在建停工工程违法行为责任）**违反本条例第十六条规定，在建工程未保持外观整洁的，由城市管理主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处一万元以上五万元以下罚款。

**第三十八条（违法敷设的责任）**违反本条例第二十二条、第二十三条规定的，由城市管理主管部门按照市容环境卫生管理等法律、法规的规定予以处理。

**第三十九条（擅自改造的责任）**违反本条例第二十四条第一款规定，建筑外立面责任人未办理相关手续的，由城市管理主管部门按照有关法律、法规的规定予以处罚。

违反本条例第二十四条第二款规定，建筑外立面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。

**第四十条**（**未履行维护义务的责任**）违反本条例第二十九条、第三十条规定，建筑外立面责任人不履行清洗、粉饰、修缮、修复等维护义务的，由城市管理主管部门责令限期改正，逾期不改正的，处二千元以上一万元以下罚款。

**第四十一条**（**未履行维护义务的责任**）违反本条例第二十六条规定，破坏建筑外立面安全的，由城市管理主管部门责令限期整改，并可对单位处五千元以上三万元以下的罚款，对个人处五百元以上五千元以下的罚款。

**第四十二条（行政责任）**行政机关工作人员在建筑外立面管理监督工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第六章 附则**

**第四十三条（定义）**本条例下列用语的含义：

（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。

（三）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、安装附加设备等的构配件。

**第四十四条（不适用本规定情形）**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，适用其规定。

军事工程、保密设施工程等建筑外立面的设计、建设施工、装饰装修、改造及维护活动，不适用本条例。

本市城市化管理区域外的建筑外立面的设计、建设施工、装饰装修、改造及维护活动，参照本条例执行，市人民政府可以制定具体实施办法。

**第四十五条（生效日期）**本条例自 年 月 日起施行。