汕头经济特区建筑外立面管理规定

（2022年5月30日汕头市第十五届人民代表大会

常务委员会第五次会议通过）

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 日常维护

第五章 法律责任

第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范建筑外立面管理，塑造整洁优美的城市环境，提升城市环境品质，维护建筑安全，根据《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，结合汕头经济特区（以下简称特区）实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市城镇开发边界范围内建筑外立面的规划设计、建设施工、装修改造、检查维护及其相关的管理活动。

本规定所称建筑外立面，是指建筑物、构筑物外侧立面（含屋面）及其附属设施、附属设备。

第三条 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、整洁原则。

第四条 市、区（县）人民政府应当加强对建筑外立面管理工作的统筹、协调。

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、公安、市场监管、生态环境等有关部门和镇人民政府（街道办事处）按照各自职责，协同做好建筑外立面管理的相关工作。

第五条 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。

第六条 建筑外立面的施工应当采用安全、耐久、绿色的外装材料，并采取抗震、防脱落的技术措施和施工工艺。

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。

第二章 新建建筑外立面管理

第七条 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。

第八条 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、色彩等同步进行审查。审查通过的设计方案需变更的，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。

第九条 在新建建筑的窗户、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。

第十条 自然资源主管部门负责建筑外立面的竣工规划核实，建设单位组织勘察、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。任何单位和个人不得擅自改变外立面主要风格和特征。

第十一条 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

第十二条 市、区（县）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、区（县）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。

第十三条 城市内海湾、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。

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 附着于建筑外立面的管道、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。各类管道、线缆应当序化整洁。

第十七条 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。

第十八条 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。

空调设备应当放置于空调外机位；空调冷凝水应当接入排水系统，不得直接排放至建筑外墙面和室外地面上。

第四章 日常维护

第十九条 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；

（三）擅自在建筑外立面设置户外广告以及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;

（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、吊挂有碍市容观瞻的物品;

（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和举报。

第二十条 建筑外立面的日常维护管理由建筑的所有权人负责，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，承担相应的管理责任。

权属不清或者所有权人下落不明的建筑，由代管人负责；没有代管人的，由使用人负责；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）指定代管人负责。

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的日常维护管理，由设施管理单位负责。

所有权人、代管人或者使用人等管理责任人对建筑外立面日常维护管理责任有约定的，从其约定。

第二十一条 遇举办重大庆典或者国际性、全国性大型活动以及开展重点区域街景整治等特殊情况的，市、区（县）人民政府可以统一组织对建筑外立面进行治理，建筑外立面的管理责任人应当予以配合。

第二十二条 建筑外立面的管理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。

对存在重大安全隐患的建筑外立面，管理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，并向镇人民政府（街道办事处）报告。

第二十三条 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。

未实行物业管理的居民住宅区，业主就建筑外立面维修、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，督促相关管理责任人履行维修义务。

第二十四条 建筑外立面的管理责任人应当按照城市容貌标准的要求对建筑外立面进行定期清洗，保持外观整洁，并建立清洗记录档案。

有关行政管理部门应当加强检查，督促建筑外立面的管理责任人履行定期清洗义务。

第二十五条 居民住宅区建筑外立面的屋顶、外墙等共有部位涉及大修、中修和更新、改造的维护费用，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。

第二十六条 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需业主立即维修，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住房和城乡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。

镇人民政府（街道办事处）组织代为维修的，应当作出书面决定送达业主或者业主委员会，将经工程造价咨询企业审价后的代修费用及缴付期限一并告知，并在小区内明显位置张贴公告；业主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

第二十七条 违反本规定第十一条规定，建设单位未保持其在建工程外观整洁的，由城市管理综合执法部门责令限期整改；逾期未整改的，处一万元以上五万元以下的罚款。

第二十八条 违反本规定第十九条规定，破坏建筑外立面安全的，由城市管理综合执法部门责令限期整改，并可对单位处一万元以上五万元以下的罚款，对个人处五百元以上五千元以下的罚款。

第二十九条 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

第三十条 本规定自2022年7月1日起施行。