

# 江门市城市建筑外立面管理条例

## (草案修改稿征求意见稿)

### 第一章 总则

**第一条【立法目的及依据】**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【适用范围】**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。

**第三条【立法原则】**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,彰显地方特色。

**第四条【政府职责】**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【部门职责】**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【两委职责】**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【分类管理】**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,报市人民政府批准向社会公布。

**第八条【总体要求】**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。

建筑外立面设计应当对建筑的高度和面宽进行控制,追求城市建筑与自然环境的和谐,体现生态宜居、地域特征、侨乡特色。

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【新建建筑外立面管理】**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【既有建筑外立面改造提升】**县级以上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,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【外立面责任主体的确定】**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。

**第十二条【管线敷设要求】**建筑物之间不得擅自新设架空管线。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。

**第十三条【设施设置要求】**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。

**第十四条【临街设备敷设要求】**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

### 公告

江门市十六届人大常委会第十八次会议对《江门市城市建筑外立面管理条例(草案修改稿)》进行了审议,为进一步推动民主立法、科学立法,广泛反映民情、听取民意、集中民智,现将该条例(草案修改稿)登出,敬请社会各界人士提出宝贵意见。

有关事项告知如下:

一、征求意见的时间  
2024年3月12日至2024年4月12日

二、反馈意见的方式  
(一)邮寄地址:江门市白沙大道西1号2幢,市人大常委会法制工委;邮政编码:529000  
(二)电子邮箱:jmrd@gw.jiangmen.gov.cn  
(三)传真:0750-3273215  
(四)江门人大网:在“征集意见”栏目直接上传

江门市人大常委会办公室  
2024年3月12日

接排放到建筑外墙面和室外地面上。

**第十五条【窗台防护设施设置要求】**既有居住建筑的窗台、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台、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)或者栏杆(杆)。

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。

**第十六条【安全要求】**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、支撑或者抗震措施。

**第十七条【外立面改造要求】**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设计方案审查等相关手续。

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。

**第十八条【禁止行为】**任何单位和个人不得实施下列行为:

- (一)擅自搭建建筑外立面搭建(构)筑物;
- (二)擅自改变建筑外立面开门开窗,改设窗台;
- (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;

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【非物管居民区的管理】**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协商一致进行维修、养护,需要使用住宅专项维修资金的,应当依法办理;无法达成一致,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【物管居民区改造、维护费用承担】**实行物业管理的居民住宅区建筑外立面共有部位改造、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【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需紧急维修或者维修,经居民委员会协调业主仍未采取维修的,居民委员会可以向所在地住宅专项维修资金管理主管部门提出使用住宅专项维修资金申请,由街道办事处、镇人民政府组织代为紧急维修,费用从住宅专项维修资金中依法列支;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。

**第二十五条【政府代为维护】**建筑外立面存在重大安全隐患的,经所有权人协商无法就委托第三方鉴定达成一致,所在地街道办事处、镇人民政府应当及时委托第三方作出鉴定,费用由所有权人承担。

建筑外立面发生脱落等危及人身财产安全需紧急排除或者维修但暂时无法确定责任人的,由所在地街道办事处、镇人民政府组织紧急排除或者维修,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、镇人民政府开展排查工作。

### 第四章 法律责任

**第二十六条【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

予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

**第二十七条【违反管线敷设要求的法律责任】**违反本条例第十二条规定,在建筑物之间擅自新设架空管线的,处五百元以上五千元以下的罚款。

**第二十八条【违反设施设置要求的法律责任】**违反本条例第十三条规定,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,逾期不改的,处二百元以上二千元以下罚款。

**第二十九条【违反禁止行为的法律责任】**违反本条例第十八条的,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,处五千元以上五万元以下罚款。
- (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。

**第三十条【未履行维护义务的法律责任】**违反本条例第二十条规定,建筑外立面责任人未履行维护义务的,责令限期改正,逾期不改的,处五百元以上五千元以下罚款。

**第三十一条【执法主体】**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。实施乡级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

**第三十二条【不适用本条例情形】**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。

**第三十三条【施行日期】**本条例自 年 月 日起施行。

## 政务

区域新闻中心主编  
责编/刘悦 美编/刘悦

# “粤”过山海 同绘“疆”来

## ——恩平市人民检察院首位援疆干部黎晓莉援疆工作纪实

“半年的时光,我遇见了太多可爱的、人、温暖的事,致敬相逢,感恩遇见!”刚刚结束援疆工作回到恩平的黎晓莉感慨地说。2023年8月,来自恩平市人民检察院的“90后”检察官黎晓莉从恩平出发,跨越5000多公里山海,到达新疆生产建设兵团喀什地区人民检察院,开启了为期半年的援疆工作。

文/胡作杰 黎晓莉 图/受访对象提供



### 聚焦未检业务“空白点” 实现多项零的突破

在喀什地区人民检察院(以下简称喀什检察院),黎晓莉被任命为检察长助理,参与刑事检察工作。喀什检察院刑事案件数量少,但疑难案件和新类型案件较为突出。黎晓莉充分利用后方支持,向恩平市人民检察院的领导同事请教,为当地办案分享经验、提供建议。最终,成功办理喀什检察院首宗“技术流”帮助信息网络犯罪活动案,追赃挽损34万多元,追诉3人,全案9人认罪伏法。

喀什检察院未检业务的发展较慢,黎晓莉将援助的着力点放在消除未检业务的“空白点”上,聚焦校园周边

环境安全,成功指导办理了喀什检察院第一起未检行政公益诉讼案件。

一方面,通过引进恩平检察院研发成型的数字检察模型,结合当地案件特点,建立了喀什检察院第一个侵害未成年人犯罪法律监督模型,通过模型运用发现多条监督线索,监督立案2件2人,制发社会治理类检察建议1份、侦查监督活动通知书13份、督促监护令24份,实现数字赋能监督,监督促进治理。

另一方面,充分利用柔性援疆机制,远程联动搭建云端法治课件库平台,利用平台资源与同事们下沉到田间开展普法宣传6次,制作汉语和维吾尔语版《姑丽姐姐给家长的一封信》,录制2个精品法治宣讲视频参加南疆片区未成年人精

课比赛。

### 共画民族团结“同心圆” 结下深厚援疆情

喀什检察院的同事们扎根边疆,忠诚履行维稳戍边、民族团结职责使命的一幕幕,让黎晓莉深受感动。

其中,在办理一起未成年人遭受欺凌的故意伤害案中,黎晓莉与同事们打破“就案办案”的思维,多次电话沟通协调,两次跨越300多公里上门进行调解,深入事发学校开展防欺凌专题法治讲座,最终促使实施欺凌的未成年人认错道歉,帮助被欺凌的未成年人获得44万余元赔偿。

在另一起未成年人司法救助案中,黎晓莉和同事们发挥主动救助、联合救

助的积极作用,践行多元化综合救助。除了向两名未成年人发放救助金2万元外,还主动协助帮忙安置好二人的生活,帮助其中一人转学,并协调社区、学校、民政等部门开展心理疏导、申领低保等工作。

还记得,刚来到新疆时,干燥的气候、经常性的停电停电来自南方的黎晓莉特别不适应,是喀什检察院的领导同事们的关心和热情,帮助黎晓莉快速地融入了新环境。

“现在,我带着喀什检察院领导和同事们真诚的祝福回到恩平,也把‘兵团精神’‘胡杨精神’带回来,转化为我干事创业的强大动力。未来,我将继续砥砺前行,为恩平检察事业的发展贡献自己的力量。”黎晓莉说。

少年智则国智 少年富则国富 少年强则国强

# 关爱未成年人

世界在你眼前,我们在你身边!

江门市文明新风公益广告

### 江门嘉志建材有限公司:

根据《中华人民共和国民法典》和相关法律的规定,以及我公司与珠海市美福源贸易有限公司于2024年1月2日签订的《债权转让协议》,我公司已将贵司在江门市新会区人民法院(2023)粤0705执3947号、(2023)粤0705执4119号执行案中的所有债权,依法转让给该公司,与此转让债权相关的其他权利一并转让。请贵公司直接向珠海市美福源贸易有限公司履行全部义务。本债权转让通知未经债权人书面同意不得撤销。特此通知!

江门市嘉洋新型建材有限公司 2024年3月12日

---

### 江门骏明新型材料科技有限公司(曾用名:江门骏明建设工程有限公司):

根据《中华人民共和国民法典》和相关法律的规定,以及我公司与珠海市美福源贸易有限公司于2024年1月2日签订的《债权转让协议》,我公司已将贵司在江门市新会区人民法院(2023)粤0705执3947号执行案中的所有债权,依法转让给珠海市美福源贸易有限公司,与此转让债权相关的其他权利一并转让。请贵公司直接向珠海市美福源贸易有限公司履行全部义务。本债权转让通知未经债权人书面同意不得撤销。特此通知!

江门市嘉洋新型建材有限公司 2024年3月12日

### 遗失声明

广东省江门市蓬江区良化新村南49号701蔡惠英遗失身份证,特此声明。

■ 甄焕益遗失《建筑工程施工许可证》副本,编号:201312130103,工程名称:住宅楼,建设规模:六层530平方米,预算造价:31.80万元,现声明作废。

■ 周毛女遗失温景明的开平市殡仪馆骨灰安放证,编号:01312,现声明作废。

■ 高华就遗失江门市新会区长青墓园管理处的骨灰寄存证(逝者姓名:高福荫),号码:B座2楼南柜47位,现声明作废。

### 声明

■ 施日照、施荣亮申请江门市蓬江区水南丹井里15号之一301室房屋,并已付清房款,产权归属施日照、施荣亮所有。现施日照、施荣亮向市不动产登记局申请办理上述房屋所有权登记。如有异议者,请于登报之日起三十日内以书面形式向江门市住房和城乡建设局提出(地址:江海一路83号建大厦14楼。联系电话:3831630)。