附件1

厦门经济特区建筑外立面装饰装修管理若干规定

（草案送审稿）

**第一章 总则**

**第一条【立法目的及依据】**为了加强城市建筑外立面装饰装修管理，美化城市环境，优化城市形象，进一步提升城市高颜值，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本规定。

**第二条【适用范围**】本市城市规划区内建筑外立面装饰装修活动及其相关监督管理，适用本规定。

**第三条【政府职责】**市人民政府应当加强对建筑外立面装饰装修管理工作的领导，研究解决建筑外立面装饰装修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装饰装修管理相关工作。

**第四条【市主管部门职责】**市建设主管部门是本市建筑外立面装饰装修管理的主管部门，负责本市建筑外立面装饰装修管理工作，履行下列职责：

（一）组织实施本规定；

（二）制定建筑外立面装饰装修管理相关政策；

（三）指导监督区建设主管部门开展建筑外立面装饰装修管理工作；

（四）组织实施市人民政府确定的建筑外立面改造工作；

（五）市人民政府规定的其他职责。

**第五条【区主管部门职责】**区建设主管部门负责辖区内建筑外立面装饰装修管理工作，履行下列职责：  
 （一）指导街道办事处（镇人民政府）开展辖区内建筑外立面装饰装修管理工作；

（二）组织实施区人民政府确定的建筑外立面改造工作；

（三）区人民政府规定的其他职责。

**第六条【街道办事处（镇人民政府）职责】**街道办事处（镇人民政府）在区建设主管部门的指导下履行下列职责：

（一）负责实施辖区内的建筑外立面装饰装修管理工作；

（二）开展辖区内建筑外立面日常巡查工作，发现问题及时报告区建设主管部门；

（三）依照本规定实施代履行。

街道办事处（镇人民政府）可以采取政府购买服务的方式开展建筑外立面装饰装修管理工作。

**第七条【其他部门职责】**自然资源和规划、住房保障和房屋管理、市政园林、城市管理行政执法、公安、通信管理等部门在各自职责范围内，负责建筑外立面装饰装修管理的相关工作。

**第二章 规划与建设**

**第八条【重点区域和重要节点建筑】**市建设主管部门会同有关部门划定建筑外立面装饰装修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，确需调整的，按照原程序报批。

重点区域为主要交通干道、轨道交通、铁路沿线、城市重点景观片区以及口岸、空港、海港、交通枢纽、大型文体设施、旅游会展等城市重点活动场所。

**第九条【技术导则的编制】**市建设主管部门会同自然资源和规划部门组织编制建筑外立面装饰装修技术导则（以下称技术导则）。

**第十条【装饰装修总体要求】**建筑外立面装饰装修应当符合规划、建筑、消防、环境保护、城市容貌等有关规定和标准，并符合技术导则的要求。

建筑外立面装饰装修的造型、风格、色彩、材质应当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。

**第十一条【改造审批手续】**既有建筑外立面改造，应当向自然资源和规划部门办理规划审批手续。

既有建筑外立面改造，应当在开工前按照规定向项目所在地的区建设主管部门申请办理施工许可或者其他施工手续。区建设主管部门同步安排建设工程质量安全监督机构进行质量安全监督。

**第十二条【改造设计要求】**既有建筑外立面改造，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。

**第十三条【竣工验收和档案移交】**建筑外立面改造完工后，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。

**第三章 改造与维护**

**第十四条【管理责任人和费用承担】**建筑所有权人是建筑外立面的管理责任人。

建筑外立面改造维护费用由管理责任人承担。本规定另有明确规定的，从其规定。

建筑为多个所有权人所有的，由所有权人按照比例分担建筑外立面改造维护费用。

**第十五条【政府组织实施外立面改造】**本市遇重大庆典、举办大型活动及其他特殊情况，需要对城市景观进行美化的，市、区人民政府可以组织对重点区域和重要节点建筑的外立面实施改造。

市、区人民政府组织实施的建筑外立面改造经费纳入同级政府财政预算。

市、区人民政府实施改造的建筑外立面的后续日常维护由管理责任人负责，所需费用由管理责任人承担。

**第十六条【阳台封闭】**重点区域和重要节点建筑外立面进行改造，临街一侧的阳台应当封闭，且不得超出栏板（杆）设置。

**第十七条【安全防护设施安装】**建筑外立面确需安装安全防护设施的，不得超出建筑物外墙设置，并应当符合消防安全等相关要求，临街一侧二层以上应当安装不影响城市美观的隐形安全防护设施。

重点区域和重要节点建筑临街一侧外立面确需安装安全防护设施的，应当安装不影响城市美观的隐形安全防护设施。

**第十八条【相同或者相近要求】**同一物业管理区域或者同栋建筑封闭阳台、安装安全防护设施的，应当采用相同或者相近的造型、风格、色彩和材质，并与物业管理区域或者建筑的整体风格相协调。

**第十九条【外露设施、设备隐蔽设计】**既有建筑外立面改造，空调室外机位、落水管、冷凝水管等外露设施、设备应当隐蔽设计或者采取遮蔽措施。

建筑外立面已设置空调室外机位的，应当将空调室外机置放于空调室外机位。未设置空调室外机位的，应当以安全和不影响建筑外立面美观的方式安装空调室外机。

**第二十条【管线和箱柜】**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、线管进行统一布置。单独布设各类强弱电管线的，应当设置于建筑外立面凹槽处，贴非临街面敷设，做到横平竖直，原则上不得凌空架设。

**第二十一条【大门、门楼、围墙美化】**物业管理区域的大门、门楼、围墙，应当采用与物业管理区域的整体风格相协调的方式进行美化。

**第二十二条【“烂尾楼”外观】**重点区域的建设工程停工一年以上的，建设单位应当保持工程外观整洁，不得影响城市容貌。建设单位未保持工程外观整洁的，市、区人民政府可以进行必要的外观改造维护，相关费用由建设单位承担。

**第二十三条【禁止行为】**任何单位和个人不得有下列行为：

（一）擅自在既有建筑外立面搭建建筑物、构筑物或者设置附加设施、附加设备；

（二）擅自改变既有建筑外立面造型、风格、色彩、材质。

**第二十四条【定期清洗粉饰】**建筑外立面应当按照本市城市容貌标准定期进行清洗粉饰。

重点区域和重要节点建筑的建筑外立面清洗粉饰期限为：

（一）建筑外立面为玻璃幕墙或者金属幕墙的，至少每二年清洗一次；

（二）建筑外立面为面砖幕墙、石材幕墙等其他材质的，至少每五年清洗一次；

（三）建筑外立面喷涂涂料的，至少每三年清洗一次；

（四）建筑外立面喷涂涂料的，涂料超过保质期的应当重新粉饰，无保质期的，至少每五年粉饰一次。

本市遇重大庆典、举办大型活动及其他特殊情况时，应当按照市人民政府的统一要求清洗粉饰建筑外立面。

**第二十五条【及时清洗粉饰】**建筑外立面有下列情形之一的，管理责任人应当及时清洗粉饰：

（一）有明显污迹或者严重变色的；

（二）表面残损、脱落或者装饰材料剥落的；

（三）存在乱张贴、乱涂写、乱刻画的。

**第二十六条【日常安全巡查维护】**管理责任人应当建立建筑外立面建筑材料、附加设施、附加设备的档案。

管理责任人应当建立建筑外立面日常巡查维护制度，发现建筑外立面存在安全隐患的，应当及时加固、更换或者拆除，防止发生建筑外立面建筑材料、附加设施、附加设备坠落伤害事故。

**第二十七条【管理规约】**临时管理规约、管理规约应当对阳台封闭、安全防护设施安装、空调室外机安装、清洗粉饰等事项以及建筑外立面建筑材料、附加设施、附加设备的档案建立、日常巡查维护作出明确约定。

**第二十八条【物业服务企业义务】**委托物业服务企业实施物业管理的物业管理区域，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维护，并做好记录。

对物业管理区域内违反本规定的建筑外立面装饰装修行为，物业服务企业应当制止，并及时向城市管理行政执法部门报告。

**第二十九条【街道办事处（镇人民政府）义务】**街道办事处（镇人民政府）应当落实网格化巡查机制，及时发现、制止、报告辖区内的建筑外立面违法装饰装修行为。

街道办事处（镇人民政府）应当建立辖区内建筑外立面清洗粉饰台账，并以书面方式提示管理责任人按照规定对建筑外立面进行清洗粉饰。

**第四章 法律责任**

**第三十条【擅自改造的责任】**违反本规定第十一条第二款规定，未办理施工许可或者其他施工手续，擅自对建筑外立面进行改造的，由项目所在地的区建设主管部门责令限期改正，并可处改造工程合同价款百分之五以上百分之二十以下罚款。

**第三十一条【违法装饰装修行为的责任】**违反本规定第十六条规定，未封闭阳台或者超出栏板（杆）设置的，由城市管理行政执法部门责令限期改正或者拆除；逾期未改正或者未拆除的，处以二千元以上二万元以下罚款，依法强制拆除。

违反本规定第十七条规定安装安全防护设施的，由城市管理行政执法部门责令限期改正或者拆除；逾期未改正或者未拆除的，处以一千元以上一万元以下罚款，依法强制拆除。

违反本规定第十九条第二款规定，未将空调室外机置放于空调室外机位的，由城市管理行政执法部门责令限期改正；逾期未改正的，处以一千元罚款。

**第三十二条【实施禁止行为的责任】**违反本规定第二十三条第一款规定，擅自在既有建筑外立面搭建建筑物、构筑物或者设置附加设施、附加设备的，由城市管理行政执法部门责令限期拆除；逾期未拆除的，依法强制拆除。

违反本规定第二十三条第二款规定，擅自改变既有建筑外立面造型、风格、色彩、材质，由城市管理行政执法部门责令限期改正；逾期未改正的，处以五千以上五万元以下罚款。

**第三十三条【未履行维护义务的责任】**建筑外立面管理责任人拒不履行规定的清洗、粉饰、修缮、修复等维护义务，街道办事处（镇人民政府）可以依法委托有资质的从业单位代为履行义务，所需费用由管理责任人承担。管理责任人拒不支付费用的，依法申请人民法院强制执行。

**第三十四条【物业服务企业的责任】**物业服务企业违反本规定第二十八条第二款规定的，由城市管理行政执法部门责令限期改正；造成严重后果的，可以处以一千元以上五千元以下的罚款。

**第三十五条【行政责任】**相关行政管理部门及其工作人员在建筑外立面装饰装修管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管机关按照管理权限依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五章 附则**

**第三十六条【定义】**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)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，对其外立面进行改造、维护等处理，以及在其外立面上附加各类设备、设施及饰品等活动。

(三)建筑外立面改造，是指对既有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，是指建筑外立面改造之外的清洗、粉饰、修缮、修复等活动。

(四) 既有建筑，是指各类已竣工验收合格交付使用的建筑。

(五)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。

附加设备，是指空调设备、太阳能设备、空气能设备等附加在建筑外立面上的设备。

**第三十七条【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管理，法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

军事工程、保密设施工程，以及农村自建住房等建筑外立面的管理，不适用本规定。

**第三十八条【生效日期】**本规定自 年 月 日起施行。