

# 瑞安市国土空间规划委员会文件

瑞国规委发〔2022〕1号

---

## 瑞安市国土空间规划委员会 关于印发《瑞安市城市与建筑风貌管控工作实 施意见（试行）》的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，市各有关单位：

《瑞安市城市与建筑风貌管控工作实施意见（试行）》已经市政府第66次常务会议审议通过，现予以印发，请遵照执行。

瑞安市国土空间规划委员会

2022年4月30日



---

瑞安市国土空间规划委员会办公室

2022年4月30日印发

---

# 瑞安市城市与建筑风貌管控工作实施意见（试行）

为提高城市环境品质，提升城市建筑文化品位，进一步塑造城市建筑风貌与特色，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《浙江省城乡规划条例》《浙江省城市景观风貌条例》、《瑞安市城市乡规划建设管理技术规定》（瑞资规发〔2022〕17号）等有关规定，制定本实施意见。

**第一条** 按照“青春都市·幸福瑞安”的城市特色定位，总体形成以深化城市设计为框架，建筑风貌管控为主体，长效机制为保障的城市和建筑风貌景观管控体系。

**第二条** 本实施意见适用于瑞安市城市中心城区（12个街道+塘下镇），其它乡镇可参照执行。

**第三条** 已有明确城市设计与建筑风貌管控要求的区域按照其管控要求执行，同时结合本实施意见一并控制；未明确城市设计与建筑风貌管控要求的区域，应遵循本实施意见。

## 第一部分 持续加强城市设计

**第四条** 全面深化城市设计。在中心城区范围编制总体城市设计，充分利用瑞安市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。城市自然格局应结合山水格局识别蓝绿廊道，梳理城市重要的轴线和景观

廊道，并与周边自然环境有机融合。城市风貌框架应明确城市风貌分区，梳理城市风貌特征与问题，评估既有城市设计成果，确立总体意象与风貌定位，明确城市空间景观结构。明确城市公共空间体系、蓝绿开放空间体系，进一步提出城市空间秩序框架，落实历史文化保护传承要求。对中心城区划定景观风貌分区，提出重要设施布局及重大专项设计指引，提出设计衔接与传导要求。

**第五条** 分层次分阶段编制详细城市设计。按照国土空间总体规划的管控要求，在控制性详细规划编制与调整阶段，同步开展重点片区详细城市设计方案编制，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，提出公共空间、街道尺度、建筑高度、建筑体量、界面、风格、色彩、第五立面、天际线等要素的设计原则，明确各地块空间建设详细管控要求。

**第六条** 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实施性城市设计方案或概念建筑设计方案，确定项目地块建设的具体风貌管控要求，实现城市设计编制全覆盖。

**第七条** 开展运用三维辅助决策系统制定管控要求试点。在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、明确地块建设管控要求。

**第八条** 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。将城市设计对地块的空间管控要求纳入规划条件中，根据城市设计及概念建筑设计方案要求，将城市形态塑造、城市空间营造、自然资源保护、历史文化遗产、城市特色打造等指导要求和建筑空间、界面、高度、风貌、外立面色彩、材质、交通组织、地下空间详细要求纳入规划条件，概念方案确定的建筑外立面主要装饰材料综合单价、材料单价，室外景观工程综合造价等内容可一并纳入规划条件。

**第九条** 科学划定建筑风貌重点区域，按照对城市整体景观风貌的影响程度，中心城区城市建筑风貌景观管控重点区域划分为主要道路和重要区域。

**(1) 主要道路。**104 国道西过境线、沈海高速、沈海高速复线、温州绕城高速、罗山大道、国泰路、中心路（永盛路）、清泉路、瑞枫大道、院士路、富周路、瑞湖路、瑞祥大道、万松路、春风路、隆山路、城南大道（世纪大道）、瑞光大道（开发区大道）、滨江大道、瑞南大道、孙鳌路、322 国道、火车站路、万锦大道（站前路）、侨贸大道（瑞高路）、沙河路、商城大道、沿江东路、虹桥路、104 国道、拱瑞山路、安阳路、罗阳大道、

温瑞大道、塘下大道、瑞安大道、东新路、港口大道、滨海大道、城中路、江海路、新城路。

**(2) 重要区域。**具体包括历史城区、历史文化街区、历史文化名镇名村、塘下中心区、塘下塘河新城、滨海城市中心区、瑞祥新区、安阳新区、江南站前区、飞云中心区、飞云新区、孙桥片区、东新产城、莘塍西单元、东山西单元、飞云江沿线两岸、温瑞主塘河两岸、瑞枫大道两侧、万松路沿线、隆山路沿线、罗阳大道沿线、温瑞大道沿线、瑞安大道沿线、滨海大道沿线、市域铁路 S2、S3 线站点、万松山、隆山、控规规定的其他结构性区域。

## **第二部分 城市界面与天际线控制**

**第十条** 城市建设必须考虑营造优美的城市天际线。沿城市主要道路和城市快速路的高层建筑，连续等高建筑一般不超过 3 栋，3 栋以上应考虑以街坊为单元采取错落设计等手法，形成主次鲜明的天际线及建筑组群关系，高差不小于较高建筑的 1/5。

**第十一条** 沿城市主要道路和城市快速路的建筑，除商业街区等对建筑连续性有一定要求的街道外，其临城市界面的通透率应不小于40%。

**第十二条** 沿商业街区的公共建筑，其临城市界面的贴线率应不小于70%，并合理设置开放空间。

**第十三条** 沿主要道路的板式高层办公建筑，除特定区域或

有特殊需求外，其面宽应不超过45米。

**第十四条** 沿东西向主要道路的高层居住建筑应以塔式或短板为主，严格控制建筑面宽，不应大于45米。建筑高度小于36米、通透率大于40%的，可采取塔板结合方式增强建筑风貌的多样性，板式建筑最大面宽不超过60米，避免出现“大板楼”。

**第十五条** 沿东西向主要道路的多层居住建筑其面宽应控制在60米之内。

**第十六条** 居住建筑高度应符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的规定要求，同一“街坊”内避免高度悬殊的“高低配”；相邻“街坊”之间，应根据项目规模和容积率指标要求，进行高度分区规划，强化以“街坊”规模为单元的建筑高度组群，形成高低错落的城市景观，优化城市天际线。

**第十七条** 沿南北向主要道路的住宅建筑严控建筑高厚比，避免出现“烟囱楼”、“刀片楼”。临街应布置为多层建筑、塔式高层建筑或合理控制建筑高厚比例、采取不同单元高低错落等手法，丰富建筑山墙景观的层次性，同时应进行临街山墙立面设计，形成比例协调、层次丰富的建筑景观界面。

**第十八条** 临大型城市公园、水系等开敞空间建筑应近低远高，尺度协调，以面宽不超过45米的塔式建筑布局为主，建筑高度24米至54米（含54米），通透率应控制在40%以上，建筑高度54米至100米，通透率应控制在60%以上。因条件限制需建设

板式建筑的，除历史遗留项目外，临界 100 米范围内与公园水系平行布置的板式建筑按高距比 1: 1 控制建筑高度与退距关系。

**第十九条** 因用地局促、场地布局限制、与既有建筑协调等特殊情况，确实无法执行本意见第十条至第十八条规定的建设项目，规划设计方案需经专家论证通过，并不低于《瑞安市城市规划建设管理技术规定》的要求。

**第二十条** 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。瑞安市居住建筑主色调为“米白”、“浅灰”、“米黄”等；公建建筑以“米白”、“浅灰”等为主；

**第二十一条** 城市建筑色彩的控制比例：主体色宜占70-80%，辅助色宜占20-30%，点缀色比例宜小于5%。

**第二十二条** 禁止大面积使用高饱和度的颜色（如红、橙、绿、蓝等），有特殊颜色要求的建筑除外。

### **第三部分 建筑单体控制**

**第二十三条** 高层住宅建筑应重点进行正立面设计、屋顶第五立面设计和背立面设计，建筑屋顶宜进行收分处理，收分层次一般不少于两个。外立面采用公建化处理的可采取其他方式优化。

**第二十四条** 城市主要道路建筑外立面禁止使用普通涂料等

低品质装修材料，鼓励使用本土化、有特色的高品质装修材料。

**第二十五条** 多层居住建筑屋顶应采用坡屋顶、收分、收颈等形式优化第五立面，坡度高比例一般不小于26度，并应与外立面形式相协调，避免脱离建筑主体的“穿衣带帽”。

**第二十六条** 对于建筑屋顶、外立面的附属设备、附属构件、设备用房等应与建筑主体统一设计并采取隐蔽处理。建筑顶部因采用建设构架等形式优化第五立面设计，并用于公共开放空间，按有关规定应计入建筑面积的，可不计入建筑面积及容积率，但不办理产权登记。与建筑主体不联通、不具备使用功能的坡屋顶，不计入建筑面积及容积率。

**第二十七条** 城市主要道路和城市快速路两侧的居住建筑，外立面在保持风格统一的情况下，立面应公建化处理，造型宜简洁、规整。沿主要道路或36米宽以上道路临街、重要河道（飞云江、温瑞塘河主河段）临河一线住宅建筑应设置封闭阳台，在满足通风要求的前提下外窗玻璃尽可能减少分隔。设备平台需满足每个功能用房的使用要求，采用合适构件进行立面美化、遮挡设备，与建筑主体进行一体化设计。设备平台位置应靠外窗就近设置，方便检修，避免凌空安装。

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。

**第二十八条** 公共建筑的超长连续界面应通过不同的材质、色



彩、肌理等方式进行划分，打造富有韵律和节奏感的城市界面。应突出建筑的公共属性，注重建筑形象和城市空间的塑造；以实用和品质为前提，重点考虑功能合理性以及使用安全性、便利性。

**第二十九条** 商业建筑沿街底层近人部分应重点设计。立面设计应采用大面积通透性橱窗、简洁有序的门头店招设计，材质应采用石材、金属板等高品质、有特色的装修材料，体现时尚大气的建筑风貌。

**第三十条** 城市道路宽度大于24米的沿街、路有裙房设计或作商业用途的的建筑外墙墙面须使用金属板、石材等高品质材料。

**第三十一条** 加强居住、商业、办公等建筑物的面宽设计，应重视环境通风和视觉感受。其中居住用地面宽控制要求：建筑高度 $< 24$ 米的建筑，其最大连续展开面宽的投影宜不大于80米；建筑高度 $\geq 24$ 米且 $< 60$ 米的建筑，其最大连续展开面宽的投影宜不大于70米；建筑高度 $\geq 60$ 米且 $< 100$ 米的建筑，其最大连续展开面宽的投影宜不大于65米；不同建筑高度组合或以连廊连接的连续建筑，其最大连续展开面宽的投影上限值按较高建筑高度执行。沿城市道路两侧的建筑物面宽确需突破上述面宽控制要求的，应编制该地段城市设计方案，报自然资源和规划部门审定。

**第三十二条** 工业仓储建筑风格需结合建筑所属区域的风貌特征和城市功能确定；新建、改扩建建筑风格应体现企业形象、满足生产及后续发展需要。建筑风格宜为简洁、明快为主，体现现代、

科技、智能形象；开窗形式统一，虚实结合，体现立面的节奏和韵律；增加建筑顶部、夜景照明、植物绿化等，丰富第五立面；建筑材质可采用涂料、装饰板材料等，提倡采用玻璃幕墙及绿色节能材质。建筑色彩以浅灰色、浅黄色等低彩度为主色调，局部采用暖色点缀，不得大面积采用鲜艳跳跃的色彩。主体色为 60%-80%，辅助色 25%-15%，强调色 15%-5%。

#### **第四部分 环境控制**

**第三十三条** 加强建筑周边环境控制，沿城市主要道路建筑的楼前铺装在同一街区内应协调统一。

**第三十四条** 建筑物所在场地边缘与道路高差严格控制，不得形成“台地”。

**第三十五条** 沿城市主要道路建筑的楼前区域地面不应设置机械停车位。沿城市主要道路商业建筑前的广场宜设置雕塑、小品、休闲座椅等设施。

**第三十六条** 沿城市街道的建筑附属设施，如导向标识、城市家具、通讯设施和地铁、地下空间的通风口、采光井、出入口等设施应结合公共空间中的其他要素进行一体化设计，如变配电箱、人防风井、通信设施可结合周边环境进行隐蔽设计，人防工程标识标牌规范化，采用统一的人防标志色（橙色），符合所在区域公共空间的环境氛围和景观风貌要求，同时应考虑夜间的导视和使用的便捷性。

**第三十七条** 一般性办公、商业等公共建筑不宜设置围墙，居住建筑应采用通透式围墙，在满足安全的前提下鼓励采用绿化分隔等方式。

**第三十八条** 公园绿地中的管理、服务性配套建筑应体现功能性和艺术性；在重要节点处应设置公共艺术品，并考虑其与周边场地的联系及空间尺度，也可结合空间载体进行依附式设计。市政设施不宜布置在道路交叉口。既有街区中的新建建筑工程应与周边建筑环境相协调，应对街区整体环境、公共服务配套、交通、景观起到改善作用。

**第三十九条** 合理使用住宅架空层和裙房屋面。居住类地块设置架空层，作为小区公共接待会客区、儿童活动区、老人健身区等；建筑屋面宜设置公共楼梯通向公共裙房屋面，利用裙房屋面设置绿化景观。

**第四十条** 建筑夜景应结合建筑造型、结构、功能及周边环境等因素设计，宜采用直接照明、间接照明等方式，合理控制夜景照明的照度和色彩，防止夜景工程过度亮化，避免产生眩光和光污染。超高层或地标建筑应考虑顶部的亮度和照明设施的设置，创造富有层次、个性鲜明的城市夜景照明。夜景照明应与项目方案一并设计和报审。

## 第五部分 具体工作举措

**第四十一条** 出让的土地在公开招标、拍卖和挂牌的过程中，

根据需注明建筑外立面、室内公共部位、室外景观主要装饰材料综合单价、材料单价的档位。需注明单价档位的范围为：建筑立面实体外装饰材料、建筑外围幕墙材料、建筑室外门窗材料、建筑架空空间吊顶、墙面、地面材料；室内公共部位地面、顶棚、墙面装饰材料；室外景观地面铺地主要材料、室外区域内道路主要材料、室外景观等。在整个招标、拍卖和挂牌中全程告知。在签订项目建设管理合同时，应明确体现上述档位要求中的内容。档位标准（综合单价、材料单价）具体参考《温州市重点区域项目建设品质提升导则（试行版）（2019.11）》，建筑装饰材料和景观造价标准以最新的市场价或参考住建部门最新公布的材料信息价为准。

**第四十二条** 协议出让和划拨土地的建设项目参照第四十一条执行。

**第四十三条** 按规定需要进行建筑方案招投标的工程，在编制招标文件时，除附带的规划条件或图则中对建筑品质提升的要求外，还应增加对建筑工程品质提升的详细要求，建设单位增加的对建筑品质的要求不得低于规划条件和和图则中同档位要求的相应规定。

**第四十四条** 针对主要道路、重要区域项目，土地出让以后的建筑设计方案，原则上需至少提供 2 个以上可比性方案，方案汇报成果应提供多角度效果图，宜有动画演示。重大建设项目、城

市标志性建筑项目应提供三维建筑数字模型和动画演示，视情况提供沙盘模型，作为专家和相关单位的评审参考。针对划拨类的工程项目，通过建筑方案招标形式的，由中标方进行优化，对特别重要的标志性建筑项目也应提供三维建筑数字模型和动画演示的要求。

**第四十五条** 市自然资源和规划局负责在土地出让方案阶段，结合地块实际针对城市空间营造、自然资源保护、历史文化遗产、城市系统整合、城市特色打造等总体方面的要求和建筑空间、界面、高度、风貌、色彩、交通组织、地下空间等方面的详细要求在规划设计条件中明确；“招拍挂”土地签订合同后，与建设单位充分沟通，对建筑初步方案先行指导，提出建筑风貌方案指导意见。

**第四十六条** 加强信息化辅助决策，市自然资源和规划局负责主动对接、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。

**第四十七条** 完善建筑设计方案审查论证机制，提高建筑设计方案决策水平，对建筑方案审查实施分片分级管控，依照建设项目所在区域、重要或复杂程度，分为三级管控。由市自然资源和规划局牵头，会同市住建局、发改局、市综合执法局等有关部门，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。

位于主要道路、重要区域的项目，建设单位原则要求提供两个及以上可比选建筑立面方案，邀请 3-5 名规划、建筑、景观等方面专家组成外立面审查专家组，负责对建筑立面设计及立面改造方案进行审查，特别是要加强建筑主立面与背立面、屋顶构架与第五立面、建筑品质与材料审查，审查通过后，进入后续建筑设计方案与总平评审；重大建设项目、城市标志性建筑等项目建筑立面及景观风貌设计还需上报市规委会会议审议通过；一般建设项目由牵头部门组织相关部门、专家直接对建筑设计方案及建筑景观风貌提出审查意见。各部门按照职责分工做好联合审查。

**第四十八条** 根据《温州市区建筑工程设计方案编制导则》（温市规〔2018〕109号）规定对建筑方案进行审查，对方案设计中建筑、室外景观品质、亮化设计及编制深度进行审查，不符合规定要求的不得通过审查。

**第四十九条** 施工图审查单位在出具审查合格书之前，应在建设工程的品质控制方面进行审查。需对设计单位上传的施工图与已经审批的设计方案文本进行比对，包含对使用材料类别、装饰材料综合单价和材料单价进行审查并出具审查结果，使用材料类别不一致或材料价格低于规定要求的，不得通过施工图审查。

**第五十条** 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。重大建设项目、城市标志性建筑外立面施工前，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。由市资规局会同市住建局，邀请有经验的建筑师，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。

**第五十一条** 在外墙装装饰材料施工之前，建设单位必须对主要装饰材料提供选择样板，由建设单位和设计单位联合进行选择确认，并在施工现场由质量监督部门负责进行实体封样存放，以供相关部门日后在施工过程和验收过程时进行对照监督。外立面材料实体照片及材料的技术信息等书面及电子材料分别报设计单位及质量监督部门。

**第五十二条** 施工过程中，设计单位工程负责人、监理单位、质量监督部门应分阶段对施工中应用的装饰材料与封存的材料进行比对，不一致时责令其停止现有材料施工或恢复使用原材料进行施工，建立质量责任标识制度。对关键工序、关键部位隐蔽工程实施举牌验收，加强施工记录和验收资料管理，实现质量责任可追溯。

**第五十三条** 严格规划核实。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，如发现建设项目与批准的建筑外墙材质、色彩等情况不符，由市自然资源和规划局会同住建局发出整改意见书，通知业主建设单位整改到位。

**第五十四条** 建设工程竣工后，在物业管理公司进驻并进行管理的过程中，需制定管理本工程范围内建筑外立面、室内公共部

位及室外景观使用的管理办法，业主擅自更改原有外观的应及时制止并通报相关职能部门，相关职能部门应第一时间制止并依法处理。

## 第六部分 保障机制

**第五十五条** 完善市城市设计与建筑立面审查工作小组和专家论证制度，加强专家对城市与建筑风貌进行指导和监督。

**第五十六条** 总建设用地面积大于20公顷（以规划管理街坊为基本单元）的，应落实城市设计。当住宅地上建筑面积大于8万平方米或公建地上建筑面积大于2万平方米规模的，应落实前期概念性方案设计。同时满足以上两项要求的，应落实城市设计，城市设计应涵盖前期概念性方案设计的相关内容。对于特别重要的标志性建筑项目，应由市政府和专家综合决策，由相关行政主管部门通过国际（包括联合体）招标形式确定前期概念性方案设计。对于一般项目宜委托具有甲级资质的设计单位进行前期概念性方案设计，按规定应公开招投标的前期概念性方案设计按程序来确定设计单位。前期概念性方案设计成果应明确主要刚性设计条件，并作为地块建设品质提升的依据。前期概念性方案设计由做地单位或相关行政主管部门负责落实。

**第五十七条** 根据市政府年度工作重点与计划安排，市财政局安排落实城市设计及前期概念性方案设计经费保障。

**第五十八条** 城市重大公共建筑、TOD 站点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，可以实行带建筑方案出让。

**第五十九条** 注重事前事中事后管理。市各职能部门要完善项目批后监管平台建设，通过监管项目跟踪、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风貌景观复核审查，科学指导建筑景观效果符合城市风貌的要求。

## 第七部分 附则

**第六十条 通透率：**贴临城市界面高度24米以上的建筑之间开敞部分的宽度之和与同一方向上规划用地宽度的比例。通透率=贴临城市界面建筑间开敞部分总宽度÷规划用地宽度×100%。

**贴线率：**建筑高度不大于24米的建筑物或建筑底层部分紧贴建筑界面控制线总长度与建筑界面控制线总长度比值，以百分比表示。贴线率=街墙立面线长度÷建筑控制线长度×100%。

**高厚比：**高度与进深的比值。

**第六十一条 主要道路：**指纳入主要道路范畴的道路，一般指红线宽度36米及以上城市主干道。

**重大建设项目、城市标志性建筑：**指上位规划和城市设计中明确的位于城市重要空间节点的建筑工程项目，主要指城市重大公共建筑（行政中心、文化中心、体育中心、城市广场、商业综合体、城市重大功能配套和公共服务设施等，建筑规模一般地上建筑面积大于3万平方米）、TOD站点综合体等重点地块项目、居住建筑（建筑规模一般地上建筑面积大于10万平方米）。

**第六十二条** 本实施意见自发布之日起执行。

附图一（主要道路分布图）



附图二（重要区域分布图）

