

# 江门市人大常委会

## 江门市第十六届人民代表大会常务委员会 公告

(第36号)

江门市第十六届人民代表大会常务委员会第二十三次会议于2024年5月31日通过的《江门市城市建筑外立面管理条例》，业经广东省第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议于2024年7月31日批准，现予公布，自2024年9月1日起施行。

江门市人民代表大会常务委员会

2024年8月2日

# 江门市城市建筑外立面管理条例

(2024年5月31日江门市第十六届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过 2024年7月31日广东省第十四届人民代表大会常务委员会第十一次会议批准)

第一章 总则

第二章 建筑外立面管理

第三章 建筑外立面维护

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，维护建筑安全，美化城市环境，根据《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》等法律法规，结合本市实际，制定本条例。

**第二条** 本条例适用于本市行政区域内城区、镇建成区和建成区以外实行城市化管理区域建筑外立面的规划、设计、施工、改造、维护及其相关的管理。

建成区以外实行城市化管理的区域范围，由县级人民政府划定并公布。

建筑外立面，是指建筑物、构筑物外侧立面、屋面及其附属设施、附加设备。

**第三条** 建筑外立面管理应当遵循安全、美观、环保、协调、整洁原则，体现城市时代风貌，融合自然与人文环境，彰显侨乡特色。

**第四条** 县级以上人民政府应当加强对建筑外立面管理工作的统筹、协调、监督，保障相关经费，建立健全建筑外立面管理工作长效机制。

街道办事处、镇人民政府按照本条例做好本辖区范围内建筑外立面管理的日常工作。

**第五条** 住房城乡建设主管部门负责建筑外立面建设管理工作，并组织本条例的实施。

自然资源主管部门负责建筑外立面规划管理工作。

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。

发展改革、公安、财政、生态环境、交通运输、文化广电旅游体育、应急管理、市场监管、通信管理、消防救援等部门在各自职责范围内，协同做好建筑外立面管理的相关工作。

**第六条** 居民委员会、村民委员会协助人民政府开展建筑外立面管理工作，组织和动员居民、村民参加建筑外立面维护工作。

**第七条** 城市建筑外立面实行分类管理。对城市快速路、穿城公路、城市主次干道等城市主要道路，轨道交通线路两侧和重点区域建筑外立面实施重点监督管理。城市主要道路和重点区域的范围由县级人民政府划定，报市人民政府批准后向社会公布。

**第八条** 本市国土空间规划应当结合规划类型和实际需求增加城市设计内容，对建筑景观风貌提出规划管控要求。

建筑外立面勘察、设计、施工、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 建筑外立面管理**

**第九条** 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、风格、色彩等符合规划情况同步进行审查。

住房城乡建设主管部门依法监督、指导建设项目按照审查合格的施工图设计文件实施。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施工图设计文件和有关标准办理竣工验收手续。

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。

**第十条** 县级以上人民政府应当根据公共利益以及规划实施、城市风貌提升的需要，有计划地推进既有建筑外立面的改造提升。

县级以上人民政府组织对既有建筑外立面实施改造提升的，应当进行评估，编制改造设计方案并征求相关单位、权利人、利害关系人和公众意见。

**第十一条** 附着于建筑外立面的管线应当沿建筑的次要立面或者阴角部位敷设，与建筑外立面色彩相协调，不得影响建筑外立面景观，并应当符合消防技术标准和管理规定。

暂未埋设于地下的管线应当逐步改造入地铺设或者采取隐蔽措施。

**第十二条** 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，应当符合相关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的，应当及时进行修复更新。

**第十三条** 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、通信电力设备等，应当符合安全要求，不得影响建筑外立面整体风格和造型。

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。

**第十四条** 既有居住建筑的窗户、阳台设置防盗防护安全设施的，倡导、鼓励采用内侧安装或者隐形防护网等方式设置。

城市快速路、穿城公路、城市主次干道等城市主要道路，轨道交通线路两侧和重点区域居住建筑外立面的窗户、阳台、观景台等设置防盗防护安全设施的，应当采用内侧安装或者隐形防护网等方式，不得超出建筑外墙（外沿）或者栏板（杆）。

居住建筑设置防盗网等设施时，应当根据逃生和灭火救援需要预留或者另行设置逃生窗口，鼓励配置辅助疏散逃生设施。

除有特殊安防要求外，非居住建筑不得设置防盗网等影响逃生和灭火救援的障碍物。

**第十五条** 附加设备安装面应当坚固结实，符合安全条件；安装面强度不符合安全要求的，应当采取相应的加固、支撑或者抗震动措施。

**第十六条** 建筑外立面改造工程投资额达到施工许可规模的，依法向住房城乡建设主管部门办理建筑工程施工许可。

建筑外立面改造施工，不得发包给不具备相应资质、资格的单位和个人。

**第十七条** 任何单位和个人不得实施下列行为：

- （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）擅自拆除阳台栏杆、栏板等安全防护设施；
- （四）擅自改变建筑外立面造型、色彩；
- （五）改造建筑外立面妨碍逃生或者消防救援；
- （六）在城市快速路、穿城公路、城市主次干道等城市主要道路，轨道交通线路两侧和重点区域建筑外立面堆放、架设、吊挂影响市容市貌的物品；
- （七）擅自在建筑外立面涂写、刻画或者张挂、张贴宣传品；
- （八）其他擅自改变建筑外立面的行为。

任何单位和个人有权对影响建筑外立面安全、整洁的行为进行投诉和举报。

### **第三章 建筑外立面维护**

**第十八条** 建筑物的所有权人是建筑外立面的责任人。权属不清或者所有权人下落不明的建筑物，管理人为建筑外立面责任人；没有管理人的，使用人为建筑外立面责任人；既没有管理人也没有使用人的，由建筑所在地街道办事处、镇人民政府指定管理人。

所有权人、管理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。

**第十九条** 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。

鼓励新建建筑物建设单位或者投资方、既有建筑外立面责任人投保相关责任险，为建筑外立面维护提供保障。

鼓励公民、法人和其他组织以捐助或者志愿服务等方式支持建筑外立面维护工作。

**第二十条** 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，应当进行维修、更换、清洗、粉刷；发现存在安全隐患的，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、加固、拆除等必要的应急措施；属于重大安全隐患的，及时向所在地街道办事处、镇人民政府报告。

有关行政管理部门应当加强建筑外立面管理，督促、指导责任人开展建筑外立面日常检查，履行维护义务。

**第二十一条** 居民住宅区物业服务企业应当按照法律法规的规定和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，应当及时通知建筑外立面责任人；属于重大安全隐患的，物业服务企业应当先行采取安全防范措施，并及时向所在地街道办事处、镇人民政府报告。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，有关建筑外立面责任人应当予以配合。

**第二十二条** 未实行物业管理的居民住宅区属于业主共有部分的外立面，应当由相关建筑外立面责任人依法协商进行维修、养护，协商不成的，可以请求居民委员会或者管理单位介入协调。居民委员会或者管理单位发现建筑外立面存在安全隐患的，应当及时通知相关责任人；属于重大安全隐患的，及时向所在地街道办事处、镇人民政府报告。

**第二十三条** 实行物业管理的居民住宅区建筑外立面共有部位维护的费用，保修期内，由建设单位负责。保修期满后，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，依法从共有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。

**第二十四条** 未实行物业管理的居民住宅区建筑外立面共有部位维护的费用，可以依法使用住宅专项维修资金；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。

**第二十五条** 建筑外立面发生脱落等危及人身财产安全需紧急排险或者维修，所有权人暂时下落不明且无法确定责任人或者责任人不履行义务的，由所在地街道办事处、镇人民政府

组织紧急排险或者维修，费用由所有权人承担。

有关行政管理部门应当指导所在地街道办事处、镇人民政府开展排险工作。

## 第四章 法律责任

**第二十六条** 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，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十七条** 违反本条例第十二条规定，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的，对户外广告设施设置人责令限期改正，逾期不改正的，处五千元以上三万元以下罚款；对招牌、标识或者景观照明等设施设置人责令限期改正，逾期不改正的，处二百元以上二千元以下罚款。

**第二十八条** 违反本条例第十七条的，按照下列规定予以处罚：

（一）违反第一项至第四项规定的，责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，责令限期改正，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，责令限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

（二）违反第五项规定的，责令改正，单位处五千元以上

五万元以下罚款，个人处警告或者五百元以下罚款。

（三）违反第六项、第七项规定的，责令限期清理；拒不清理的，处五百元以上五千元以下的罚款。

**第二十九条** 违反本条例第二十条第一款规定，建筑外立面责任人不履行维护义务的，责令限期改正，逾期不改正的，处五百元以上五千元以下罚款。

**第三十条** 本条例规定的行政处罚，实施相对集中行政处罚的，依法由有关综合行政执法部门实施。实施乡镇街道综合行政执法的街道办事处、镇人民政府，按照规定的范围和法定程序实施行政处罚。

## 第五章 附则

**第三十一条** 列入文物保护的建筑、列入保护名录的历史建筑、历史文化街区以及历史风貌区的建筑外立面的改造、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、抢险救灾临时建筑等建筑外立面的规划、设计、施工、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规划、设计、施工、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。

**第三十二条** 本条例自 2024 年 9 月 1 日起施行。