

福州市自然资源和规划局 福州市城乡建设局 文件

榕自然综〔2021〕18号

福州市自然资源和规划局 福州市城乡建设局 关于印发《关于进一步完善福州市 城市与建筑风貌管控工作的 实施意见》的通知

各有关单位、建设单位：

按照市委市政府工作部署，为进一步加强城市建筑风貌管控，提高城市环境品质，我们制定了《关于进一步完善福州市城市与建筑风貌管控工作的实施意见》，已经市政府批准，现印发给你们，请遵照执行。

福州市自然资源和规划局

福州市城乡建设局

2021年1月6日

抄送：存档。

福州市自然资源和规划局办公室

2021年1月6日印发

关于进一步完善福州市城市与建筑风貌管控工作的实施意见

为提高城市环境品质，提升城市建筑文化品位，进一步塑造福州市的城市建筑风貌与特色，按照住建部、国家发改委下发的《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》有关要求，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市设计管理办法》、《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《福建省城市规划管理技术规定》、《福州市城市规划管理技术规定》等有关规定，制定本实施意见。

一、工作目标

按照“山城合抱、派江吻海、千年闽都”的城市风貌特色定位，引导城市景观格局从“小山水”走向“大山海”。总体形成以深化城市设计为框架，建筑风貌为管控主体，长效机制为保障的城市和建筑景观管控体系。

二、适用范围

本细则适用范围为福州市中心城区范围，中心城区以外的各县（市）区参照执行。

三、实施意见

（一）全面深化城市设计

1. 总体规划注重城市设计

充分利用福州丰富的山水资源环境优势，构建与山水城市

相得益彰的景观格局，完善与宜居城市相适应的开敞空间景观系统，保护和彰显与历史文化名城相辉映的景观要素体系。对中心城区风貌进行分区指引，通过标识区域、线性界面、建筑风貌管控，强化城市总体景观风貌的秩序感，增加城市景观风貌的丰富度。

2. 分片区分阶段编制城市设计

(1) 全面开展城市设计编制工作。按照国土空间总体规划的管控要求，在分区规划或控制性详细规划编制与调整阶段，同步开展重点片区城市设计方案编制，对城市空间形态布局及景观风貌进行研究，对规划片区的整体城市空间形象提出系统化的管控要求，对各地块空间建设提出详细明确的管控要求。在土地出让阶段，对未编制城市设计的零星地块补充编制地块城市设计方案，确定项目地块建设的具体景观管控要求，实现城市设计编制全覆盖。

(2) 运用三维辅助决策系统研究制定管控要求。控制性详细规划阶段城市设计编制过程中，将城市设计方案纳入三维辅助决策系统进行综合分析与片区空间形态模拟，合理确定主要规划指标，并对片区及地块开发景观风貌要素提出明确的管控引导要求。重点地块的城市设计，结合三维辅助决策系统，分析地块内外部环境与空间关系，结合实际需要按景观方案最优、开发容量最高、建设成本最低三个类型等进行方案比选，明确地块建设管控要求。

(3) 加强城市设计成果落实，提升空间管控力度。城市设计管控成果宜按控制性要求与指导性要求区分，并纳入控制性详细规划成果。城市设计对地块的空间管控要求纳入出让地规划设计条件中。

(二) 全流程管控建筑风貌

1. 科学划定建筑景观重点区域，实施分片分级管控

按照对城市整体景观风貌的影响程度，中心城区城市建筑景观管控重点区域划分为历史地段、城市重要功能区、城市重要市民活动中心和周边地区及城市重要廊道四大区域。具体包括历史城区、历史地段、历史文化名镇名村、三创园、三江口片区、北江滨商务区、江南 CBD 片区、奥体片区等城市重要功能片区，闽江两岸沿线以及二环路、三环路、晋安湖、南湖和旗山湖沿线一个街坊等。

依照建设项目所在区域、重要或复杂程度，分为三级管控。位于中心城区城市建筑景观管控重点区域的项目实行建筑景观专家评审制度；一般建设项目由市资源规划部门出具建筑景观审查意见；城市标志性建筑等重大建设项目上报市政府审议。

2. 落实建筑风貌导则管控要求

把是否符合“适用、经济、绿色、美观”建筑方针作为建筑设计方案审查的重要内容。建设项目的建筑景观审查应符合《福州市建筑风貌导则》有关要求，具体包括建筑空间布局设计、建筑高度及梯度控制、建筑面宽控制、建筑通透率、建筑

立面（含屋顶）控制、建筑材质控制等内容。

（1）明确建筑空间布局设计及建筑高度限制要求

项目建筑方案空间布局设计注重建筑高度的梯度搭配及层次变化，科学控制建筑高度层次，保证城市天际轮廓线符合美学规律。

同一场地内的相邻建筑（独立占地设置的市政、公共服务设施用房除外）高度差不宜大于较高建筑高度的三分之二，保证城市界面的流畅过渡。办公及商业功能部分宜集中设置，不宜采用分散式多栋布局，建筑平面布局不得采用住宅套型式布局与功能设计。已编制城市设计的按批准的城市设计实施。

新批准住宅建筑的建筑高度原则上不超过 80 米，新建 100 米以上建筑应充分论证、集中布局，与城市规模、空间尺度相适宜。

（2）加强面宽与通透率管控

加强住宅建筑面宽和形体的控制，住宅建筑高度 60 米（含 60 米）以下的，其最大连续展开面宽的投影不得大于 60 米；高度在 60 米以上的，其最大连续展开面宽的投影不得大于 45 米，其中，位于重要干道沿线的，其最大连续展开面宽的投影不得大于 40 米。

确保城市界面通透，落实城市主要景观轴线及视线通廊。滨水、临山及临城市重要干道的建设项目，应当增加空间开敞度，形成前低后高的空间层次，保证城市设计中确定的主要景

观轴线及视线通廊贯通。临城市主干路一线的，建筑高度在 24 米及以上的建筑物最大连续展开面宽之和，不得大于其规划用地临路一侧宽度的 60%；临江一线的，建筑高度在 24 米及以上的建筑物最大连续展开面宽之和，不得大于其规划用地临江一侧宽度的 50%；临水、临山地区一线的，建筑物的最大连续展开面宽之和不得大于其规划用地临湖、临山一侧宽度的 50%。

（3）引导建筑外立面精细化设计

各类建筑立面的设计应充分体现地域文化特征。居住建筑外立面应简洁美观，位于城市重要区域的住宅建筑外立面应当进行公建化设计，其中临街一线住宅建筑应设置封闭或半封闭阳台。公共建筑外立面应简约大气；办公建筑（含公寓式办公）、商业及工业建筑不设置外挑阳台，确需设置的，按凹阳台设计。

3. 加强城市色彩规划引导

组织编制《福州市城市色彩规划实施导则》，从宏观、中观、微观三个层面加强城市色彩规划管控和引导。引入负面清单管理手段，基调色立足“暖白亮灰”的城市主色调，以中明度、中低艳度的无彩色或暖色系色彩为主，不得大面积使用艳度过高的噪色；从建筑设计角度统筹考虑用色，形成既与周边自然环境、人工环境相协调，又具有多样性的城市色彩管控体系。建筑数量超过 10 栋的住宅项目，宜结合群体建筑布局，在建筑行列之间或组团间进行色彩分区规划。

四、工作措施

（一）建设项目审批

1. 主动提前介入。由市资源规划部门负责在土地出让方案阶段根据城市设计要求明确规划设计条件；“招拍挂”土地签订合同后，与建设单位充分沟通，对初步方案先行指导，提出建筑景观方案指导意见。

2. 信息化辅助决策。由市资源规划部门负责主动对接、督促，指导建设单位提供准确且符合入库标准的三维模型数据，导入三维规划辅助决策系统，进行多角度模型分析、效果展示，供领导、专家和部门决策。

3. 组织专家评审。由市资源规划部门牵头，按照三级管控要求，对需要进行专家评审的项目，会同市建设局、市园林中心、市房管局、市名城委、市文物局等有关部门，邀请专家召开评审会，对建筑的布局、体量、立面材质及色彩等进行把关。

4. 强化过程管理。项目外立面施工阶段，由业主单位负责，召集项目设计负责人进行现场把关。重要片区、重点项目外立面施工前，应在现场预铺设 2-3 组，每组面积不少于 3×3 平方米的样板墙。由市资源规划部门牵头，邀请有经验的建筑师，会同市建设部门联合对施工现场进行指导，通过查看现场预铺设样板墙效果，对建筑外墙材质、色彩进行指导把关。确保品质不走偏、不走样

5. 严格规划核验。项目建成阶段将建筑外墙材质、色彩等作为规划验收的重要内容，由市建设部门会同市资源规划部门

组织责任建筑师，对项目进行联合核验。如发现建设项目与批准的建筑外墙材质、色彩等情况不符，由市资源规划部门发出整改意见书，通知业主建设单位整改到位。拒不整改的，依法予以处理。

（二）重要地段沿街建筑景观改造

为进一步保障城市重要界面的建筑景观品质，形成定期现场踏勘的工作机制，对标相关建筑景观审查要求，对重点区域内已建建筑进行全面梳理，提出整改要求。

1. 已批在建项目

由市资源规划部门会同规划建筑类专家，分批次对位于城市重要景观管控区域（含重要路段）的已批在建项目进行梳理，按照新要求，开展建筑景观复核审查，提出具体优化意见，并通知业主建设单位整改到位。

2. 已建项目

市建设部门与市资源规划部门形成定期现场踏勘的工作机制，对标相关城市设计与建筑景观审查要求，对重点区域内已建建筑进行梳理，制定景观改造提升计划，并形成责任清单，经市政府审议后下发责任单位实施。

五、保障机制

（一）建立总建筑师与责任规划师制度

结合我市实际，建立“总建筑师+责任规划师”制度。总建筑师设两名。一名由福州市人民政府任命，政府行政人员担任，

负责日常审核把关工作；一名采用聘任制，由福州市人民政府聘请建筑设计大师担任，作为总建筑师顾问。责任规划师由市自然资源和规划局负责在全省范围内组织选聘，各区按区划范围大小原则上设置责任规划师 1-2 名，选聘结果报市人民政府审定后向社会公开。

总建筑师负责对城市设计方案、重要项目规划许可的建筑景观审查。责任规划师为责任范围内城市建筑风貌管理提供高质量、精细化的技术咨询和指导。

（二）完善专家论证制度

完善市规划与建筑审查工作小组和专家论证制度，专家对城市与建筑风貌进行指导和监督，并对重要建设项目的设计方案拥有否决权。

财政投资的大型公建项目，在设计招标环节，专家组推荐前三名（不排名）的设计方案，由招标人组织专家评审，市建设部门与资源规划部门参加，确定意见上报市政府。

（三）推行用地带方案出让

城市重大公共建筑、地铁综合体等重点地块项目，城市重大功能配套和公共服务设施项目，经市政府研究同意的，实行带方案出让。

（四）注重事中事后管理

市资源规划部门联合市建设部门搭建建设项目批后监管平台。通过监管项目标注、建筑外立面监管、现场指导、整改跟

踪等环节，开展已批在建项目建筑景观复核审查，科学指导建筑景观效果符合城市风貌的要求。重要片区、重点项目外立面施工前在现场预铺设样板墙，并聘请专家指导把关，确保按照已审批的方案进行实施，建筑外墙样板图样应建档入库。材质、色彩等不符合审批要求的，不得进行规划验收。

（五）落实奖惩分明的管理制度

建设项目的建筑景观与审批情况不符，且拒不整改的，给予通报批评，并将其列入红色通道重点监管，加强资质核查、检查。

推荐优秀项目参与评奖。通过评优的方式，对建筑景观好、品质优的企业，给予通报表扬，提升企业争先创优的积极性。遴选建立优秀设计团队库，建设单位可依法择优选择，名录实施动态管理，优胜劣汰。

（六）强化责任落实与宣传引导

重点区域项目派专人追踪指导，按照建设单位的需求做好对接服务工作。及时有效对新颁布的建筑景观相关政策、规划文件，加强宣传与规划解读，帮助建设单位、设计单位等进一步理解政策、规划要求，提高规划实施水平。