

北京

第五立面和景观眺望系统

城市设计导则



北京市规划和自然资源委员会 主编
北京市城市规划设计研究院 承编

前言

1 背景意义

党的十八大以来，习近平总书记多次对北京工作作出重要指示，明确指出北京城市规划要深入思考“建设一个什么样的首都，怎样建设首都”这个问题。北京作为超大城市，更要提升精细化的管理水平，以绣花般的细心、耐心、巧心绣出首都品质。

为深入贯彻落实习近平总书记视察北京重要讲话精神，《北京城市总体规划（2016年-2035年）》（已下简称总体规划）中就构建城市整体景观格局、加强城市设计、塑造城市特色等内容提出了针对性的策略与要求，其中明确提出“加强城市设计，塑造传统文化与现代文明交相辉映的城市特色风貌”，并将“构建城市景观眺望系统、加强城市第五立面管控”作为城市设计的重点内容。

作为城市特色风貌塑造的重要抓手，北京尚未开展针对城市第五立面及景观眺望系统的城市设计导则的编制，既有的专项规划对实际工作的指导性相对较弱，不能较好地支撑规划管理，迫切需要开展相关工作以满足城市品质提升与精细化管理目标。而《北京城市第五立面和景观眺望系统城市设计导则》的编制在2017年编制完成的《北京城市第五立面及景观眺望系统规划》基础上，结合实施要求进行了补充完善与转化。导则将进一步落实总体规划相关要求，贯彻市领导关于总体规划的指示精神，细化构建城市景观眺望系统与城市第五立面管控要求与措施，填补北京在城市特色风貌塑造方面的空白。

2 工作目标

(1) 深化落实总体规划相关要求

全面深化落实总体规划中关于城市景观眺望系统和城市第五立面的具体要求：构建展示城市特色风貌的景观眺望系统，塑造肌理清晰、整洁有序的第五立面空间秩序，营造与自然山水和谐相融、与历史文化交相辉映、具有高度可识别性的第五立面风貌。

(2) 解析第五立面与视廊关系

进一步探索城市第五立面与景观眺望系统内在逻辑，利用景观视廊统筹城市第五立面塑造，以第五立面作为营造城市眺望景观的重要抓手。建立合理有序的管控引导机制，推动城市顶部空间秩序的协调发展。

(3) 提升城市精细化管理水平

通过提出具有较高适应性的第五立面整治原则和技术手段，制定针对性的管控策略两个层级，加强管理的可实施性，弥补城市规划设计工作的缺项，为城市建设过程中的景观视廊及第五立面管控工作提供重要的技术支撑。



与自然山水和谐相融的第五立面



与历史文化交相辉映的第五立面



具有高度可识别性的第五立面

3 编制原则

(1) 落实上位、对接各专项

深入落实总体规划关于城市风貌的相关要求，围绕老城、三山五园地区、大运河文化带、长城文化带、西山永定河文化带等重要历史风貌地区，加强第五立面和视廊的管控力度与深度，对接各城市设计专项，衔接各层次规划，指导下层次规划的编制与实施。①

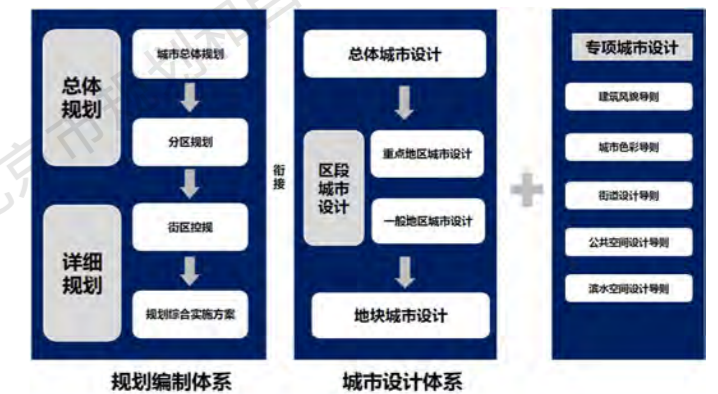
(2) 分区引导、差异化管控

对接总体规划风貌分区，提出第五立面的分区引导要求，并重点对重点视廊区域、历史风貌地区、机场起降区域三类地区提出精细化的管控要求，构建差异化的管控体系。②

(3) 因地制宜，实用高效

形成第五立面整治的具体方法与设计要点，提高导则的可操作性。注重城市屋面绿化、美化整体品质，将屋顶整治与北京城市双修、立体绿化、牌匾整治等城市专项治理工作相结合，避免重复施工和资源浪费。③

① 落实上位、对接各专项



② 分区引导、差异化管控

管控思路	
分区	<ul style="list-style-type: none"> 对接总体规划风貌分区，提出分区管控要求。 中心城外：平原特色地区、山前特色地区、山区特色地区 中心城区：古都风貌区、风貌控制区、风貌引导区
分级	<ul style="list-style-type: none"> 针对重点地区提出第五立面管控目标和策略。 重要视廊区域、历史风貌地区、机场起降区域
分类	<ul style="list-style-type: none"> 不同类型建筑分类引导。 居住建筑、公共建筑、工业建筑

③ 因地制宜，实用高效



4 工作方法



实地调研：通过实地考察、问卷调查等方式，获取最直接的现状问题。



案例研究：通过对国内外第五立面及景观视廊案例进行分析研究，找寻可供参考的研究框架及技术路径。



三维模拟：通过 GIS 专业技术手段结合三维模型建模的方式，对管控要素进行更直观的成果展示，并及时对管控结果进行调整。



影像分析：以实景照片为基础，通过 PS 影像合成的方式，对第五立面、景观视廊的管控成果进行预测及展示。

目录 Content

使用说明 Guidelines and Instructions

1 使用对象 Targeted Users and Customers	10
2 适用范围 Scope of Application	10
3 与相关规范的关系 Relationship with Relevant Regulations	10
4 使用方法 Application measures	10

第一章 问题与认知

Chapter 1 Problems and Cognition

一 内涵与特征 Connotation and Characteristics	14
1 城市第五立面内涵	14
2 第五立面的作用	16
3 眺望景观构成	18
4 眺望景观类型	19
5 第五立面与景观眺望系统辩证关系	20
二 现状主要问题 Main Problems	21
1 远景层面	21
2 中景层面	22
3 近景层面	23
4 问题剖析	23
三 第五立面管控对策 Strategy of the Fifth Facade Management	24
1 管控目标	24
2 管控要求	24
3 管控对象	25
四 景观眺望系统管控对策 Strategy of the Landscape Observation System Management	26
1 景观眺望系统分类构建	26
2 景观眺望系统分级管控	27

第二章 总体管控要求

Chapter 2

Overall Control Requirement

一 第五立面风貌分区管控要求

Requirement of the Fifth Facade Style Control

1 古都风貌区 31

2 风貌控制区 32

3 风貌引导区 33

4 平原风貌区 34

5 山前与山区风貌区 35

二 景观眺望系统分类管控要求

Requirement of the Landscape Observation System Control

1 看城市 36

2 看山水 46

3 看历史 52

4 看风景 58

第三章 重点区域管控策略

Chapter 3

Key Area Management Strategy

一 老城管控策略

Old Town Management Strategy

1 管控目标 66

2 主要问题 70

3 管控策略 75

4 管控示意 80

二 北京城市副中心管控策略

Sub-center Management Strategy

1 管控目标 83

2 主要问题 84

3 管控策略 85

三 三山五园地区管控策略

"The Three Hills and the Five Gardens" Management Strategy

1 管控目标 92

2 主要问题 93

3 管控策略 94

四 城市门户地区管控策略

City Portal Management Strategy

1 机场起降区域 98

2 铁路廊道及车站地区 104

3 高速公路沿线地区 105

第四章 设计要点与专项治理

Chapter 4

Spatial Design and Special Governance

一 屋顶管控技术要点

Technical Standards of Control factors

1 屋顶净化 108

2 屋顶序化 110

3 屋顶彩化 112

4 屋顶坡化 114

5 屋顶绿化 116

6 屋顶优化 117

二 建筑屋顶分类引导标准

Guide Standards of Building Roof Classification

1 居住建筑 118

2 公共建筑 118

3 工业建筑 119

三 屋顶整治专项行动

Special Operation of the Roof Renovation

1 屋顶设施规整序化 120

2 屋顶彩钢板整治 122

3 屋顶坡化改造试点 124

4 屋顶绿化改造试点 126

第五章 机制保障

Chapter 5

Security Mechanism

一 搭建建筑屋顶综合整治体系

Building Comprehensive Roof Imporvement System

二 推进第五立面综合整治

Strengthening the Fifth Facade Comprehensive Politics

三 完善第五立面治理的相关配套机制

Improve the Revelent Supporting Mechanism for the Fifth Facade Management

使用说明 Guidelines and Instructions

1 使用对象 Targeted Users and Customers

导则主要应用于城市第五立面设计、建设实施及设计管理阶段，有助于北京城市第五立面设计、建设和管理工作。同时导则也会为普通的阅读者提供更为广泛的指导和建议，这其中包含了专业设计人士、学术研究人士、城市空间管制单位、开发商、市民。



设计人员



管理人员



科研人员



业主



公众

2 适用范围 Scope of Application

市域范围内既有建筑和新建筑屋顶的整治提升、屋顶改造设计、建设和养护。提出一般性导则和技术标准，重点聚焦中心城区，尤其老城内部，以景观视廊为工具加强对屋顶形式进一步把控。不仅包括屋顶本身，同时涵盖影响屋顶形态的建筑附属物，牌匾等。



3 与相关规范的关系 Relationship with Relevant Regulations

城市第五立面和景观眺望系统是城市设计中重要的组成部分，与其他相关城市设计导则联系紧密。景观视廊作为检验城市设计实施成效的重要工具，对建筑风貌、建筑高度、街道设计、公共空间专项起到重要的引领作用。第五立面的改造实施尊重现行指南导则提出的相关标准，并根据最新的国内外经验进行补充。本导则编制的初衷是通过城市设计手段整合不同专业的相关标准，而非对现有标准、要求及指导规范进行取代。

4 使用方法 Application measures

本导则成果主要用于指导第五立面和景观眺望系统构建完善工作，通过与法定规划编制体系、各级城市设计成果上下衔接，实现从整体到具体、从宏观到微观的体系化应用。在分区规划阶段，结合本次导则成果进一步深化落实第五立面风貌分区以及景观视廊的选取、划定，细化管控要求，指导下一层次规划与整治工作；在控规编制阶段，进一步落实导则中关于景观视廊及第五立面的管控内容，转化为强制性或引导性控制要求，成为控规控制性内容的重要构成，结合街区控规及地块控规编制，落实本导则以及相关上位规划内容，一般地区是以通则的形式进行落实引导，而重点地区则应单独编制城市设计图则进一步细化控制要求，确保规划落地，其他各层次城市设计工作应做好与本导则的衔接工作。

涉及第五立面与景观眺望系统设计的相关法规、规范与导则 Relationship with Relevant Regulations



相关法规 条例

《中华人民共和国城乡规划法》
《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》
《北京市城乡规划条例》
《北京历史文化名城保护条例》



相关规划 研究

《北京城市总体规划（2016年—2035年）》
《北京历史文化名城保护规划》
《北京城市第五立面及景观眺望系统规划》
《北京中心城第一批城市设计重点地区划定草案》
《北京中心城高度控制规划研究》
《北京中轴线申遗综合整治实施计划》（在编）
《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018—2035年）》（在编）
《北京市城市设计导则》（在编）



相关指南 导则

《民用建筑设计通则》GB50352—2005
《北京市牌匾标识设置管理规范》（京管发〔2017〕140号）
《城市景观照明技术规范》DB11/T 388—2015
《城市夜景照明设计规范》
《北京市户外广告设置管理办法》
《屋面工程技术规范》
《平屋顶改坡屋面建筑构造》
《城市设计工作管理规定》
《关于推进城市空间立体绿化建设工作的意见》

《北京市建设工程规划管理技术通则》
《北京城市公共环境艺术编制导则》
《北京西城街区整理城市设计导则》
《东城区“百街千巷”环境提升设计导则》
《百街千巷——东城区街道环境提升十要素设计导则》
《北京老城房屋修缮与保护技术导则》

前言

阐释了在新的发展时期，北京城市第五立面与景观视廊设计与管控应落实的新理念和新方向，简述了本次导则编制的必要性、目的与原则。

使用说明

明确了导则的适用范围、使用对象及与相关规范的关系，介绍了导则的使用方法。

第一章

系统梳理第五立面与景观眺望系统概念，分析现状存在问题，提出第五立面、景观眺望系统管控对策。

第二章

落实总体规划城市风貌分区，提出第五立面的分区管控策略、管控目标、管控要素和规划引导。落实总体规划中“四看”景观眺望系统，并分别提出景观视廊眺望名录、管控要求。

第三章

细化总体规划提出的第五立面重点管控区域（历史风貌地区、北京城市副中心、三山五园地区、城市门户地区）的管控要求；针对不同区域的特点分别论述其管控目标、目前主要问题及管控策略。

第四章

提出屋顶净化、屋顶序化、屋顶彩化、屋顶坡化、屋顶绿化、屋顶优化的技术要求；提出不同类型屋顶的引导要求。

第五章

提出规划实施策略与保障建议，拟定近期城市第五立面整治专项行动。

Urban Design Guidelines for Beijing

Fifth Facade and Landscape Observation System

北京
第五立面和景观眺望系统
城市设计
导则



第一章

问题与认知

Chapter 1

The Problems and the Cognition

一 内涵与特征

二 建设发展问题

三 第五立面管控对策

四 景观眺望系统管控对策

一 内涵与特征

Connotation and Characteristics

1 城市第五立面内涵

1.1 定义

《北京城市总体规划（2016年—2035年）》中对城市第五立面给出了明确的释义：城市第五立面指从空中俯瞰城市上部空间的整体意象，是由建筑屋顶、街道、开敞空间、自然风貌、绿化植被等要素构成的整体环境。其中，建筑屋顶作为构成第五立面的核心要素，应作为城市第五立面的管控重点。

1.2 构成要素

建筑屋顶、街道、开敞空间、自然风貌、绿化植被和河湖水系等要素构成的整体环境。①

1.3 观察视点

城市第五立面的观察视点一般包括自然山体、高层建筑物和空中飞行器三类。②

自然山体是历史上观看城市第五立面的主要视点。历史上的北京城以景山为城市中心的制高点，使得景山万春亭成为北京最著名的俯瞰点，在万春亭俯瞰故宫也成为北京最具代表性的城市第五立面景观。同时，在三山五园地区也有许多可以俯瞰周边地区及眺望北京中心城区天际线的视点，如万寿山佛香阁。

高层建筑随着城市建设水平的发展，也逐渐成为另一个展现城市第五立面的视点。其中，地标建筑物是最具代表性的城市第五立面观察视点，如中心城区东侧的中央商务区高层建筑、北侧的奥林匹克塔和西侧的中央电视塔。

随着越来越多的民用客机使用摄像头向乘客展示飞行景观，以及无人机的使用，通过空中飞行器俯瞰城市也成为展现城市第五立面的方式。但由于无人机的使用在北京受到严格限制，所以本导则主要关注机场起降区的第五立面美化。

① 城市第五立面的构成要素



② 城市第五立面的观察视点



③ 远、中、近景的不同管控重点



1.4 管控要素 ③

远景——主要展现城市景观格局。远景中建筑群的高度、体量，会形成城市整体的轮廓和空间秩序。对于北京的城市第五立面而言，应重点协调好建筑群与自然山体、历史地带的关系，形成良好的空间秩序和优美的天际线。④

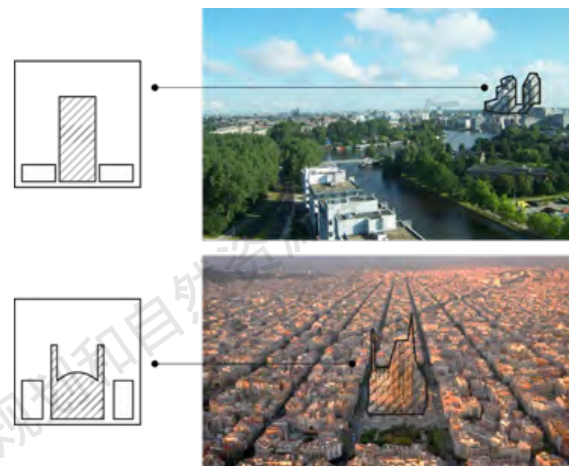
中景——主要展示城市风貌特色。相较于远景，中景已经能够看清建筑的形式、风格、高度和体量等要素，通过对这些要素的管控，有助于塑造统一、和谐的建筑群体形象。⑤

近景——主要展现城市空间细节的品质。城市第五立面的近景能够看清屋顶的形式、附加物和广告招贴等。应重点管控屋顶形式，治理不符合城市设计要求的广告和附属物，从而形成良好的风貌景观，提高人民群众的居住环境品质。⑥

④ 远景重点管控要素：城市天际线



⑤ 中景重点管控要素：建筑高度与体量



⑥ 近景重点管控要素：建筑屋顶与附属物



2 第五立面的作用

2.1 城市第五立面是展示城市文化和形象的重要窗口，是城市风貌与精神的空间凝练，也是城市精细化管理的重要体现。^①

第五立面是展示城市景观格局，体现风貌特色的重要要素之一，也是城市特征、可辨识性的重要体现，有序的城市第五立面还是城市文化内涵的重要载体。随着高层建筑不断发展，城市第五立面正逐渐成为人们认识城市、了解城市的重要窗口。

2.2 北京的城市第五立面是国家形象的大尺度展示^②

优美而独特的第五立面与景观视廊是展示首都风貌、大国形象的重要窗口，会让市民感到骄傲与自豪，更让外来者念念不忘。具有历史文化价值的典型城市景观也成为了北京乃至中国在世界舞台的重要名片。

2.3 北京的城市第五立面是中国传统文化的传承载体^②

第五立面体现秩序与等级是中国古代营城思想的集中体现，也是彰显古都传统文化、传承城市历史的空间载体。清晰的城廓、宏大的宫殿群、严整的南北轴线、有机的水系、起伏的天际线、丰富的景观视廊都体现了等级秩序要求和高水准的营城艺术理念。建筑单体，尤其是建筑的屋顶也体现出严谨的皇家礼制。

① 世界各国城市第五立面风貌特征



布拉格



纽约



维也纳



巴黎

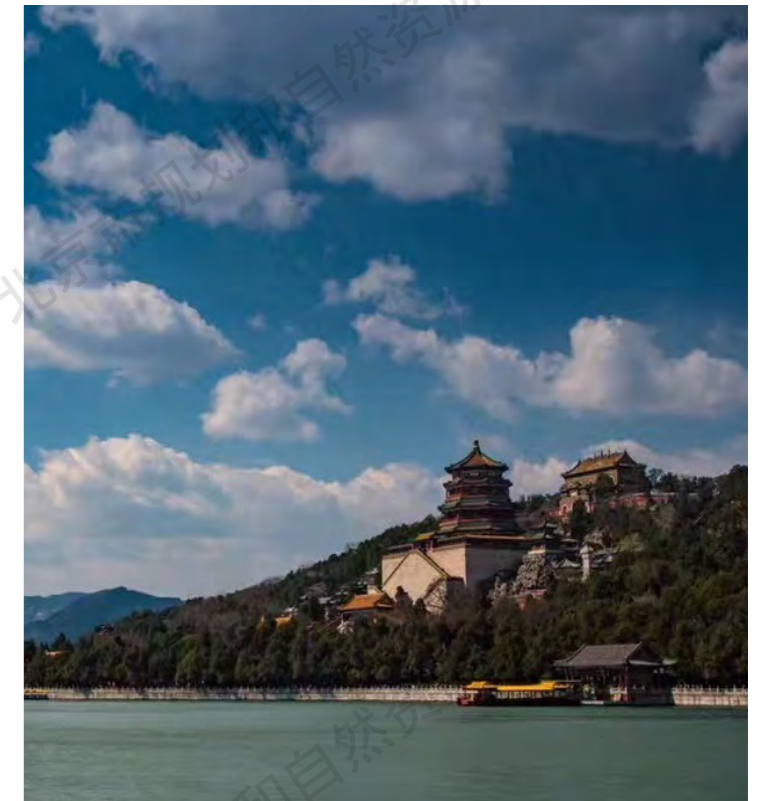
② 北京第五立面风貌特征



景山北望鼓楼



奥林匹克塔南眺全城



昆明湖畔眺望佛香阁

3 眺望景观构成

3.1 概念释义

(1) **城市景观**：城市景观在某种意义上与城市形象和城市视觉环境相通，是指在城市范围内各种视觉事物和视觉事件构成的视觉总体，是城市实体环境通过视觉所反映出来的城市形象。英国规划师 Gordon Cullen 认为，城市景观是城市中各视觉事物及事件与周围空间组织关系的艺术，凯文·林奇曾说：“城市景观是一些可被看、被记忆、被喜爱的东西。”

(2) **眺望景观**：城市景观是通过视觉反映出来的城市形象，研究城市眺望景观应从人的观赏点、观赏路、观赏距离、观赏心理，静态及动态观赏等角度入手，不但要着重于城市空间形态所产生的视觉感受，还要顾及城市形象所表达的内涵和意义。我们可以将眺望景观简单理解为：能被公众目力所及，并能够代表城市特色的具有观赏价值的城市视觉景观。

西村幸夫(1999)将眺望作为景观规划的六大规划对象之一，认为“眺望景观的保护包括对眺望城市内外地标景观的保护和对由地标向外眺望景观的保护”，欧美各国城市也通过战略性选择，力求保护代表城市特色的眺望景观来保持各自的城市特征。

(3) **景观视廊**：《北京城市总体规划(2016年-2035年)》中对景观视廊的释义为，由城市中某一特定视点望向某一特定景点时，人眼与景点之间所形成的视线廊道，廊道内应保证良好的视线效果。

3.2 眺望景观构成

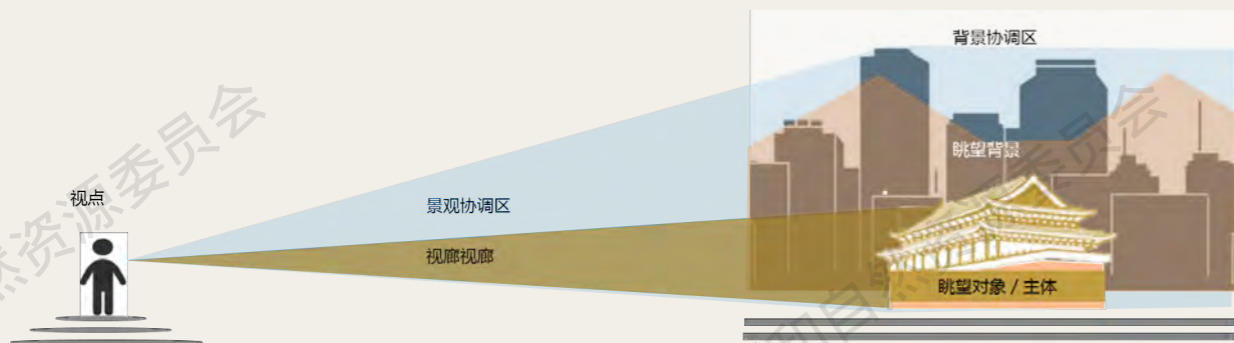
眺望景观由眺望点(视点)、眺望视野(景观视廊)和眺望对象(视景)构成。①

眺望点(视点)指观察者所在的位置，并在此位置指定具体的眺望方向，引导公众观赏城市特定景观。应注重眺望点的可达性和公共性。

眺望视野(景观视廊)指视点与被观赏景物之间的视线通道。在景观设计中，为保障人与景观要素之间在视觉上的延伸关系，要求保证视点之间的视线通畅，这些可通过建立视觉通廊的方法解决。视觉通廊的建立主要依靠对区域内建筑物的布局，以及建筑物高度、体量的控制等方式实现。

眺望对象(视景)指被眺望的主体(单体/群体)及背景，是城市中被观赏的景物，多由被眺望主体及其背景构成。被眺望主体可能是山体、特定建筑(群)，也可能是特定天际线。

① 眺望景观基本构成



4 眺望景观类型

4.1 根据动静分类

根据眺望时观察者的运动状态，可分为静态眺望和动态眺望，并对应不同的景观视廊管控范围。

(1) 静态眺望：有明确的眺望点和明确的眺望对象 ①

静态眺望的眺望点通常位于城市制高点、标志性建筑、大型开敞空间(如城市广场、公园绿地、河湖水体等)、山体，所看向的眺望对象也相对明确。景观视廊管控范围以扇形区域为主。

(2) 动态眺望：有多个眺望点和明确的眺望对象 ②

观察者在行进过程中进入城市门户区域，虽然所看向的眺望对象很明确，但由于观察者的位置不断发生变化，从而形成一连串眺望点。景观视廊管控范围需要结合若干眺望点分段划定，尤其当行进路线出现转折时，所形成的景观视廊管控范围多为复杂多边形。

4.2 根据眺望角度分类

根据眺望时观察者与眺望对象的相对角度，可分为俯视眺望、平视眺望和仰视眺望，并对应不同的景观视廊管控要素与管控目标。③④

(1) 俯视眺望：看到的更多是建筑屋顶

俯视眺望选取城市具有代表性的高点作为俯视视点，通常是具有登高望远条件的传统眺望点、山体(高可达性地区)、顶层向公众开放的标志性高层建筑，以展现城市整体形态、空间结构为目标。

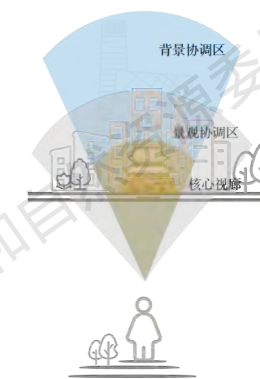
(2) 平视眺望：看到的更多是建筑立面与建筑轮廓线

平视眺望即眺望对象与眺望点处于同一海拔高度，通常为两处标志性建筑之间的相互眺望，以表达特定建筑之间的空间联系，及其背后的文化内涵。

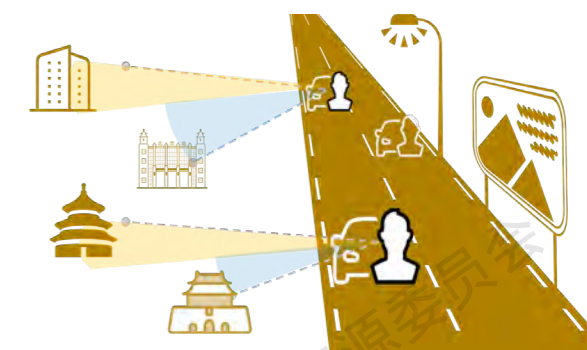
(3) 仰视眺望：看到的更多是建筑轮廓线

仰视眺望选取城市低于眺望对象的地点作为仰视视点，通常为在街道上或大型开敞空间的某个特定地点，通过对眺望对象前景及背景空间的管控，展现完整的建筑或山体轮廓线，突出其视觉中心地位。

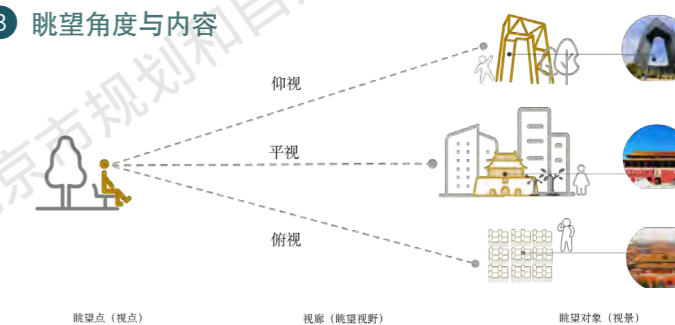
① 静态眺望



② 动态眺望



③ 眺望角度与内容



④ 不同角度眺望内容案例



5 第五立面与景观眺望系统辩证关系

景观眺望系统是组织第五立面管控的重要工具，第五立面是营造景观眺望系统的重要抓手。

(1) 景观眺望系统：是有明确范围与眺望对象的、包含第五立面在内的各相关要素的综合呈现。

(2) 第五立面：是覆盖全域的、以建筑屋顶相关要素为主的鸟瞰效果呈现。

从管控内容上看，景观眺望系统与第五立面之间存在着交织与重叠的内容，两者都关注对建筑高度、建筑体量、建筑色彩、建筑布局、建筑屋顶形式等要素的控制引导。第五立面是景观眺望系统管控的内容之一，而对第五立面的管控中，需重点关注与屋顶空间营造相关的各项影响要素。



二 现状主要问题

Main Problems

1 远景层面

远景是对城市第五立面宏观层面的控制，现状存在空间秩序与天际线轮廓两方面问题。

(1) 山水空间格局

北京的城市规划建设一直以来都强调延续历史城市格局，控制与塑造城市三维形态，形成“东高，西缓，北密、南疏，中心低”的中心城整体空间形态。其中，老城是体现传统风貌历史格局与空间秩序的核心区域。

对于北京中心城区而言，老城整体可以视为一个大面积的开敞空间，低矮的小体量建筑物多掩映于树荫之下，基本延续了传统城市空间秩序，形成主次分明、高低有序的空间。但从中央电视台等城市标志性建筑（构）物上远眺老城时，可以清楚地发现老城内部的一些建筑高度过高、体量过大，破坏了老城的整体空间秩序。

(2) 天际线

对北京城市天际线的管控应关注两个方面：一方面为了强化时代风貌，应结合CBD、望京等城市重点功能区建设，集中建设高层建筑，明确体量秩序关系，形成高低有序的城市天际线。另一方面为了保护古都风韵，应对一些重要视点的城市第五立面及景观视廊进行严格管控。

① 典型范例分析：从颐和园万寿山视点向东南眺望城市天际线时，可明显发现，中关村中钢大厦高度过高，对三山五园地区的城市特色风韵造成了一定的影响。在未来的建设中，应加强对该区域建筑高度和体量的管控。



景山万春亭西望白塔



万寿山东南望城市天际线

2 中景层面

中景是对城市第五立面中观层面的控制，当前存在的问题主要集中于城市建筑，具体而言，是建筑的形式、体量和风格等要素问题。

(1) 建筑形式

建筑的形式应根据自身所处的区位，与周边的环境相协调。北京老城建筑基本保持着传统的空间形态，然而在其边缘地带，尤其是二环沿线，分布着许多大体量的现代建筑，其中一些建筑较好地形成了老城与 CBD 等现代高层区域之间的过渡，但仍有一些建筑的建筑形式过于突出，影响了城市风貌特色的统一。

比如，从中央电视塔向东眺望时，银河 SOHO 这类特殊的建筑形式与周边城市肌理极不协调，对于老城传统风貌特色产生重大影响。

(2) 建筑高度与体量

现代高楼大厦随地而起，破坏了老城内一些重要传统景观视廊展现。一些重要文物周边无序建设许多中高层建筑，影响眺望景观的连贯性与完整性，视线廊道受到阻碍。

② 典型案例分析：从景山万春亭北望中轴线，背景协调区的盘古七星酒店过高，阻碍远处山体轮廓线，北二环沿线的汉华国际饭店和神华大厦不仅过高且体量较大，弱化了鼓楼的视觉主导地位，破坏了老城平缓开阔天际线，需要进行遮挡处理。尤其汉华国际饭店立面采用大面积反光材质，极为显眼突兀。



景山万春亭北望

3 近景层面

近景是对城市第五立面微观层面的控制，更加关注建筑屋顶形式、材质、色彩等细节，与居民的日常生活关系最为紧密。北京目前的问题主要集中在建筑屋顶和附属物方面。

(1) 屋顶色彩与形式

屋顶色彩与形式是塑造城市风貌特色的重要要素，对于老城内的建筑屋顶尤其应与北京历史风貌相协调。一般建筑应避免使用黄、蓝等在北京城市色彩秩序中具有象征意义的颜色，以及红色等饱和度较高的颜色。同时，也应避免出现欧式尖顶等屋顶形式。从景山向东南眺望，部分建筑的红色屋顶不符合北京传统色彩特点，

(2) 屋顶附属物

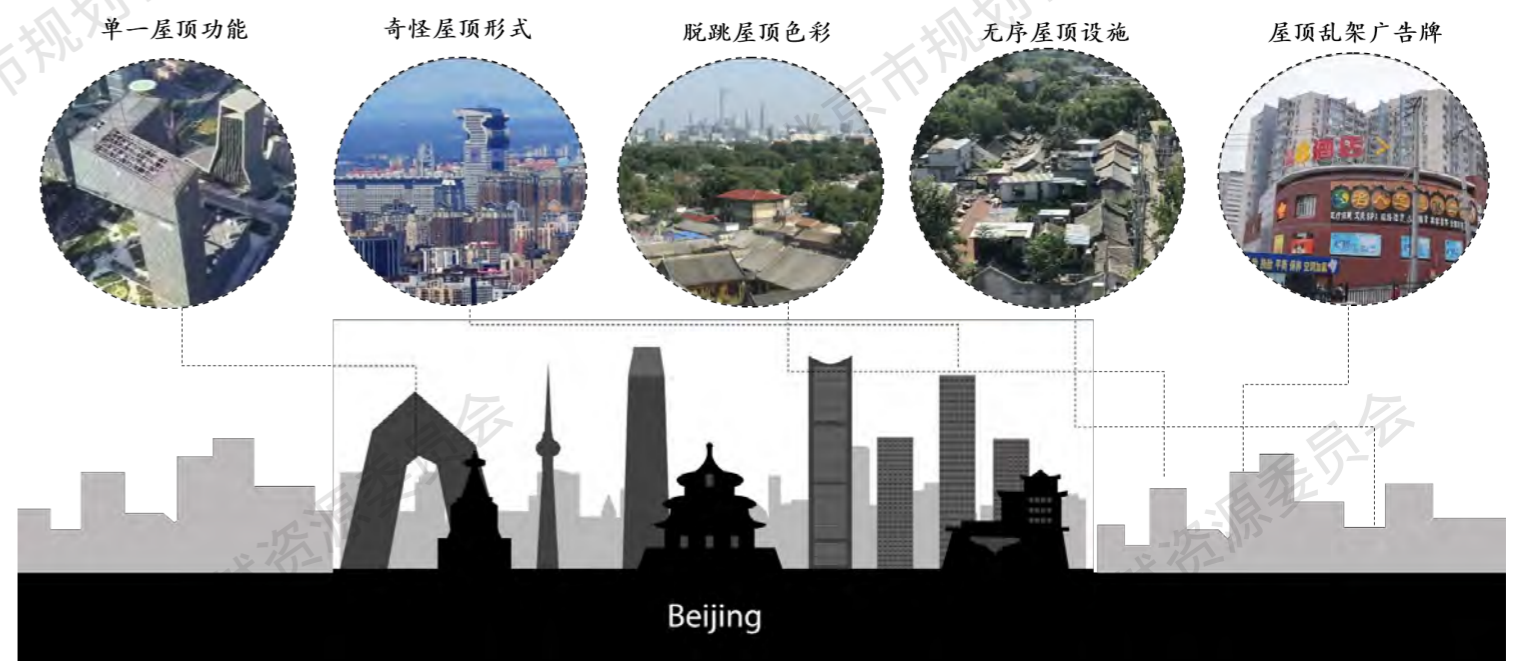
屋顶设施作为近景控制的重要内容，对于城市第五立面也有重要的影响。屋顶广告、牌匾、标识等附属物的设置会极大的影响城市第五立面的整体效果。如在北海白塔向北眺望时，建筑物牌匾突出建筑屋顶，影响了北海公园整体风貌。这种情况在夜晚广告牌匾亮灯时尤为严重。

(3) 屋顶材质问题

屋顶材质作为城市第五立面的内在表情，对于城市第五立面的影响至关重要。例如，从北京上俯瞰城市，蓝色等高彩度的屋顶材质对于城市空间品质造成巨大影响。应控制屋顶材质的使用，同时与城市绿化水系等整体环境品质协调。

4 问题剖析

从现状中存在的问题来看，由于缺少针对性的设计以及精细化的管理，城市第五立面整体缺少特色、局部较为无序。对比其他城市，可看出这是中国城市化快速进程中遇到的共性问题，现阶段需要通过城市精细化设计与管，持续不断地提升城市第五立面的整体品质。



三 第五立面管控对策

Strategy of the Fifth Facade Management

1 管控目标

塑造肌理清晰、整洁有序的第五立面空间秩序，营造与自然山水和谐相融、与历史文化交相辉映、在城市门户具有高度可识别性的城市第五立面。

重点管控好重点视廊区域、历史风貌地区及机场起降区域的城市第五立面。

将城市第五立面整治与城市修补、生态修复相结合，通过建筑屋顶的绿化美化与有序整理、城市绿化的补充与修饰等手段，全面提升第五立面的整体品质。



2 管控思路

北京城市第五立面按照分区、分级和分类三个层面进行管控。其中，分区层面对接城市总体规划划定的风貌分区，提出分区管理要求；分级层面选取北京老城、北京城市副中心、三山五园地区和城市门户地区进行重点研究，分别明确管控目标和管控重点，并提出针对性的管控策略；分类层面针对居住建筑、公共建筑、工业建筑提出分类引导建议。

管控思路	
分区	<ul style="list-style-type: none"> 对接总体规划风貌分区，提出分区管控要求。 古都风貌区、风貌控制区、风貌引导区 平原风貌地区、山前风貌地区、山区风貌地区
分级	<ul style="list-style-type: none"> 针对重点地区提出第五立面管控目标和策略。 北京老城、北京城市副中心、三山五园地区、重要城市门户地区
分类	<ul style="list-style-type: none"> 不同类型建筑分类引导。 居住建筑、公共建筑、工业建筑

3 管控对象

第五立面管控对象包括直接管控要素和间接管控要素。其中，直接管控要素即建筑屋顶，也是本次导则研究的重点内容。间接管控要素则包括建筑形态和城市肌理，从实施管控角度，针对不同要素空间载体的事权范围，梳理各自主管部门，负责相应管控要素的管理工作。^①

① 管控要素

直接管控内容	管控要素	引导性	控制性	主管部门	间接管控内容	管控要素	引导性	控制性	主管部门
建筑屋顶	屋顶形态	●		市城管委、市住建委、市规划自然资源委	建筑形态	建筑色彩	●		市住建委、市规划自然资源委
	屋顶颜色	●				建筑附属构筑物	●		
	屋顶材质	●				建筑高度		●	
	形式细节	●		建筑体量		●			
	屋顶绿化		●	市规划自然资源委、市园林绿化局	城市肌理	街区尺寸	●		市规划自然资源委
	屋顶设施	●				街墙界面	●		
	屋顶功能	●		市城管委、市规划自然资源委		建筑布局	●		
	广告牌匾			市住建委、市规划自然资源委		开敞空间脉络	●		
				市城管委					

四 景观眺望系统管控对策

Strategy of the Landscape Observation System Management

1 景观眺望系统分类构建

为加强城市整体空间形态控制，统筹城市第五立面与城市色彩塑造，《北京城市总体规划（2016年—2035年）》中构建了展示城市特色风貌的“看城市、看山水、看历史、看风景”的城市景观眺望系统。主要满足三个核心目的：一是建立全局性的城市形态控制观察点，展现城市总体风貌，即看城市；二是保护城市特色构成，维护城市标志性景观，即看山水、看历史；三是梳理城市重要门户景观，引导城市形态有序发展，即看风景。

(1) **看城市类视廊**：以位于奥林匹克中心区的北京奥林匹克塔、位于玉渊潭西侧的中央电视塔和香山香炉峰等为眺望点，分别通过不同方向俯瞰城市，感知格局明晰的整体城市意象。

(2) **看山水类视廊**：形成银锭观山、钟鼓楼北望、太和殿经玉渊潭西望、景山万春亭西望等多条由核心区向外眺望自然山体的景观视廊，强化山水城市意象。

(3) **看历史类视廊**：以老城内传统地标建筑为眺望点，形成多条集中展示历史景观的视廊，强化对传统景观意象的保护。

(4) **看风景类视廊**：利用铁路、高速公路、航线等重要交通廊道形成若干条眺望视廊，加强城市门户节点的景观塑造。



2 景观眺望系统分级管控

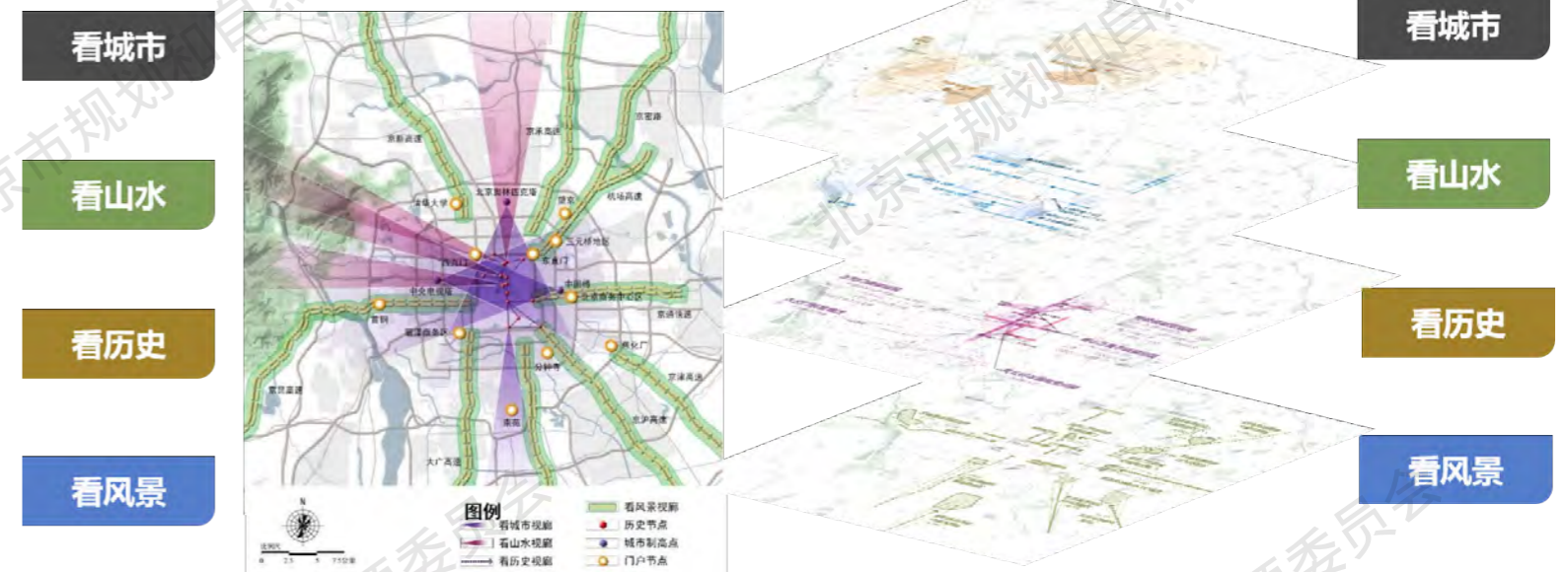
北京景观眺望系统实施两级管控，即战略级眺望景观视廊和重要级眺望景观视廊。

一级——战略级眺望景观视廊

二级——重要级眺望景观视廊

已经形成的且最具有代表性、独一无二的公众眺望景观，是北京乃至国家的核心景观形象。在景观视廊内的各类要素须按要求进行严格管控。

城市内识别度较高的公众眺望景观，有利于城市重点区域及门户意向的形成。这一级别的景观视廊是城市重点地段空间组织的基础。



综合考虑景观眺望系统的四大核心内容，确定北京城市中心城区内四类 133 条眺望景观。

	眺望景观数量	分级	眺望方式	分级	眺望方式	管控内容
看城市	22个	一级	静态+俯视眺望	二级	静态+俯视眺望	① 建筑屋顶 ② 建筑高度 ③ 建筑体量 ④ 建筑色彩 ⑤ 建筑布局 ⑥ 建筑整体形式 ⑦ 建筑附属构筑物 ⑧ 广告牌匾 ⑨ 绿化植被 ⑩ 天际线 ⑪ 开放空间脉络
看山水	20个	一级	静态+俯视眺望	二级	静态+俯视眺望	
动态+平视眺望			动态+平视眺望			
看历史	49个	一级	静态+俯视、平视、仰视眺望	二级	静态+俯视、平视、仰视眺望 动态+俯视、平视、仰视眺望	
看风景	42个	一级	动态+平视眺望	二级	动态+平视眺望	
静态+仰视眺望						

第一章

总体管控要求

一 第五立面风貌分区管控要求

二 景观眺望系统分类管控要求

Chapter 2
Overall Control Requirement



Urban Design Guidelines for Beijing

Fifth Facade and Landscape Observation System

北京
第五立面和景观眺望系统
城市设计
导则

一 第五立面风貌分区管控要求

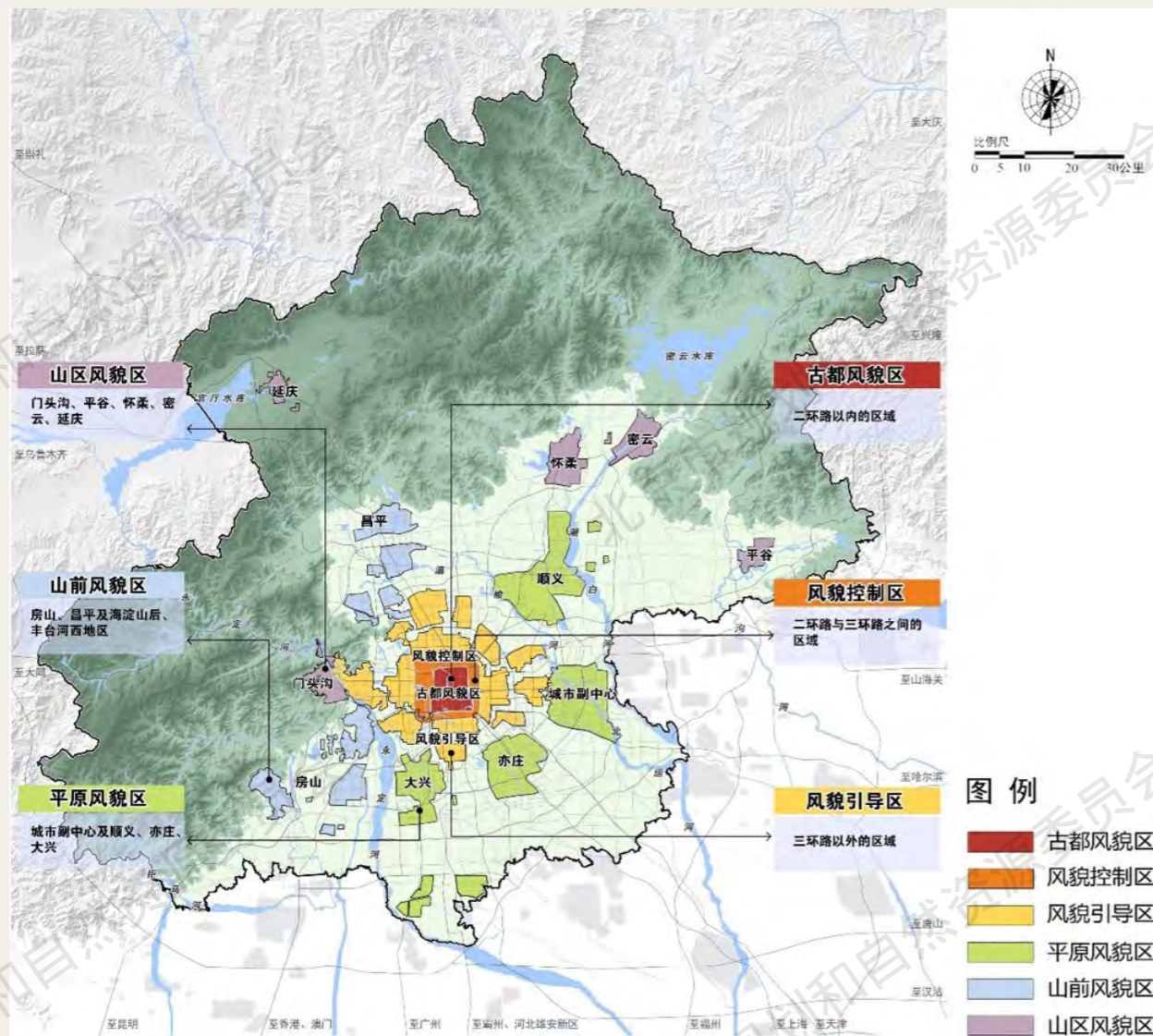
Requirement of the fifth facade style Control

第五立面风貌分区

对接总体规划风貌分区，分区提出第五立面的风貌管控要求。

总体规划中将城市风貌进行了划分：中心城区划分为古都风貌区、风貌控制区及风貌引导区三类风貌区，中心城区以外地区分别为平原风貌区、山前风貌区与山区风貌区三类风貌区。①

① 市域风貌分区示意图



1 古都风貌区

1.1 管控目标

古都风貌区指二环路以内的老城地区，其第五立面应凸显古都风貌特色。

1.2 管控策略

以皇家宫殿、传统四合院等为主的建筑形式是老城地区空间肌理与第五立面的典型特征。应对较为突兀并与传统风貌不协调的建筑屋顶进行整治，实现对老城风貌格局的整体保护。重点关注景观视廊内、历史文化街区及文物保护单位周边的屋顶形式、色彩、设施，特别是屋顶尺度要与传统肌理相协调。

1.3 重点管控要素

- (1) 直接管控要素：屋顶形式、尺度、色彩、材质、设施、广告牌匾
- (2) 间接管控要素：建筑高度与体量

1.4 规划引导

严格控制历史文化街区、文物保护单位周边建筑屋顶的形式、尺度、色彩、材质和设施：

- (1) 屋顶形式以坡屋顶为主；
- (2) 体量较大的建筑屋顶应采用勾连搭、平坡结合等方式化整为零；
- (3) 现代建筑屋顶色彩禁止使用红色和黄色，建议采用暗蓝色或灰色系；
- (4) 屋顶严禁使用彩钢板，近期可通过喷涂方式将其调整为灰色。



古都风貌区管控范围



加强建筑屋顶色彩管控



加强建筑屋顶设施管控

2 风貌控制区

2.1 管控目标

风貌控制区指二环路与三环路之间，紧邻古都风貌区，其第五立面应体现出从传统到现代的风貌过渡。

2.2 管控策略

作为古都风貌与现代风貌之间的过渡片区，宜在保持传统风貌基础上，点缀现代大气的城市气质，注重二环路沿线的第五立面与古都风貌的有序协调。严格控制老城景观视廊背景协调区内的建筑屋顶、高度、风格和体量，对于严重破坏视廊景观的超高、超宽或者色彩、材质过于突兀的不协调建筑应进行综合整治，以更为素净、简洁的背景烘托传统标志性建筑的文化景观价值。

2.3 重点管控要素

- (1) 直接管控要素：屋顶形式
- (2) 间接管控要素：建筑高度、风格与体量

2.4 规划引导

- (1) 低、多层建筑宜采用坡屋顶形式，高层建筑屋顶形态应融合现代传统形式，并把控好风格与尺度；
- (2) 建筑屋顶应简洁大方、不怪异，越高的建筑其屋顶形式越应低调；
- (3) 有条件的公共建筑可设置屋顶绿化花园或眺望台。



风貌控制区管控范围



加强建筑形式和色彩管控，与古都风貌相协调



管控建筑高度，从中远景层面提升第五立面

3 风貌引导区

3.1 管控目标

风貌引导区指三环路以外，其第五立面应展现具有创新精神的时代特色，宜通过建筑群体组合，形成错落有致的建筑屋顶轮廓线，塑造高低有序的城市天际线。

3.2 管控策略

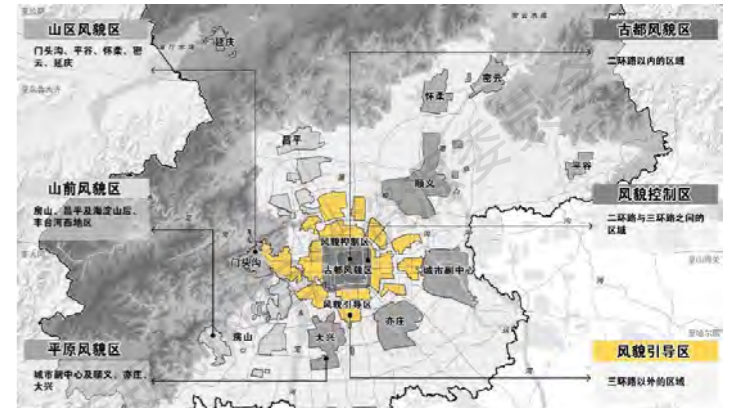
处理好继承和发展的关系，体现空间秩序，充分吸收传统建筑元素，鼓励采用现代建筑设计手法与材料，以展现具有时代特征的首都风貌。应重点关注城市门户节点、滨水及重要街道沿线、重要功能核心区域整体形象的塑造。

3.3 重点管控要素

- (1) 直接管控要素：屋顶形式、广告牌匾
- (2) 间接管控要素：建筑高度、色彩与材质

3.4 规划引导

- (1) 标志性建筑（群）应严格管控屋顶发光标识和外墙屏幕，禁止出现异形屋顶形式；
- (2) 一般建筑不应出现饱和度、对比度过高的色彩，严格限制使用大面积反光材质；
- (3) 大型居住区屋顶不应整齐划一，应通过屋顶形式的变化在街转角处有所不同；
- (4) 高层建筑屋顶尽量简单整齐、风格简洁大气；
- (5) 大型公共建筑的屋顶鼓励设置屋顶花园，或结合建筑功能及实际需求，植入城市功能。



风貌引导区管控范围



风貌引导区规划引导意向



风貌引导区规划引导意向

4 平原风貌区

4.1 管控目标

平原风貌区包括城市副中心、顺义、亦庄、大兴。其第五立面应出现代城市风貌特征，并加强城市建设与绿色开敞空间的协调。

4.2 管控策略

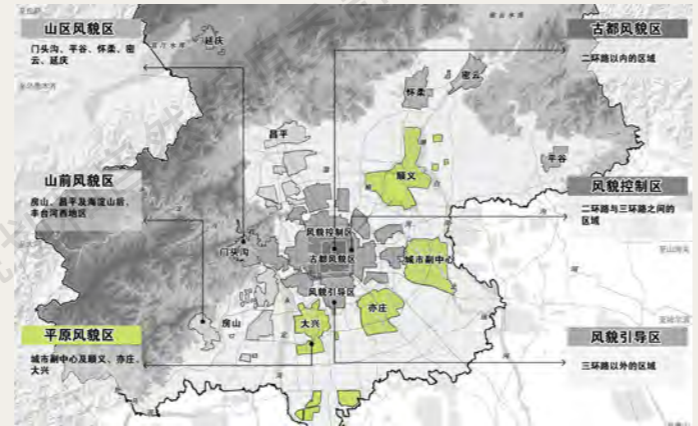
强化现代化风貌特征，依据地区自然与文化环境特色，突出地域特色，通过建筑高度控制，强化第五立面控制，塑造群体建筑起伏有韵律的天际线。

4.3 重点管控要素

- (1) 直接管控要素：屋顶设施、广告牌匾
- (2) 间接管控要素：建筑高度、色彩

4.4 规划引导

- (1) 建成区应加强对屋顶设施、广告牌匾的整治，城市更新过程中应注重保留地方特色，避免形成千城一面格局；
- (2) 新建地区屋顶形式尽量简单整齐、风格简洁大气，形成有序统一、与地方特色相符的第五立面；
- (3) 建筑色彩应消除禁用色、统一色彩明度和冷暖，加强与自然环境的协调，起到调和、提亮城市色彩的作用，形成明晰的城市色彩格局。



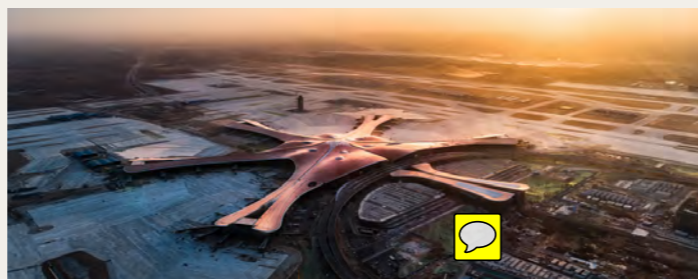
平原风貌区管控范围



城市副中心



顺义 - 潮白河地区



大兴 - 北京大兴国际机场

5 山前与山区风貌区

5.1 管控目标

山前与山区风貌区包括房山、昌平、海淀山后、丰台河西地区、门头沟、平谷、怀柔、密云、延庆。强调城市建筑风貌与自然环境的协调与呼应，严控山前地区的建设行为，顺应山形水势，强化建筑体量控制，保护山峦背景、重要观山景观视廊与亲水通道，形成显山露水、田园城区的特色风貌。

5.2 管控策略

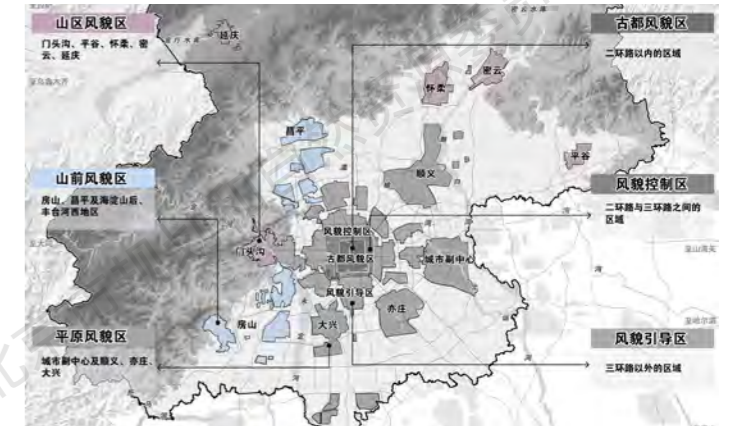
将山体视点纳入城市第五立面管控研究，顺应山形水势，严格控制建筑高度、体量、色彩等风貌要素，形成近景城市建设与远景壮丽山峦相协调响应的特色天际线景观。

5.3 重点管控要素

- (1) 直接管控要素：屋顶尺度与色彩
- (2) 间接管控要素：建筑高度、体量与色彩

5.4 规划引导

- (1) 屋顶尺度不宜过大，与自然环境相协调；
- (2) 屋顶禁止使用高饱和度的彩钢板；
- (3) 建筑高度应符合景观视廊控制要求，避免对山体、自然环境有较大遮挡；
- (4) 山区建设以淡雅低调的色系为主，与自然环境色彩相融合。



山前与山区风貌区管控范围



延庆 - 妫水河景观



怀柔 - 雁西湖全景



门头沟 - 永定河畔日落

二 景观眺望系统分类管控要求

Requirements of Landscape View System

1 看城市

1.1 管控目标

特定眺望点如城市标志性高点建筑物或构筑物，观察城市集中建成区全貌和天际线，组织城市群体建筑的整体秩序和韵律，远景形成清晰、优美的城市山峦背景或建筑轮廓线，近景形成具有特色的建筑群体风格和开敞空间序列，展现格局明晰的整体城市意象。

1.2 视廊选取原则

- (1) 体现城市集中建成区全貌和天际线
- (2) 体现城市群体建筑的整体秩序和韵律

1.3 眺望点选取

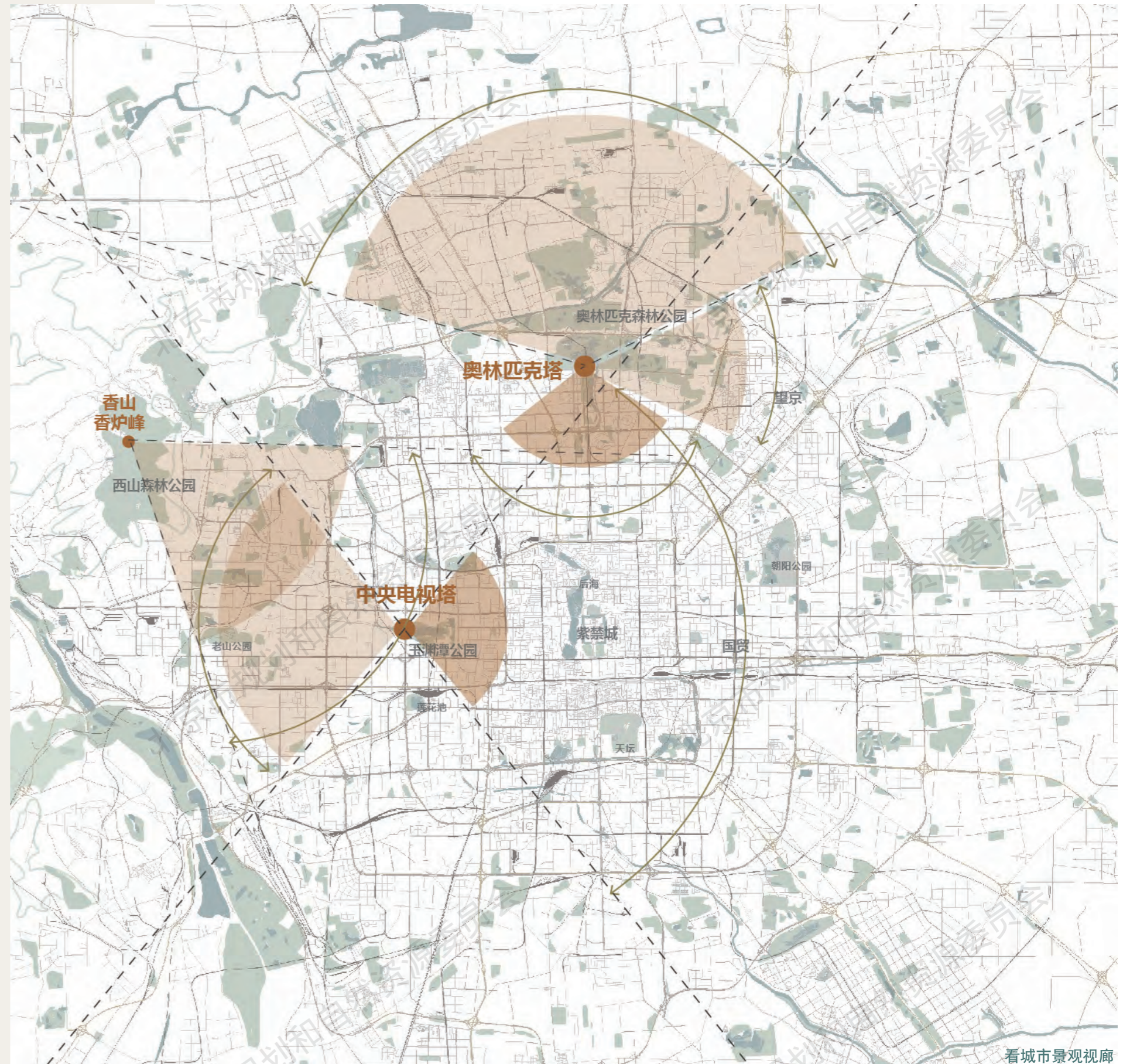
- (1) 静态眺望点：对公众开放的城市标志性高点建筑物、能俯瞰城市风貌的山体
- (2) 动态眺望点：能够移动上升的观景台或观景建筑（如奥林匹克塔等）

1.4 眺望角度

俯视眺望：从高点向下俯瞰城市，需要重点关注建筑屋顶形式、风格、色彩，管控城市天际线、山水格局和城市肌理，意在产生错落有致的俯视观赏效果。

1.5 眺望内容

看城市全貌景观：近景主要观赏建筑屋顶形式、风格、色彩、材质；中景主要关注城市整体风貌与格局，如绿色开敞空间、广场、主要道路，建筑上主要关注建筑色彩及体量；远景主要关注城市天际线，总体形成对城市整体全貌尤其城市山水格局和街区肌理整体的风貌感知。



看城市景观视廊

1.6 空间划定示意

看城市全貌景观（眺望角度：120度—360度）

——中央电视台东眺城市

(1) 核心视廊划定原则（重点管控区）

■ 确定眺望点眺望的具体方向，划定视线角度。如，中央电视台东望的角度约为120度左右，之外的区域不作为重点眺望对象考虑。

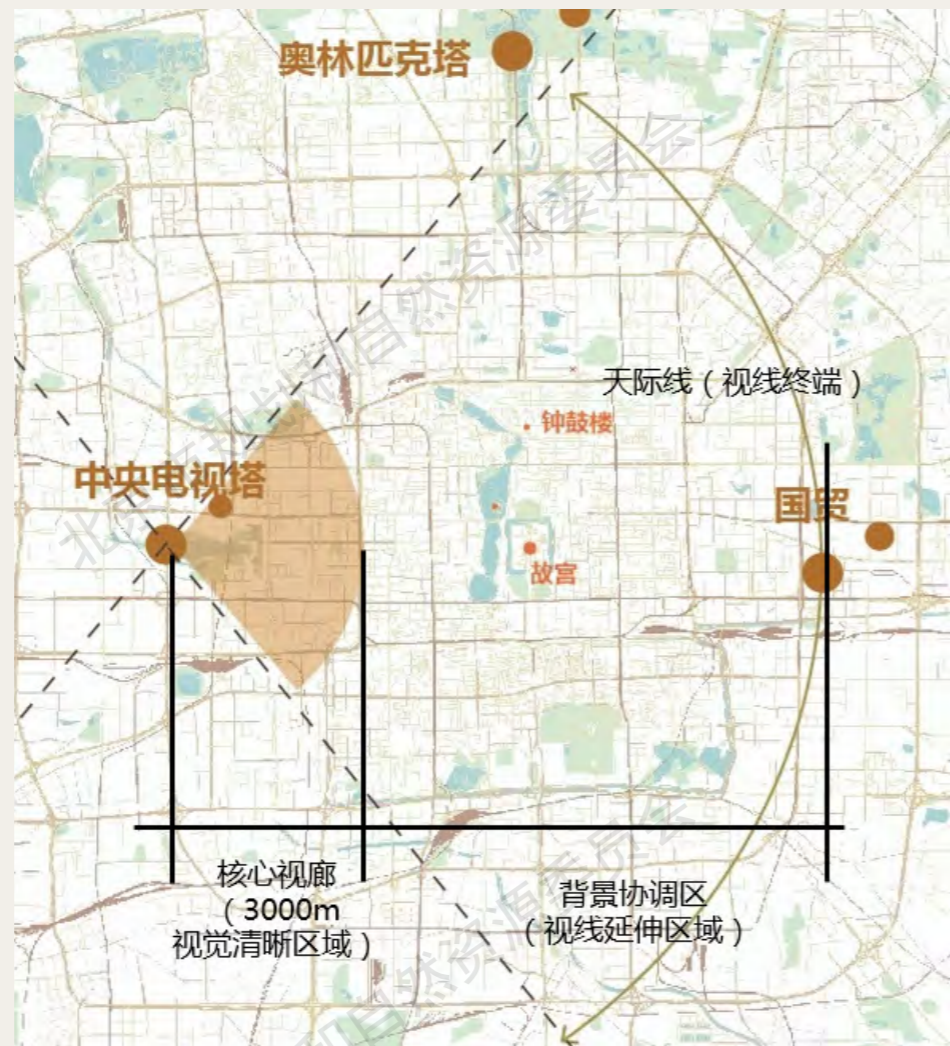
■ 结合调研的现状照片，划定半径3000m的扇形区域作为重点管控区，对范围内建筑的形式、高度与体量、屋顶形式与色彩进行严格管控。

(2) 背景协调区划定原则（一般管控区）

■ 将建立眺望点半径3000m至天际线（即视线末端位置）的扇形区域划定为背景协调区，重点管控建筑高度和体量。



看城市全貌景观：中央电视台东眺城市



管控区划定：中央电视台东眺城市

1.7 景观视廊名录

看城市类战略级景观视廊共6条。梳理北京目前公众认知度较高的公共登高点，确定将奥林匹克塔、中央电视台以及香山香炉峰作为眺望全城的战略级眺望点。

看城市类重要级眺望景观视廊共16条。结合北京现有城市重要功能区和风景区景观眺望点，确定在国贸、丽泽、通州运河核心区、西山地区和定都峰等几个区域选择眺望城市的视点。

类型	级别	编号	视廊	级别	编号	视廊
看城市	战略级	A1	奥林匹克塔-南眺中轴线	重要级	A12	北海白塔北眺全城
		A2	奥林匹克塔北眺中轴线		A13	国贸建设区西眺全城
		A3	奥林匹克塔东眺城市高层带		A14	丽泽建设区北眺全城
		A4	中央电视台东眺城市		A15	垡头朝阳港地区西北眺全城
		A5	中央电视台西眺西山		A16	大望京地区西南眺全城
		A6	香山香炉峰东眺城市		A17	通州运河核心区西眺全城
	重要级	A7	国贸三期西眺全城		A18	通州运河核心区南眺全城
		A8	国贸三期东眺城市副中心		A19	西山国家森林公园东眺全城
		A9	景山万春亭南眺中轴线		A20	百望山森林公园东南眺全城
		A10	景山万春亭北眺中轴线		A21	定都峰定都阁东眺全城
		A11	景山万春亭东眺城市高层带		A22	颐和园画中游南眺全城

1.8 管控要素

看城市类景观眺望视廊主要为以俯视角度观赏城市全貌景观，通过对建筑高度、建筑体量、建筑色彩等要素的综合管控与引导，加强对城市群体建筑的整体秩序和韵律的营造，形成格局明晰的整体城市意象。

眺望内容	控制区域	管控要素										备注
		建筑高度	建筑体量	建筑色彩	建筑布局	建筑整体形式	建筑屋顶形式	建筑附属构筑物	树木植被	天际线	开放空间脉络	
城市全貌景观	核心视廊	★	★	●	○	★	●	★	○	-	●	以环路为景深分隔
	背景协调区	★	★	○	-	-	○	●	-	-	●	
	天际线	●	●	-	-	-	○	-	-	●	-	

★ 严格管控 ● 强化引导 ○ 一般引导

1.9 管控手段

(1) 核心视廊

- 屋顶形式：高层建筑禁止使用尖屋顶、反坡屋顶、弧形顶和穹形顶等屋顶形式。
- 屋顶材质：新建建筑屋顶禁止使用彩钢板，减少使用反光材质。
- 屋顶色彩：所有现代建筑禁止采用黄色或红色系屋顶。
- 屋顶设施：结合屋顶绿化、屋顶平改坡等手段，对屋顶设施进行遮蔽处理。
- 广告牌匾：建筑物顶部、裙楼顶部不宜设置牌匾标识，屋顶之上禁止摆放广告牌或led发光标识等。
- 建筑体量、建筑高度、建筑色彩：结合控制性详细规划，提出明确要求，进行严格管控，保证整体风貌的和谐统一。

(2) 背景协调区

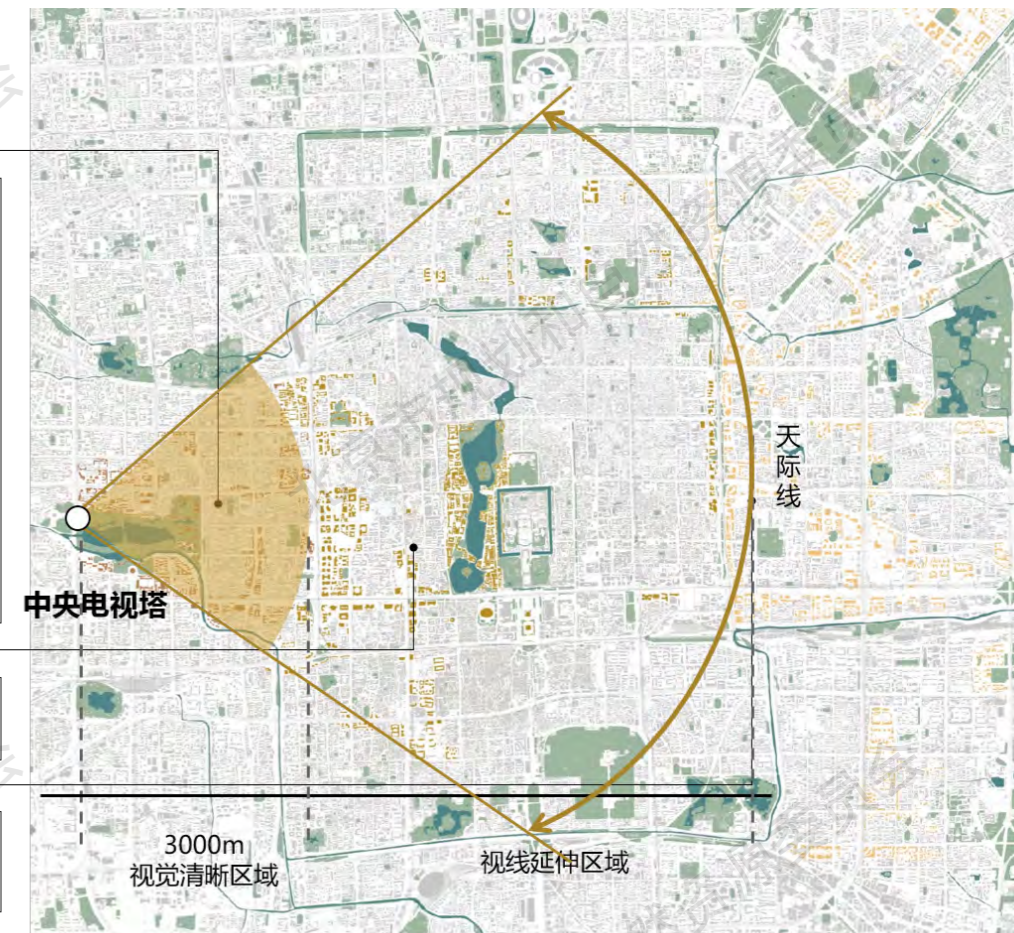
- 严格控制建筑高度与体量，使眺望视线内外城市风貌的和谐统一，营造良好的视觉效果。
- 协调好各类要素关系，塑造起伏有致的天际线景观。

1.10 视廊管控示例

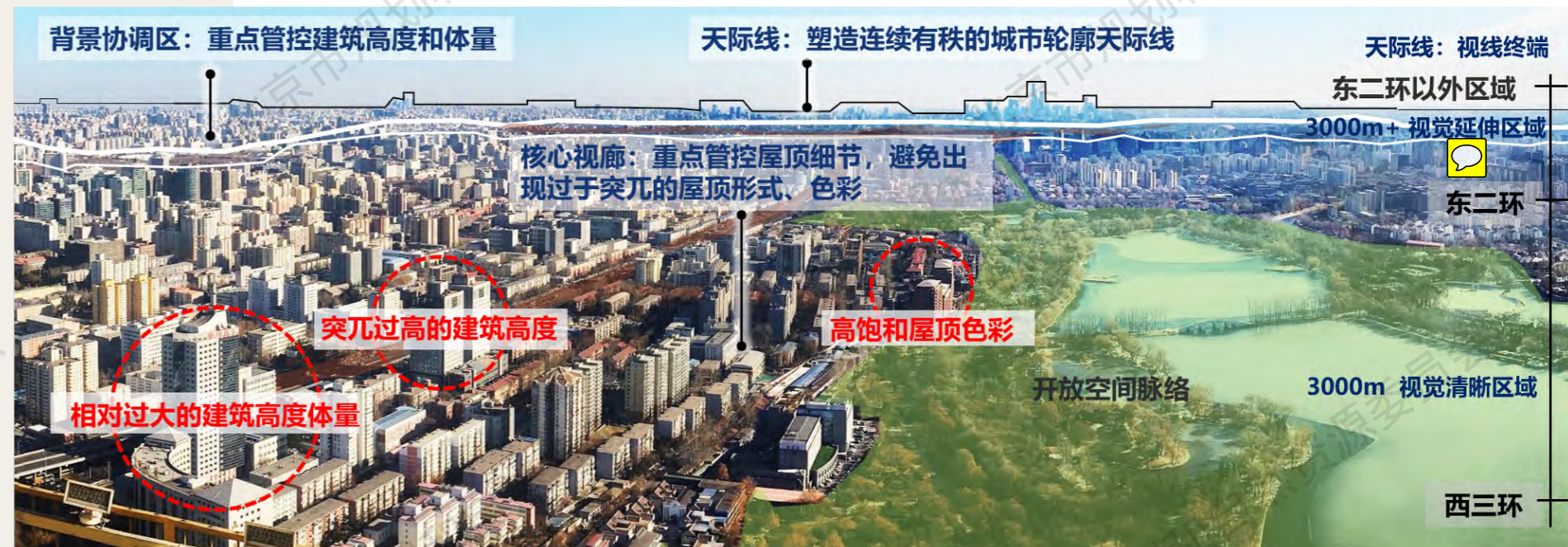
——中央电视塔东眺城市

全景展现城市东部天际线。以环路为景深分隔，核心视廊内严控建筑高度、体量、色彩等，形成连续、特色的城市空间秩序；背景协调区严控建筑高度、体量，并结合绿色开敞的空间脉络，塑造连续有秩的城市轮廓天际线。① ②

① 管控手段及范围



② 案例分析：中央电视塔东眺城市



——奥林匹克塔南眺中轴线



全景展现沿中轴线展开的城市南部天际线。以环路为景深分隔，核心视廊内主要为中近景，重点管控屋顶细节及景观序列，避免出现过于突兀的屋顶形式、色彩；引导大型公共建筑第五立面整治，避免怪异突兀的建筑形式，在轴线两侧构建对称的开放空间体系，形成舒展有序的城市空间。背景协调区主要为城市远景，重点管控建筑高度和体量，塑造秩序井然的城市天际轮廓线。**1 2 3**

1 管控手段及范围

核心视廊（近距离）

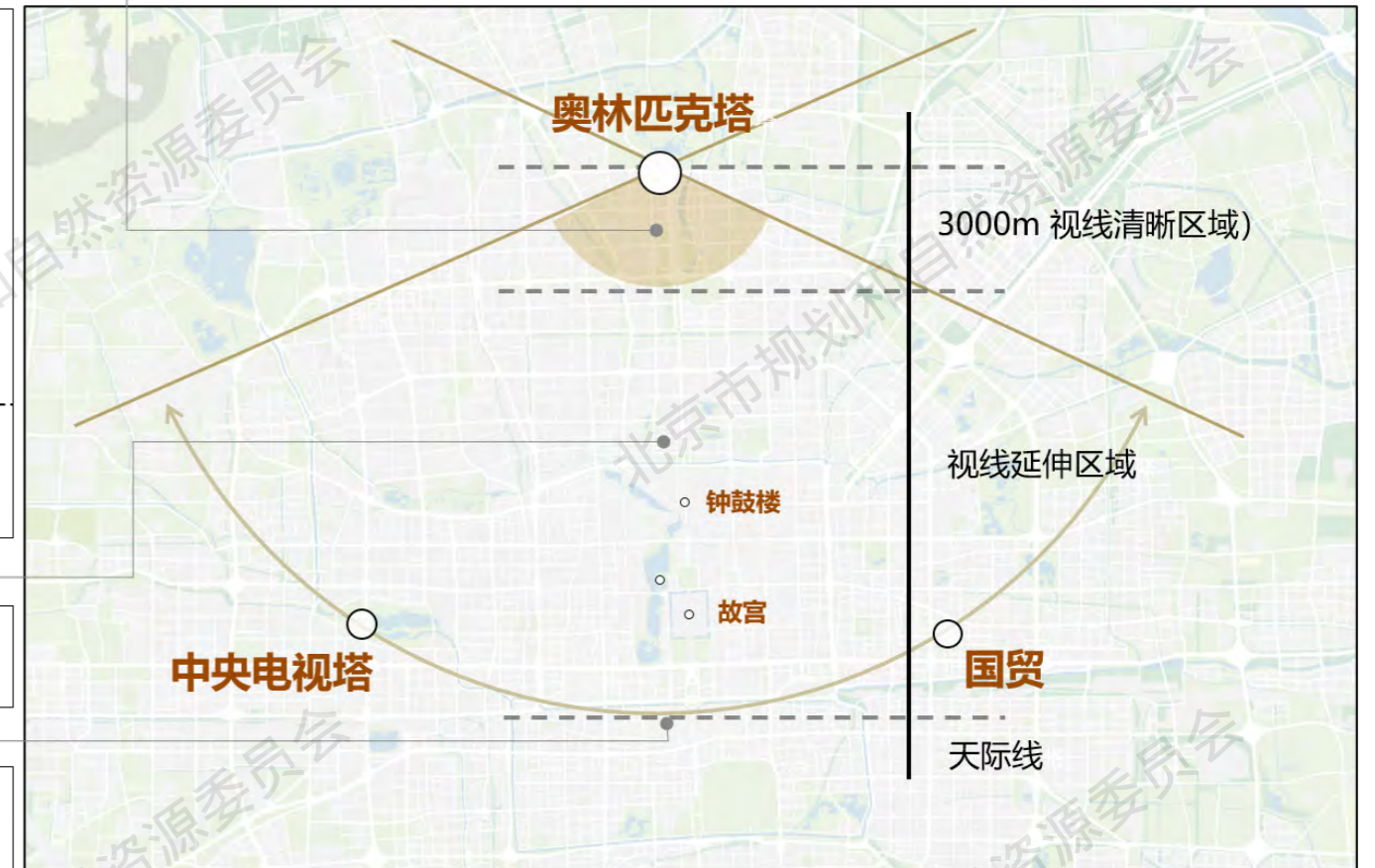
	屋顶形式	高层建筑禁止使用尖屋顶、反坡屋顶、弧形顶和穹形顶等屋顶形式。		屋顶设施	进行遮蔽处理，通过屋顶绿化、屋顶平改坡等手段。
	屋顶材质	新建建筑屋顶禁止使用彩钢板，减少使用反光材质。		广告牌匾	建筑物顶部、裙楼顶部禁止设置牌匾标识。屋顶禁止摆放广告牌和led发光标识等。
	屋顶色彩	所有现代建筑禁止采用黄色或红色系屋顶。			
	建筑高度	作为其他专项规划的重点管控地带，保证整体风貌的和谐统一，提出明确要求，进行严格管控。		建筑体量	
	建筑色彩			建筑形式	

背景协调区（远距离）

	建筑高度		建筑体量	严格控制建筑高度与体量，使延伸区城市风貌和谐统一，保证不影响整体视图的美观。
---	-------------	---	-------------	--

天际线

	建筑高度		建筑体量		建筑形式	协调好各类要素关系，塑造起伏有致的天际线景观。
--	-------------	--	-------------	--	-------------	-------------------------



2 案例分析：奥林匹克塔南眺中轴线——近距离



3 案例分析：奥林匹克塔南眺中轴线——远距离



——香山香炉峰东眺城市



向东眺望城市肌理与山体绿化景观，展现东南部城市天际线。以环路为景深分隔，核心视廊内应严格管控屋顶细节，避免出现过于突兀的屋顶形式、色彩，保证不影响整体视觉效果，重点梳理开放空间脉络，形成连续、特色的城市空间秩序。背景协调区严控建筑色彩、高度与体量，塑造山城一体、优美协调的城市天际线。①②

1 管控手段及范围

核心视廊

 屋顶形式	高层建筑禁止使用尖屋顶、反坡屋顶、弧形顶和穹形顶等屋顶形式。	 屋顶设施	进行遮蔽处理，通过屋顶绿化、屋顶平改坡等手段。
 屋顶材质	新建建筑屋顶禁止使用彩钢板，减少使用反光材质。	 广告牌匾	建筑物顶部、裙楼顶部禁止设置牌匾标识。屋顶禁止摆放广告牌和led发光标识等。
 屋顶色彩	所有现代建筑禁止采用黄色或红色系屋顶。	作为其他专项规划的重点管控地带，保证整体风貌的和谐统一，提出明确要求，进行严格管控。	

背景协调区

 建筑高度	 建筑体量	严格控制建筑高度与体量，使延伸区城市风貌和谐统一，保证不影响整体视图的美观。
---	---	--

天际线

 建筑高度	 建筑体量	 建筑形式	协调好各类要素关系，塑造起伏有致的天际线景观。
---	---	---	-------------------------



2 案例分析：香山香炉峰东眺



2 看山水

2.1 管控目标

北京西北侧的山体，作为城市山水格局确立的关键要素，是北京城市特色的重要组成部分，自古就有诸多胜景围绕其展开，如西山晴雪、银锭观山等，因此应该关注城市现有的大型开敞空间或城市重要交通干道，特别是大型公园，如动物园、玉渊潭、莲花池等。应保证观景廊道的连续通畅，两侧建筑风貌景观的协调，形成“凭水观山，现山水真姿色”的城市山水眺望景观。

2.2 视廊选取原则

- (1) 提供人们多角度感知山水环境的廊道
- (2) 展现山水格局的城市空间

2.3 眺望点选取

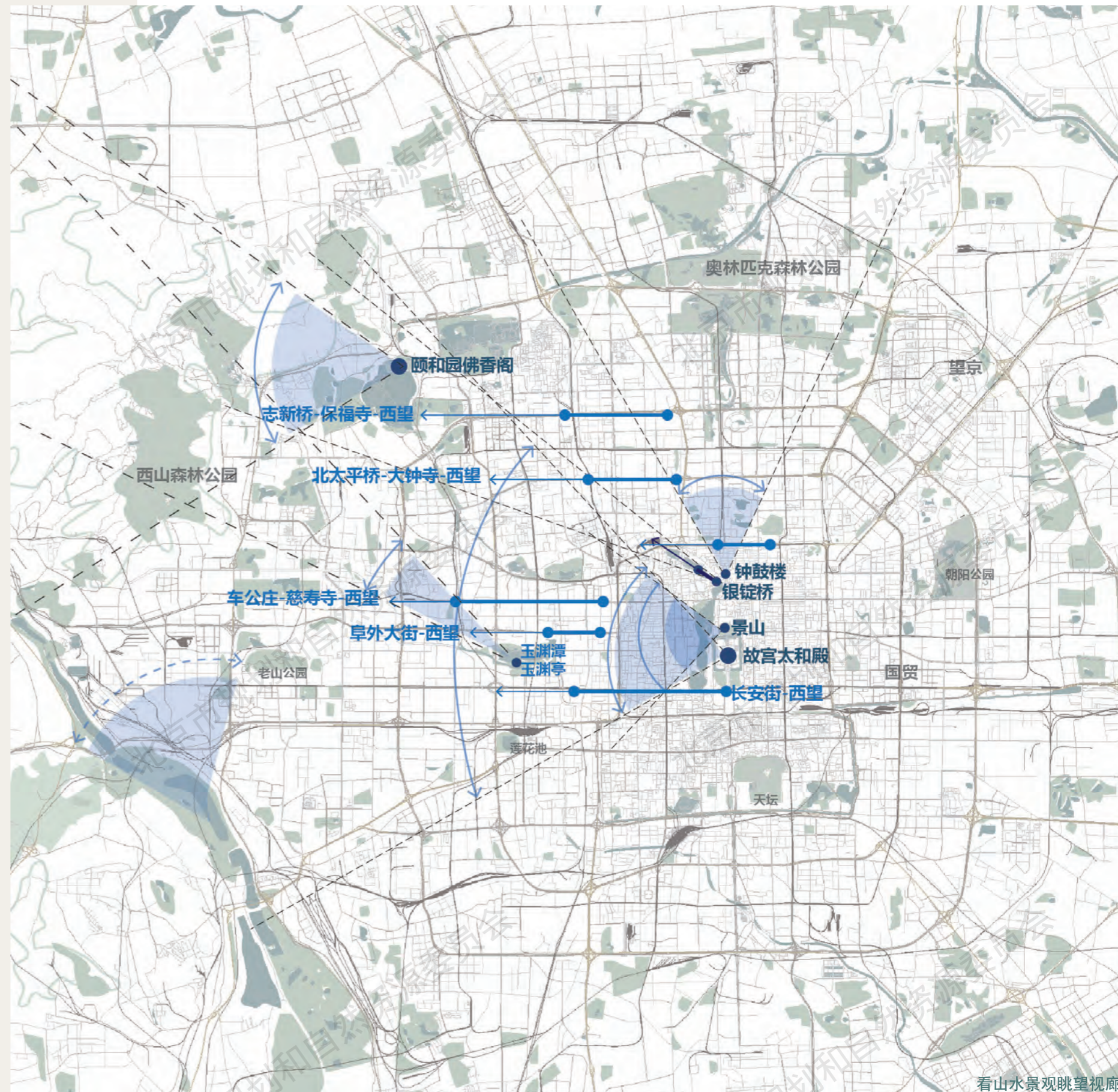
- (1) 静态眺望点：大型开敞空间
- (2) 动态眺望点：道路、河流

2.4 眺望角度

多为平视眺望、仰视眺望。

2.5 眺望内容

- (1) 看山全景：一般位于城市内建筑高点或山体高点，眺望视野不超过 180 度，眺望景观前中景一般为城市建筑群，背景由连绵的山体组成，重点展现自然山体与城市建筑之间的协调关系。
- (2) 沿道路望山局部：视点一般位于在道路上行驶时的机动车内，眺望视野被实际空间要素局限（如道路周边的附属设施、绿化景观、周边建筑立面），一般只能看到局部山体，需重点关注山体的可视性以及道路两侧建筑连续天际线，避免出现单侧建筑过高或天际线连续性差的情况。这类眺望通常存在着眺望点动态变化的情况，当位于道路转弯处观山时，需划定多个眺望点，眺望景观的背景也会随之发生一定改变。
- (3) 开敞空间望山水：视点一般位于可以看到完整水面的开敞空间（公园、广场、桥梁等），前景一般为开敞的水面，中景背景区域以连绵的山际线为主，通过对视线通廊区域的整体营造，实现滨水空间与城市腹地之间的视觉互动。



看山水景观眺望视廊

2.6 空间划定示意

看山全景

——北望燕山，西望西山（60度—120度）①

(1) 核心视廊划定原则（重点管控区）

■ 确定眺望点及眺望方向，以眺望点为圆心划定3000m管控距离，并结合现场眺望情况，将视线中心区域作为核心管控区，视线管控角度一般为60度至120度之间。

(2) 背景协调区划定原则（一般管控区）

■ 3000m管控距离外，视线范围内连续的山体轮廓线及城市建筑天际线。

① 看山全景案例：西望西山



沿道路望山体 ②

——北四环志新桥至保福寺桥西眺

(1) 核心视廊划定原则（重点管控区）

■ 即道路路面空间，并向远处延伸。

(2) 景观协调区划定原则（一般管控区）

■ 主要涉及沿街道界面，绿化植被等。一般为道路红线两侧外扩50m的范围。

② 沿道路望山体案例：北四环志新桥至保福寺桥西眺



开敞空间望山看水（15度—60度）

——银锭观山 ③

(1) 核心视廊划定

■ 确定眺望点及眺望方向，依据水体岸线划定具体角度。视线角度一般为15度至60度。

(2) 景观协调区划定

■ 视线可及的水体周边区域，视实际观赏情况确定。应主要包括水体周边的绿化植被、滨水道路及滨水建筑界面。

③ 开敞空间望山看水案例：银锭观山



2.7 视廊名录

看山水战略级景观眺望视廊共11条。北京北侧、西侧连绵的燕山及太行山余脉是北京山水格局的重要组成部分，选择银锭桥、钟鼓楼、景山万春亭、玉渊潭玉渊亭和佛香阁5个眺望点，以及利用长安街、阜外大街、车公庄大街、北三环、北四环局部道路等线性眺望点眺望群山。

看山水重要级眺望景观视廊共9条。确定园博湖、后海河堤、颐和园二龙闸、四大部洲、故宫太和殿、石景山碧霞元君庙6个开敞空间眺望点，以及立汤路、雁栖湖联络线和延崇高速3条线性眺望点眺望群山。

类型	级别	编号	视廊	级别	编号	视廊
看山水	战略级	B1	银锭-观山（西北望）	重要级	B11	颐和园佛香阁西望西山
		B2	钟鼓楼-北望群山		B12	后海河堤望西山
		B3	玉渊潭玉渊亭西眺西山		B13	园博湖望西山
		B4	景山万春亭西眺西山		B14	立汤路北眺群山
		B5	长安街望西山		B15	雁栖湖联络线北眺群山
		B6	阜外大街西望		B16	延崇高速北眺群山
		B7	车公庄-慈寿寺段西眺西山		B17	首钢石景山碧霞元君庙南眺
		B8	北太平桥-大钟寺段-西望		B18	首钢石景山碧霞元君庙西眺西山
		B9	志新桥-保福寺桥段-西望		B19	颐和园二龙闸西眺西山
		B10	故宫太和殿望西山		B20	颐和园四大部洲西眺西山

2.8 管控要素

看山水景观眺望视廊包括看山全景、开敞空间望山水和沿道路望山体，看山水应重点管控核心视廊内建筑高度及体量、屋顶附属等，以确保山脊线的连续性和开阔水面的完整性；组织好中、远景建筑群的轮廓线，使之与山水环境相协调。

眺望内容	控制区域	管控要素										备注
		建筑高度	建筑体量	建筑色彩	建筑布局	建筑整体形式	建筑屋顶形式	建筑附属构筑物	树木植被	天际线	开放空间脉络	
看山全景	核心视廊	★	★	★	★	★	●	★	○	●	-	前景范围：眺望点至第一道绿线（植被边界）
	背景协调区	●	●	-	-	-	-	●	-	●	-	远景范围：至山体
沿道路望山体	核心视廊	●	●	●	○	●	○	★	○	●	-	视觉主体：主要山体景观
	背景协调区	●	○	●	○	○	○	★	★	○	-	中景范围：第一道绿线至5km外
开敞空间望水	核心视廊	★	★	●	●	●	●	★	★	-	-	
	景观协调区	●	●	●	○	○	○	★	★	-	-	

★ 严格管控 ● 强化引导 ○ 一般引导

2.9 管控手段

(1) 看山全景：

■ 核心视廊重点管控近景建筑的高度，以确保山脊线的连续性和开阔水面的完整性，加强对建筑体量、形式、色彩，附属构筑物的管控，保证近景眺望空间连续开敞及风貌协调。

■ 景观协调区应组织好中、远景建筑群的轮廓线，使之与山水环境相协调。

(2) 沿道路望山：

■ 应严格控制道路尽头山体景观前建筑及附属构筑物，保证核心视廊内眺望视线的通达。

■ 道路两侧外扩 50 米作为景观协调区，以保证有相对开阔的视野对主体景观进行眺望观赏，严格控制建筑附属构筑物和树木植被高度，减少遮挡，优化树种类型，增加景观特色。

(3) 开敞空间望水：

■ 重要节点预留景观廊道，控制植物高度和郁闭度，避免遮挡滨水观景视线，或大面积遮蔽水面景观。

■ 主要节点视线通廊宽度不小于 20m，与河道相交路口应保证视野开敞，滨河道路可观水的路段比例不宜低于 50%。

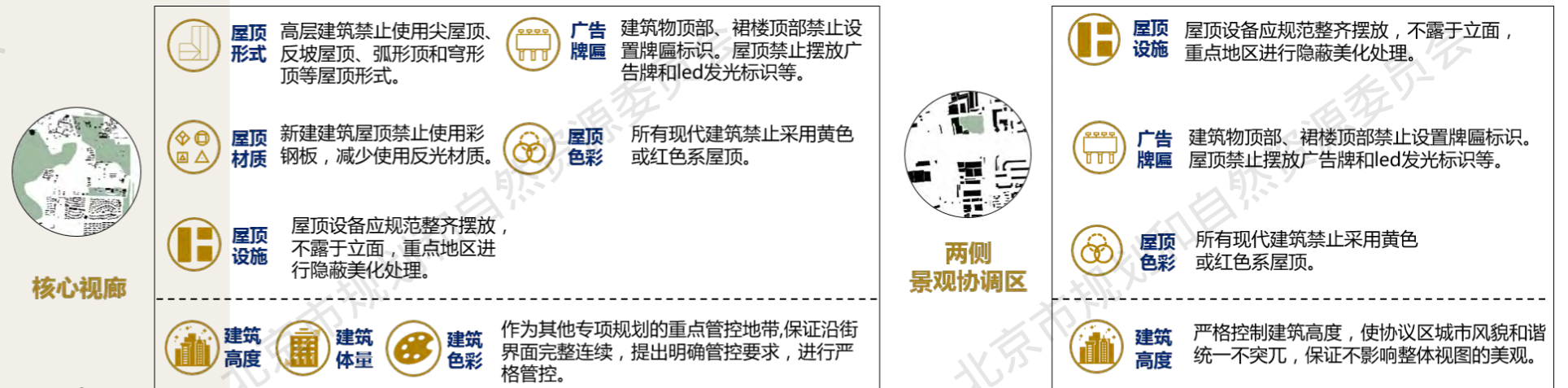
■ 除防护型护栏外，宜逐步拆除围栏，保证滨水空间的便捷进入，提高水岸视觉上 and 空间上的开放性。

2.10 视廊管控示例

——北四环志新桥至保福寺桥西眺西山 ① ②

眺望点在过街天桥上，其眺望视野被道路两侧的各类环境要素局限在较窄的空间内。核心视廊内应严格控制建筑高度、体量、屋顶附属构筑物及树木，避免对山体轮廓产生干扰；应对景观协调区内两侧沿街建筑的整体连续形象及轮廓线进行控制引导。

① 管控手段及范围



② 案例分析：北四环志新桥至保福寺桥西眺西山



3 看历史

3.1 管控目标

北京作为有千年古都，有很多历史眺望景观成为北京的经典与特色，应该将其作为北京历史文化名城的重要组成部分进行妥善保护。严控建筑高度、屋顶形式、材质与体量，保护与延续历史文化特色和氛围，突出传统标志性建筑之间的互眺关系，同时强化主要道路对标志性建筑的视觉感知，成多条视线廊道。

3.2 视廊选取原则

- (1) 能够代表或象征整个城市
- (2) 存在被破坏的可能性

3.3 眺望点选取

- (1) 静态眺望点：包括重要的历史建筑、可登临的传统标志性建筑以及潜在的、可还原历史风貌的景观点。
- (2) 动态眺望点：可位于道路、胡同等空间。

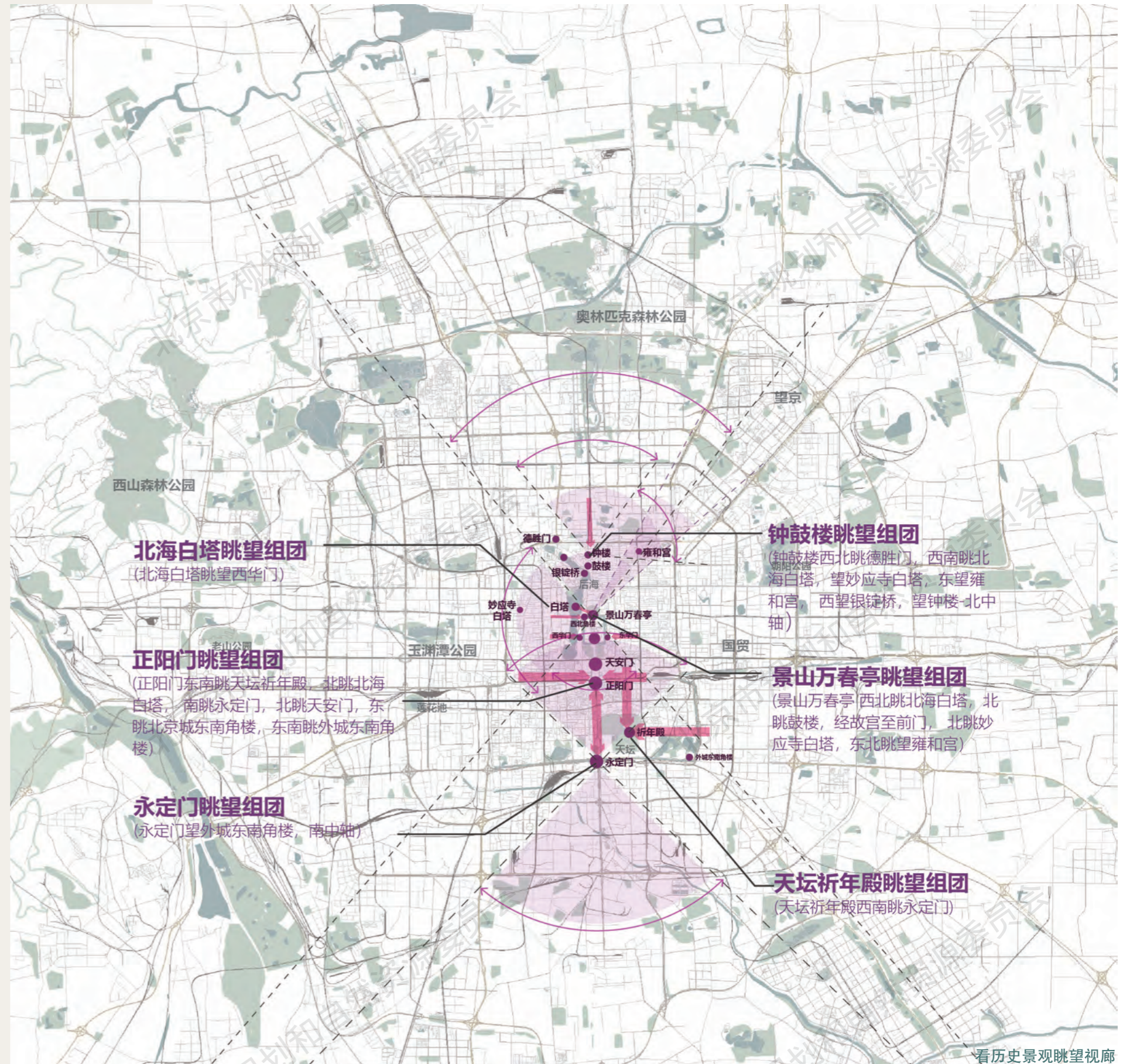
3.4 眺望角度

- (1) 俯视眺望：从城市内地形高点或可登临的建筑高点处俯瞰城市历史风貌格局。
- (2) 仰视眺望：仰视眺望的眺望点多为地平面，其眺望视野最大限度可以达到 60 度，一般为街道对景望传统标志性建筑。
- (3) 平视眺望：一般为两个眺望点高度相近的传统标志性建筑之间的互眺。

眺望内容

3.5

- (1) 看城市历史格局：眺望内容为能体现城市城市空间格局及重要历史记忆的城市整体景观，如传统中轴线、故宫等。
- (2) 传统标志性建筑互眺：从一处传统标志性建筑（或高点）眺望另一处传统标志性建筑（或高点），展现城市空间格局与历史空间联系，如景山万春亭望钟鼓楼。
- (3) 街道对景：位于丁字路口或街道中央的传统标志性建筑是提升街道特色、展示城市文化内涵的重要窗口，应注重沿街景观的整体设计，并对其前景、背景建筑、绿化植被等进行重点管控，以烘托或不干扰对景建筑的景观主体地位。



3.6 空间划定示意

看城市历史格局（60—120度）

（1）核心视廊划定原则（重点管控区）

■ 目标景观为展现历史格局的建筑序列，以建筑序列边界界定为核心视廊。

（2）景观协调区划定原则（一般管控区）

■ 包括核心视廊两侧的建筑、植被，若有清晰的城市道路作为分界，则以道路边界作为界定。若无明确分界，则在核心视廊两侧外扩15度作为景观协调区。

（3）背景协调区划定原则（一般管控区）

■ 结合实景照片，确定可视的完整天际线景观。

眺望传统标志性建筑（15度—60度）

（1）核心视廊划定原则（重点管控区）

■ 若目标景观为单一建筑，则宜以建筑宽度的三倍面宽作为核心视廊边界。若目标景观为景观群，则以景观群的边界为核心视廊边界。

■ 眺望点与眺望对象连线上的建筑、植被均应纳入核心视廊。如万春亭与钟鼓楼互眺视廊中，地安门外大街两侧的传统建筑均应作为景观视廊的重点管控对象。

（2）景观协调区划定原则（一般管控区）

■ 包括核心视廊两侧的建筑、植被，若有清晰的城市道路作为分界，则以道路边界进行界定。若无明确分界，则在核心视廊两侧外扩15度作为景观协调区。

（3）背景协调区划定原则（一般管控区）

■ 结合实景照片，确定可视的完整天际线景观。

街道对景（15—30度）

（1）核心视廊划定原则（重点管控区）

■ 即道路路面空间，并向远处延伸所视的对景建筑主体。

（2）景观协调区划定原则（一般管控区）

■ 主要涉及沿街建筑界面、绿化植被。一般为道路红线外扩30米的距离。



看城市历史格局案例：景山望故宫



眺望传统标志性建筑案例1：荷花市场眺望钟鼓楼



眺望传统标志性建筑案例2：景山万春亭眺望鼓楼



街道对景案例：地安门外大街望鼓楼

（3）背景协调区划定原则（一般管控区）

■ 背景建筑群应通过建筑形式、材质和体量弱化存在感，天际线不宜过于突兀，以保证眺望传统标志性建筑的视觉效果。

3.7 视廊名录

看历史战略级景观眺望视廊共21条。选取经典的历史眺望景观加以保护，以营造历史、人文、自然融为一体的城市景观，提升城市的可识别性。

看城市重要级眺望景观视廊共28条。考虑部分景观存在被破坏的可能性，本次选取老城内传统街道对景作为重要级眺望景观视廊，通过合理的视线控制，避免城市建设对观赏传统标志性建筑产生负面影响。

类型	级别	编号	视廊	级别	编号	视廊	级别	编号	视廊
历史	战略级	C1	景山万春亭-北海白塔	重要级	C18	正阳门-外城东南角楼	重要级	C35	西华门大街东望西华门
		C2	景山万春亭-鼓楼		C19	永定门-外城东南角楼		C36	东华门大街西望东华门
		C3	景山万春亭-经故宫至前门		C20	钟鼓楼-北中轴		C37	前门西大街东望正阳门
		C4	景山万春亭-妙应寺白塔		C21	永定门-南中轴		C38	前门东大街西望正阳门
		C5	景山万春亭-雍和宫		C22	陡山门街-景山万春亭		C39	南纬路东望祈年殿
		C6	钟鼓楼-德胜门		C23	钟鼓楼-北中轴		C40	祈年大街南望祈年殿
		C7	钟鼓楼-北海白塔		C24	地安门外大街-鼓楼		C41	体育馆路西望祈年殿
		C8	钟鼓楼-妙应寺白塔		C25	鼓楼西大街-鼓楼		C42	永定门西大街东望永定门
		C9	钟鼓楼-雍和宫		C26	鼓楼东大街-鼓楼		C43	永定门东大街西望永定门
		C10	钟鼓楼-银锭桥		C27	地安门外大街北望鼓楼		C44	岭南路西望慈寿寺塔
		C11	正阳门-天坛祈年殿		C28	鼓楼西大街东望鼓楼		C45	德外大街南望德胜门
		C12	正阳门-北海白塔		C29	鼓楼东大街西望鼓楼		C46	二环东南侧眺望东便门
		C13	正阳门-永定门		C30	陡山门街东望景山万春亭		C47	二环北侧眺望东便门
		C14	正阳门-天安门		C31	前门大街北望正阳门		C48	通惠河北路眺望东便门
		C15	天坛祈年殿-永定门		C32	永定门外大街北望永定门		C49	荷花市场望钟鼓楼
		C16	正阳门-北京城东南角楼		C33	五四大街西望故宫东北角楼			
		C17	北海白塔-西华门		C34	天津街东望故宫西北角楼			

3.8 管控要素

看历史景观眺望视廊包括看城市历史格局，传统标志性建筑互眺，街道对景三类眺望方式。看历史视廊应以传统标志性建筑（或建筑序列）为观赏对象，重点管控前景建筑的高度、体量、色彩与屋顶形式，组织好背景建筑的高度，避免前景建筑遮挡或背景建筑干扰眺望视廊，实现良好的眺望效果。

眺望内容	控制区域	管控要素										备注
		建筑高度	建筑体量	建筑色彩	建筑布局	建筑整体形式	建筑屋顶形式	建筑附属构筑物	树木植被	天际线	开放空间脉络	
城市历史格局	核心视廊	●	●	●	○	○	●	★	★	-	-	
	景观协调区	●	●	○	○	○	○	★	★	-	-	
	背景协调区	★	★	★	-	○	●	○	○	●	-	
传统标志性建筑互眺	核心视廊	★	★	★	○	○	★	★	★	-	○	核心视廊：眺望对象主体，视阔面可酌情左右各扩大5度
	景观协调区	★	○	○	-	-	○	★	○	-	-	
	背景协调区	★	★	★	-	○	●	○	○	●	-	周边景观协调区：视具体眺望景观确定，原则上不少于核心视廊左右各外扩15度的范围
街道对景	核心视廊	●	●	●	○	●	○	★	○	●	-	视觉主体：东便门
	景观协调区	●	○	●	○	○	○	★	★	○	-	周围环境范围：视觉主体所在视阔左右各外扩15度的范围
	背景协调区	★	★	★	-	○	●	○	○	●	-	

★ 严格管控 ● 强化引导 ○ 一般引导

3.9 管控手段

(1) 核心视廊：着重控制眺望对象的个体要素细节

- 屋顶形式：以中国传统或简化的新中式屋顶为主，禁止采用西式装饰符号。
- 屋顶材质：材质宜采用灰色合瓦，禁止使用琉璃瓦，彩钢板。
- 屋顶色彩：所有现代建筑禁止采用黄色或红色系屋顶。
- 屋顶设施：屋顶设备应规范整齐摆放，重点地区应进行屋顶设施的隐蔽、美化处理。
- 广告牌匾：建筑物顶部、裙楼顶部禁止设置牌匾标识，屋顶之上禁止摆放广告牌或led发光标识等。
- 其他：保证廊道的通畅、避免建筑被遮挡。

(2) 景观协调区：以烘托眺望对象的视觉主体地位为根本的整体控制

- 屋顶形式：以中国传统或简化的新中式屋顶为主，禁止采用西式装饰符号。
- 广告牌匾：建筑物顶部、裙楼顶部不宜设置牌匾标识。屋顶之上禁止摆放广告牌或led发光标识等。
- 其他：组织好景观协调区的建筑整体形态的和谐，突出传统标志性建筑。

(3) 背景协调区：以烘托眺望对象的视觉主体地位为根本的整体控制

- 建筑高度：通过对背景协调区内建筑的高度、色彩管控，烘托传统标志性建筑，并保证整体视图的美观。

3.10 视廊管控示例




——荷花市场眺望钟鼓楼 ① ②

核心视廊内不得新建建（构）筑物，避免对钟鼓楼天际线造成遮挡或干扰。景观协调区内重点控制建筑高度、体量、色彩和附属构筑物。建筑高度不应超过前海周边树冠的高度。建议对核心视廊内的前景树木进行修剪，避免其枝杈遮蔽核心视廊景观。

① 管控手段及范围

核心视廊

眺望对象视阔面左右扩大5度


	屋顶形式 以中国传统和简化的中式屋顶为主，禁止采用西式装饰符号。		屋顶设施 屋顶设备应规范整齐摆放，不露于立面，重点地区进行隐蔽美化处理。
	屋顶材质 材质宜采用灰色合瓦，禁止使用琉璃瓦，彩钢板。		广告牌匾 建筑物顶部、裙楼顶部禁止设置牌匾标识。屋顶禁止摆放广告牌和led发光标识等。
	屋顶色彩 所有现代建筑禁止采用黄色或红色系屋顶。		
	建筑高度		建筑体量
	建筑色彩	保证廊道的通畅、避免建筑遮挡	

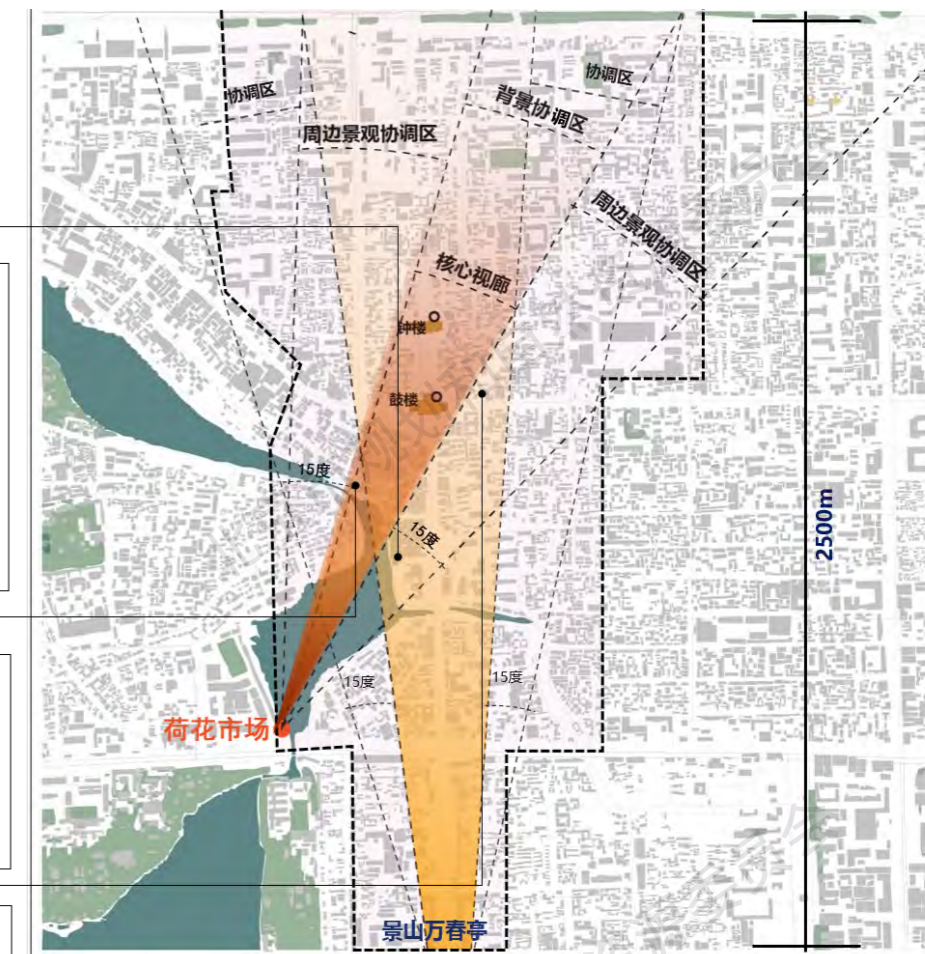
景观协调区

核心视廊左右扩大15度

	屋顶设施 屋顶设备应规范整齐摆放，不露于立面，重点地区进行隐蔽美化处理。		屋顶形式 以中国传统和简化的中式屋顶为主，禁止采用西式装饰符号。
	广告牌匾 建筑物顶部、裙楼顶部禁止设置牌匾标识。屋顶禁止摆放广告牌和led发光标识等。		
	建筑高度		建筑体量
	建筑色彩	组织好视廊景观协调区的建筑形态的和谐，做好图底关系，突出历史建筑。	

背景协调区

	建筑高度 组织好视廊背景协调区的建筑高度，突出历史建筑，保证不影响整体视图的美观。
---	--



② 案例分析：荷花市场眺望钟鼓楼

核心视廊：重点管控建筑的色彩与屋顶形式，应保证廊道的通畅、避免建筑遮挡

背景协调区：组织好建筑高度，突出历史建筑

景观协调区：重点控制建筑高度、体量、色彩和附属构筑物



4 看风景

4.1 管控目标

加强城市门户节点的景观塑造，展示近现代城市建设的重要成果，为市民塑造良好的城市视觉感知形象。

4.2 视廊选取原则

- (1) 塑造城市门户节点空间
- (2) 体现城市群体建筑的整体秩序和韵律
- (3) 重要的街道对景

4.3 眺望点选取

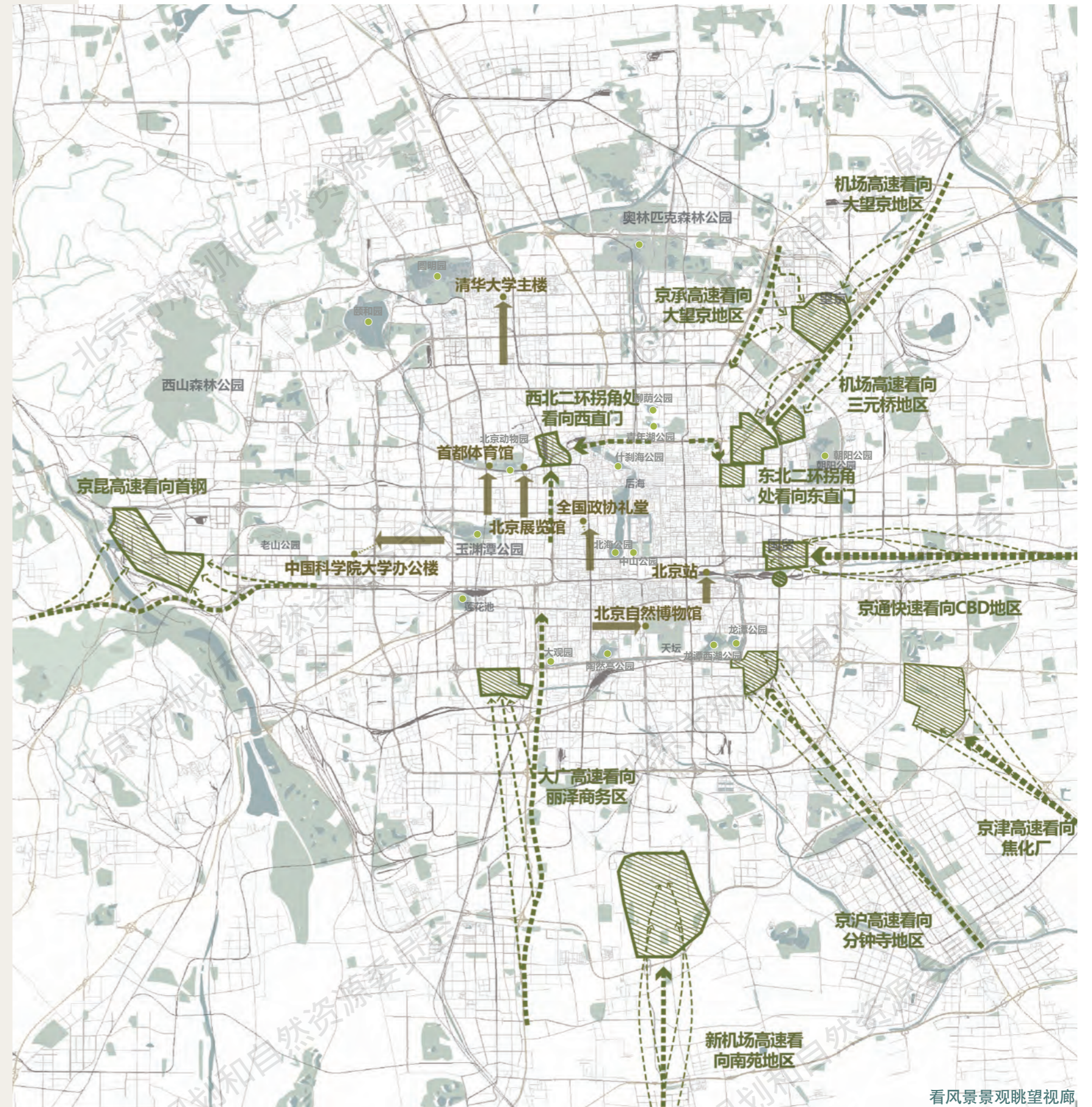
- (1) 静态眺望点：交通枢纽广场、城市大型开场空间
- (2) 动态眺望点：重要交通干道

4.4 眺望类型

- (1) 平视眺望：选择城市主要开放空间作为眺望点，眺望景观由前景、中景和背景组成。
- (2) 仰视眺望：多为依托道路空间的景观眺望，其眺望点及视廊视角通常会随眺望者在道路上的运动轨迹发生变化。

4.5 眺望内容

- (1) 沿重要交通干道眺望：眺望者位于行驶中的交通工具，动态眺望具有一定标志性的城市建筑群或知名现代建筑等。
- (2) 交通枢纽广场空间：主要包含北京站、北京西站、北京南站、北京北站等城市中重要交通枢纽前的广场空间。
- (3) 城市大型公园水面眺望：有大型水面的公园是展现城市风景的重要区域，这类视廊强调自然景观与城市建设的和谐关系。



看风景景观眺望视廊

4.6 空间划定示意

沿重要交通干道眺望（以 30 度作为标准）

——东二环眺望东便门

（1）核心视廊划定原则（重点管控区）

■ 沿道路转弯处有一座或一组重要建筑，能够彰显地区特色。以建筑的边界为核心视廊的边界。

■ 沿道路转弯处选择 2—3 个眺望点，分别以 30 度的视角划定该眺望点的核心视廊。

（2）景观协调区划定原则（一般管控区）

■ 核心视廊向外扩 15 度作为景观协调区，其与核心视廊所形成的总视角不宜超过 60 度。

（3）背景协调区划定原则（一般管控区）

■ 背景协调区为所观赏到的整体天际线景观。

交通枢纽广场空间（60 度—180 度）

——北京站北眺

（1）核心视廊划定原则（重点管控区）

■ 对视线影响最大的前景区域纳入核心视廊，前景区域至少为第一排建筑。一般观测角度为 60 度到 180 度。

（2）景观协调区划定原则（一般管控区）

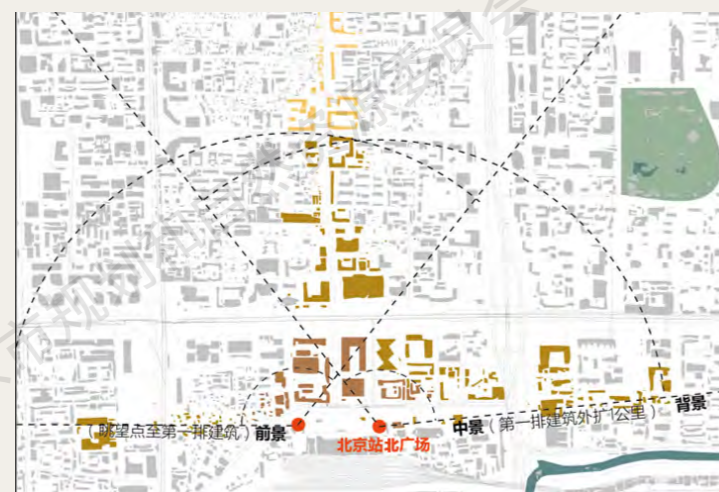
■ 景观协调区为中景区域。一般为第一排建筑外扩 1 公里范围，可结合实景进行调整。

（3）背景协调区划定原则（一般管控区）

■ 背景协调区为所观赏到的整体天际线景观。



沿重要交通干道眺望：东二环眺望东便门



交通枢纽广场空间眺望案例：北京站北眺

4.7 视廊名录

看风景战略级景观眺望视廊共 11 条。主要选取环路拐角、高速路作为景观眺望点，眺望形象应为相对独立、完整的城市建筑群，以展现城市门户空间的标志性形象。

看风景重要级眺望景观视廊共 31 条。选取火车站站前广场空间、大型开敞空间或依托城市道路作为观赏城市标志性建筑的景观眺望点。

类型	级别	视廊	级别	编号	视廊	级别	编号	视廊
看风景	战略级	D1	重要级	D15	重要级	D29	重要级	三里河路看凯旋大厦
		D2		D16		D30		故宫景观眺望群
		D3		D17		D31		颐和园景观眺望群
		D4		D18		D32		香山景观眺望群
		D5		D19		D33		天坛景观眺望群
		D6		D20		D34		后海景观眺望群
		D7		D21		D35		北海景观眺望群
		D8		D22		D36		朝阳公园景观眺望群
		D9		D23		D37		奥林匹克景观眺望群
		D10		D24		D38		紫竹院公园景观眺望群
		D11		D25		D39		玉渊潭公园景观眺望群
	重要级	D12	D26	D40	莲花池景观眺望群			
		D13	D27	D41	陶然亭公园景观眺望群			
		D14	D28	D42	北京动物园景观眺望群			

4.8 管控要素

看风景景观眺望视廊包括沿重要交通干道、交通枢纽广场空间、城市大型公园水面眺望，应重点加强对视线焦点处建（构）筑物的高度、体量、色彩和形式的管控，并管控两侧景观协调区建筑的高度和色彩，使其保持整体协调统一，烘托焦点建（构）筑物，展现现代城市建设的重要成果，为市民营造良好的城市视觉感知形象。

眺望内容	控制区域	管控要素									备注	
		建筑高度	建筑体量	建筑色彩	建筑布局	建筑整体形式	建筑屋顶形式	建筑附属构筑物	树木植被	天际线		开放空间脉络
沿重要交通干道眺望	核心视廊	●	●	●	○	●	○	★	○	●	-	视觉主体：主要山体景观
	景观协调区	●	○	●	○	○	○	★	★	○	-	周围环境范围：视觉主体所在视阈左右各外扩15度的范围
	背景协调区	●	●	-	-	-	-	●	-	●	-	远景范围：至山体
交通枢纽广场空间	核心视廊	★	★	●	●	●	●	★	★	-	-	
	景观协调区	●	●	●	○	○	○	★	★	-	-	
	背景协调区	●	●	-	-	-	-	●	-	●	-	远景范围：至山体
城市大型公园水面眺望	核心视廊	★	★	★	★	★	●	★	○	●	-	前景范围：眺望点至第一道绿线（植被边界）
	景观协调区	★	★	★	●	●	○	●	-	●	-	中景范围：第一道绿线至5km外

★ 严格管控 ● 强化引导 ○ 一般引导

4.9 管控手段

(1) 沿重要交通干道眺望：

1) 视觉主体：重点地区建筑群

- 屋顶形式：高层建筑禁止使用尖屋顶、反坡屋顶、弧形顶和穹形顶等屋顶形式。
- 屋顶材质：新建建筑屋顶禁止使用彩钢板，减少使用反光材质。
- 屋顶设施：通过屋顶绿化、屋顶平改坡等手段对屋顶设施进行遮蔽处理。
- 广告牌匾：建筑物顶部、裙楼顶部禁止设置牌匾标识，屋顶之上禁止摆放广告牌或led发光标识等。
- 其他：通过控制性详细规划进行严格管控，提出明确要求，协调好各类要素的关系，保证整体风貌的和谐统一。

2) 周围环境：核心视廊外扩 15 度

- 屋顶形式：高层建筑禁止使用尖屋顶、反坡屋顶、弧形顶和穹形顶等屋顶形式。
- 屋顶设施：屋顶设备应规范整齐摆放，不露于立面，重点地区进行隐蔽美化处理。
- 广告牌匾：建筑物顶部、裙楼顶部不宜设置牌匾标识，屋顶之上禁止摆放广告牌或led发光标识等。
- 其他：加强对建筑高度、体量、形式的管控，保持城市风貌和谐统一，并烘托好眺望对象的主体视觉地位，共同形成起伏有致的天际线景观。

(2) 交通枢纽广场空间眺望：

- 前景指眺望点至第一排建筑，以控制细节要素为主，严控建筑体量、布局、色彩和附属构筑物，尽量减少断面过长的板楼，保证近景眺望空间风貌统一，形成错落有致的建筑天际轮廓线。
- 中景、背景则转化为远处的建筑群落，协调中景范围内建筑高度、体量、色彩和建筑屋顶面的附属构筑物；组织好中、远景建筑群的轮廓线，使之与前景建筑相协调。
- 远景塑造起伏有致的天际线景观。

(3) 城市大型水面公园眺望

- 重要节点预留景观廊道，控制植物高度和郁闭度，避免遮挡滨水观景视线，或大面积遮蔽水面景观。
- 主要节点视线通廊宽度不小于 20m，与河道相交路口应保证视野开敞，滨河道路可见水路段比例应不低于 50%。
- 除防护型护栏外，宜逐步拆除围栏，保证滨水空间的便捷进入，提高水岸视觉上和空间上的开放性。

4.10 视廊管控示例 ①

——东北二环眺望东直门 ②

在东北二环拐点为眺望点，以东直门区域作为眺望对象，现状天际线平缓、缺乏变化，应加强对眺望对象即东直门建筑群轮廓线的整体把控，并对其周边区域的建筑界面、形式、色彩进行优化提升，保持视廊界面的连续性与风貌的协调性，并适当对绿化植被进行补充，形成更为丰富的视觉效果。

1 管控手段及范围

核心视廊

视觉主体：重点地区建筑群

屋顶形式	高层建筑禁止使用尖屋顶、反坡屋顶、弧形顶和穹形顶等屋顶形式。	屋顶设施	进行遮蔽处理，通过屋顶绿化、屋顶平改坡等手段。
屋顶材质	新建建筑屋顶禁止使用彩钢板，减少使用反光材质。	广告牌匾	建筑物顶部、裙楼顶部禁止设置牌匾标识。屋顶禁止摆放广告牌和led发光标识等。
屋顶色彩	所有现代建筑禁止采用黄色或红色系屋顶。		

建筑高度 建筑体量 建筑色彩 天际线

作为其他专项规划的重点管控地带，保证整体风貌的和谐统一，提出明确要求，进行严格管控。协调好各类要素关系，塑造起伏有致的天际线景观。

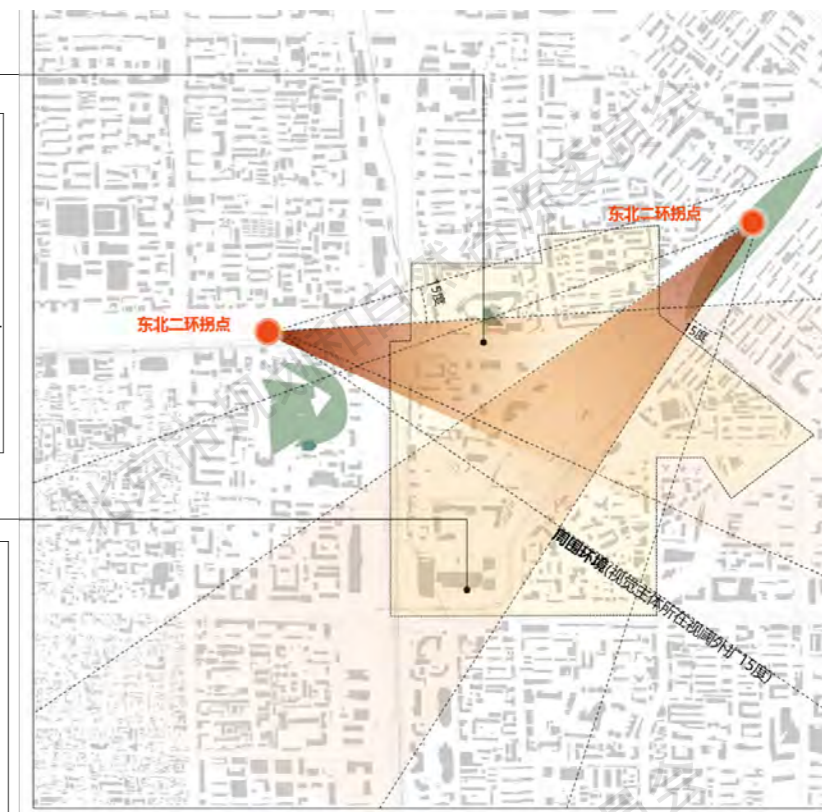
景观协调区

周围环境：视觉主体所在视廊外扩 15 度

屋顶设施	屋顶设备应规范整齐摆放，不露于立面，重点地区进行隐蔽美化处理。	屋顶形式	高层建筑禁止使用尖屋顶、反坡屋顶、弧形顶和穹形顶等屋顶形式。
广告牌匾	建筑物顶部、裙楼顶部禁止设置牌匾标识。屋顶禁止摆放广告牌和led发光标识等。		

建筑高度 建筑体量 建筑色彩 天际线

严格控制建筑高度，使协议区城市风貌和谐统一不突兀，保证不影响整体视图的美观。协调好各类要素关系，塑造起伏有致的天际线景观。



2 案例分析：东北二环拐点眺望东直门





第三章

重点区域管控策略

一 老城管控策略

二 北京城市副中心管控策略

三 三山五园地区管控策略

四 城市门户地区管控策略

Chapter 3

Key Area Management Strategy

一 老城管控策略

Old Town Management Strategy

1. 管控目标

老城第五立面管控的目标是通过建筑屋顶的绿化美化与有序整理、城市绿化的补充与修饰等手段，烘托老城平缓开阔、中轴统领的空间秩序，营造与自然山水和谐相融、与历史文化交相辉映、具有高度可识别性的城市景观形态。^①

1.1 塑造整体性老城风貌，提升城市形象与空间秩序

以古都风貌保护区、古都风貌协调区两大风貌分区为基础，加强对老城内建筑屋顶的整体管控。

古都风貌保护区第五立面管控

■ 古都风貌保护区包括历史文化街区、特色地区与其他成片传统平房区，也包括不可移动文物、历史建筑、历史名园、历史水系等历史文化资源所在的区域，应呈现特色鲜明、清晰完整的传统街区原貌。

■ 古都风貌保护区屋顶形式以传统坡屋顶及近代坡屋顶为主，新建或改建建筑的屋顶应消隐于传统或近代风貌之中，屋顶形式及坡度、屋顶尺度、屋顶材质及色彩均应严格遵循传统四合院屋顶的规制。严格控制屋顶材质，采用与胡同传统风貌相协调的材质，严禁使用彩色琉璃瓦、彩钢板、裸露的防水材料等影响传统风貌的材质。

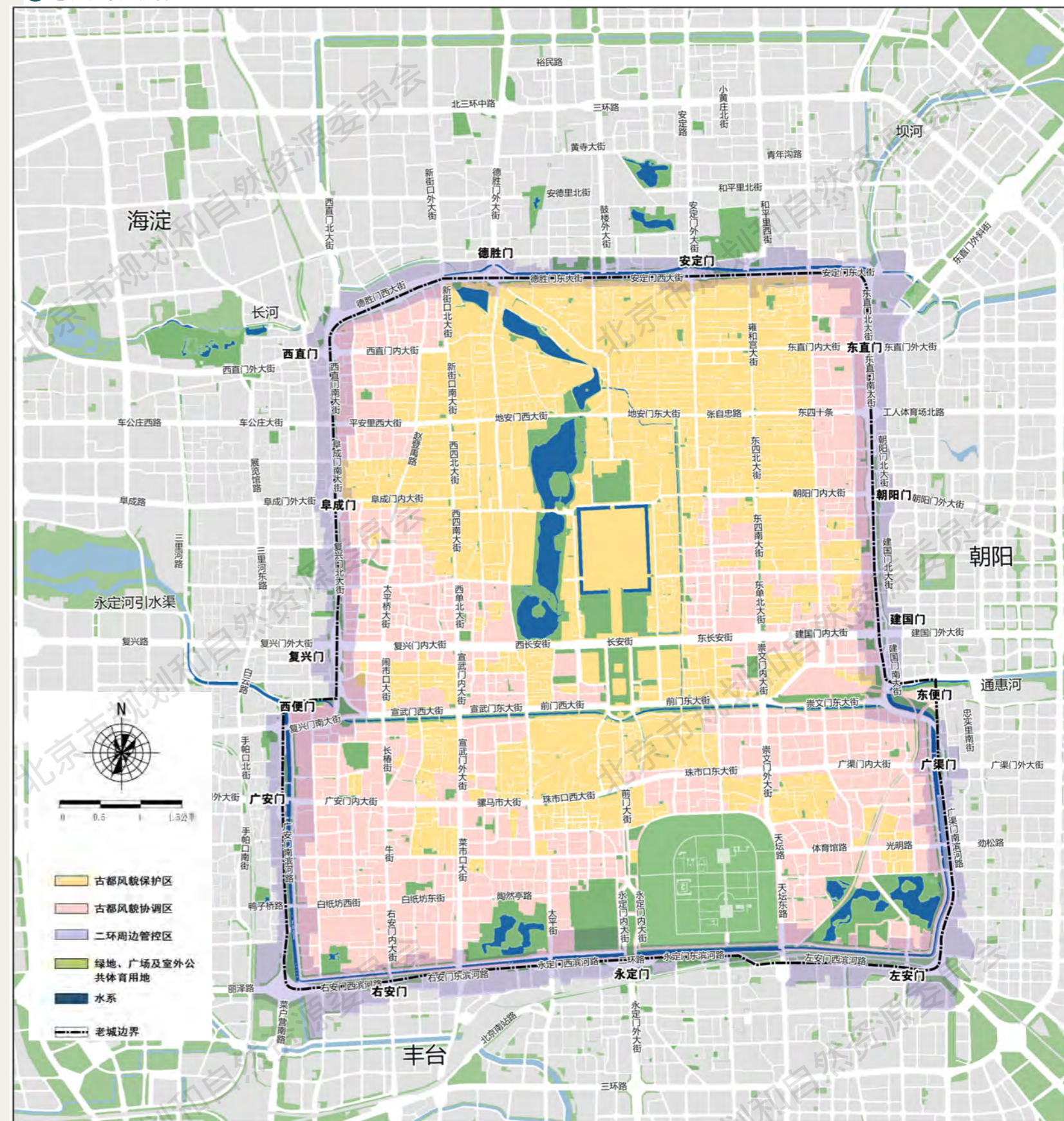
古都风貌协调区第五立面管控

■ 古都风貌协调区为老城内除古都风貌保护区以外的其余区域，应营造古今交融、和谐过渡的风貌。

■ 古都风貌协调区内以现代平顶或平坡结合屋顶为主，新建或改建建筑的屋顶应体现对历史原貌的尊重。大体量公共建筑屋顶可通过碎化、住宅建筑屋顶可通过坡化等手段，使其屋顶尺度及形式与传统建筑屋顶相协调。

■ 加强二环路两侧第五立面的整体管控，建筑屋顶形式应低调得体，屋顶之上禁设广告牌匾或 led 发光标识。

① 老城城市风貌管控分区图



1.2 构建网络化景观视廊，展示历史、山水风景精华 ①

保护历史景观眺望视廊，描绘城市历史画卷

■ 以老城内传统地标建筑为眺望点，保护或恢复多条集中展示历史景观的视线廊道，通过建立层次清晰的历史标志物互眺视廊体系，集中展示历史景观，描绘老城底蕴深厚的美丽画卷。

■ 历史景观眺望点包括：钟鼓楼、景山万春亭、正阳门、永定门等。

营造自然景观眺望视廊，强化山水城市意象

■ 管控由老城内传统地标建筑向外眺望自然山体的景观视廊，保护连绵壮丽的山峦天际线，凸显老城与自然有机融合的整体景观格局，展现山水城市意象，营造老城山水相依的宜人景色。

■ 自然景观眺望点包括：银锭桥、钟鼓楼、太和殿、景山万春亭等。

塑造城市风景眺望视廊，凸显门户节点景观

■ 利用老城内重要街道形成眺望老城地标或门户节点的景观视廊，通过对沿街建筑界面及绿化景观管控，突出眺望对象的标志性地位，强化老城空间格局，展现老城丰富多元的街道景观。

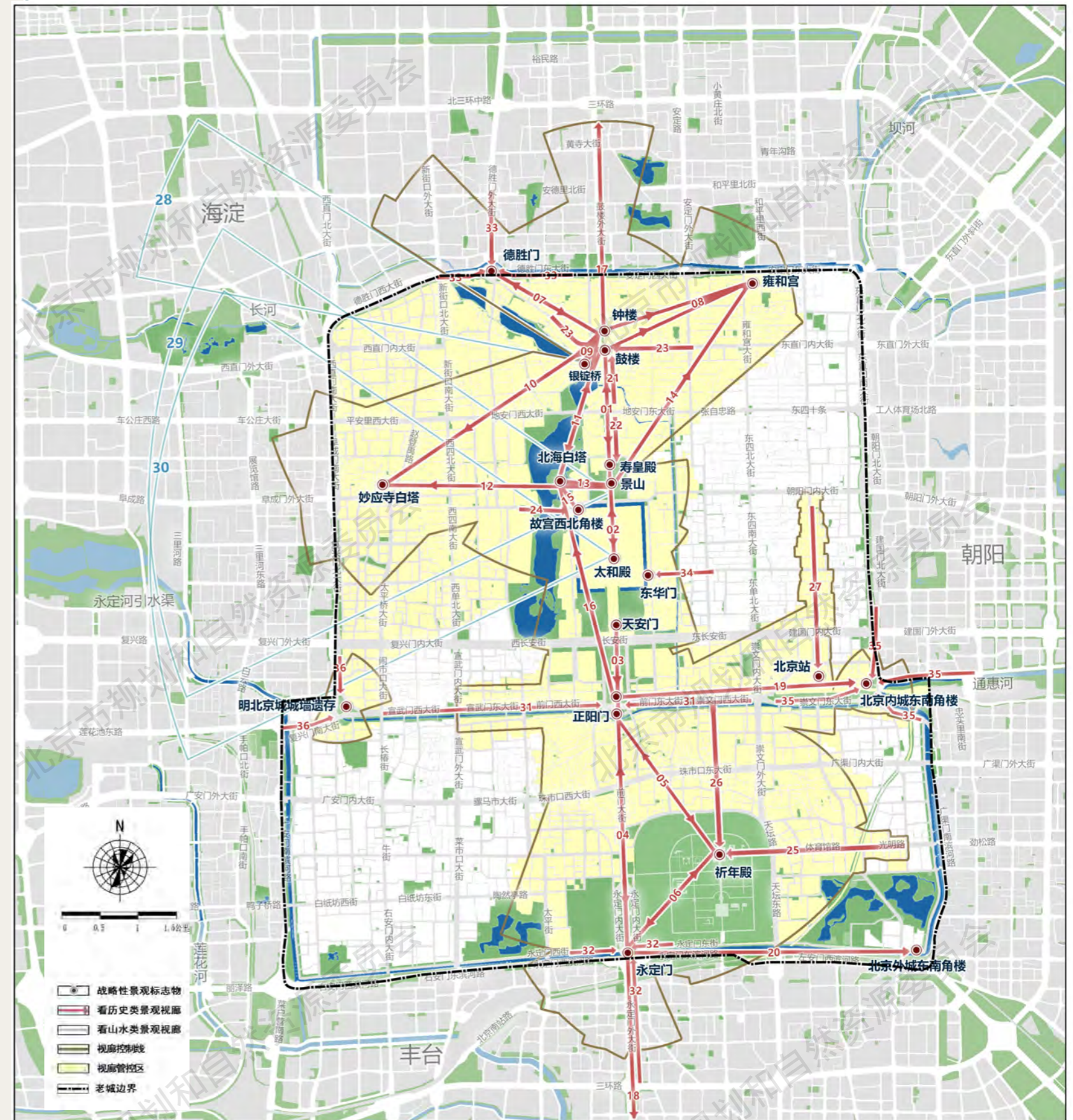
■ 位于丁字路口处或路面中央的地标建筑包括：德胜门、鼓楼、东华门、正阳门、祈年殿、永定门、民族文化宫等。

■ 城市门户节点包括：历史城廓拐点（如故宫西北角楼、东便门、西便门、西直门、东直门等）、已消失的历史城门节点（如阜成门、广安门等）、长安街与二环相交的节点（如复兴门、建国门）。

老城战略级景观视廊名录

序号	名称	序号	名称	序号	名称	序号	名称
1	鼓楼-景山互眺	10	钟鼓楼望妙应寺白塔	19	正阳门望北京内城东南角楼	28	银锭观山
2	景山-故宫互眺	11	钟鼓楼-北海白塔互眺	20	永定门望北京外城东南角楼	29	景山望西山
3	天安门-正阳门互眺	12	景山望妙应寺白塔	21	地安门外大街望鼓楼	30	太和殿望西山
4	正阳门-永定门互眺	13	景山-北海白塔互眺	22	地安门内大街望寿皇殿	31	前门东西大街望正阳门
5	正阳门-祈年殿互眺	14	景山望雍和宫	23	鼓楼东西大街望鼓楼	32	永定门东西街望永定门
6	祈年殿-永定门互眺	15	故宫西北角楼-北海白塔互眺	24	文津街望故宫西北角楼	33	二环路、德外大街望德胜门
7	钟鼓楼-德胜门互眺	16	正阳门望北海白塔	25	体育馆路望祈年殿	34	东华门大街望东华门
8	钟鼓楼望雍和宫	17	钟鼓楼望北中轴	26	祈年大街望祈年殿	35	二环路、通惠河北路望北京内城东南角楼
9	银锭桥望钟鼓楼	18	永定门望南中轴	27	北京站街望北京站	36	二环路望明北京城城墙遗址

① 老城景观视廊管控示意图



2 主要问题

2.1 广告牌匾乱设

屋顶广告、牌匾、标识等附属物的无序设置会极大影响城市第五立面的整体效果。

① 典型案例分析：北海公园白塔向北眺望时，建筑物牌匾突出建筑屋顶，影响了北海公园整体风貌。这种情况在夜晚广告牌匾亮灯时尤为严重。①

① 广告牌影响视廊景观

景山、北海视廊范围内多个建筑在屋顶架设LED标识等发光附属物

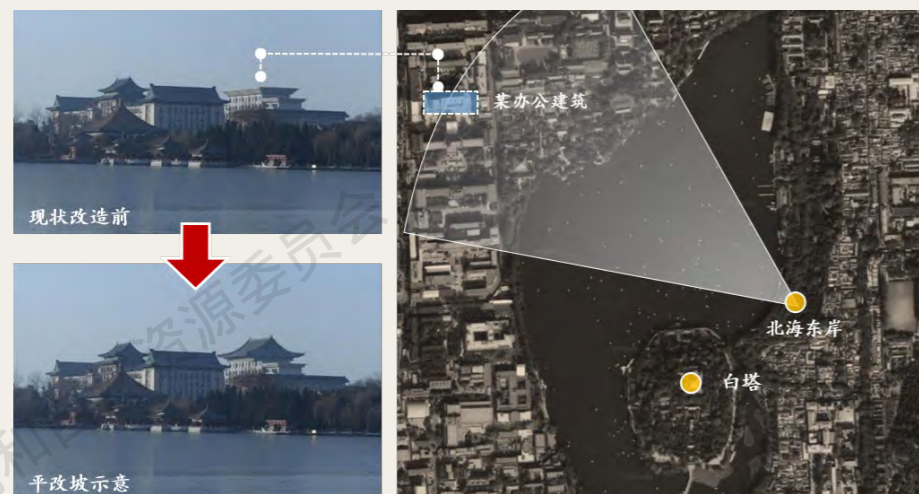


2.2 屋顶形式突兀

屋顶形式是塑造城市风貌特色的重要要素，特别是历史风貌地区的建筑屋顶尤为重要。

② 典型案例分析：从北海公园东岸眺望，西北方向某办公建筑出现反坡屋顶，与临近的传统中式屋顶不协调，影响北海公园周边天际线的塑造。②

② 从北海东岸眺望，西北方向某办公建筑出现了反坡形式屋顶



2.3 屋顶材质滥用

屋顶材质是影响第五立面的另一重要因素，红色、蓝色等高彩度且低品质的彩钢板屋顶会对城市空间品质造成巨大影响，尤其是在城市重要眺望点周边。

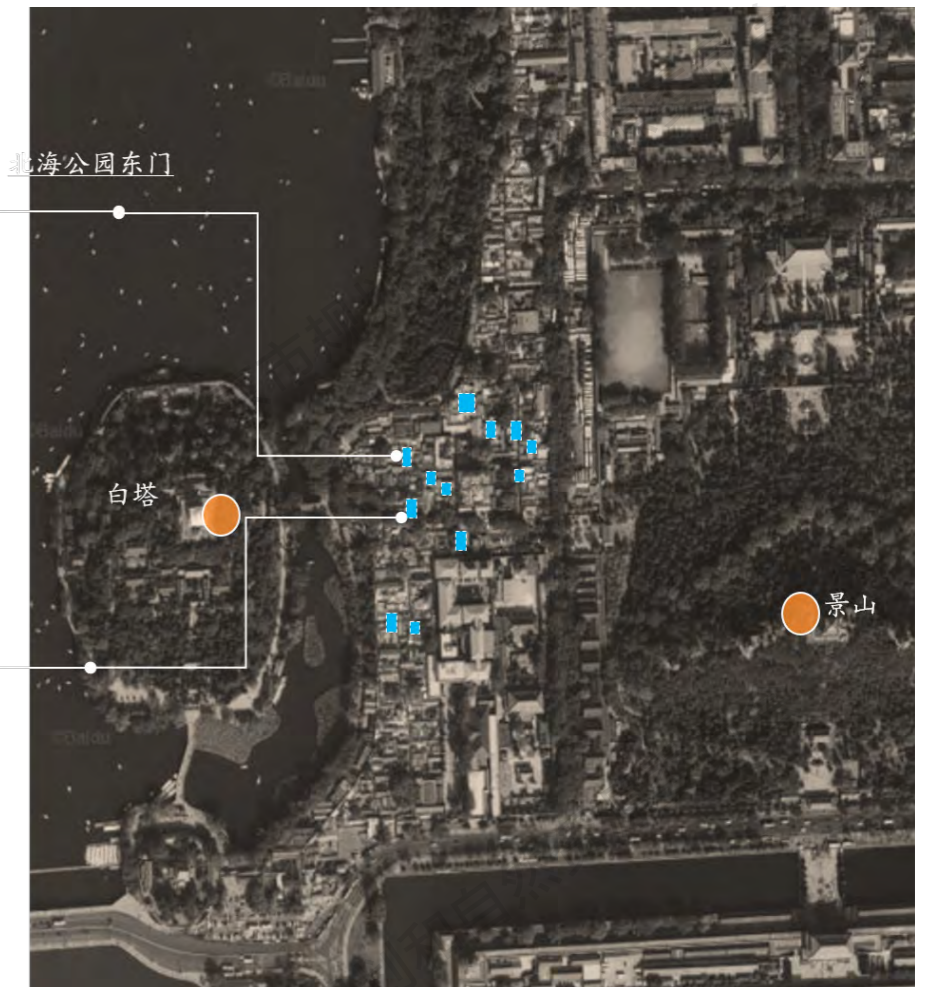
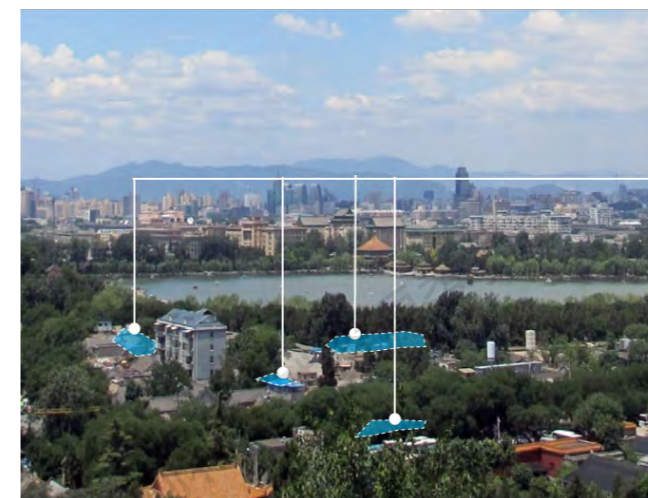
① 典型案例分析：北海公园周边蓝色高彩度屋顶对地区整体风貌造成破坏。①

② 遍布于景山与北海白塔视廊间的彩钢板等低品质建筑材料影响眺望景观。②

① 正对北海公园东门的彩钢屋顶



② 景山附近的园景胡同与雪池胡同两侧蓝色彩钢板屋顶

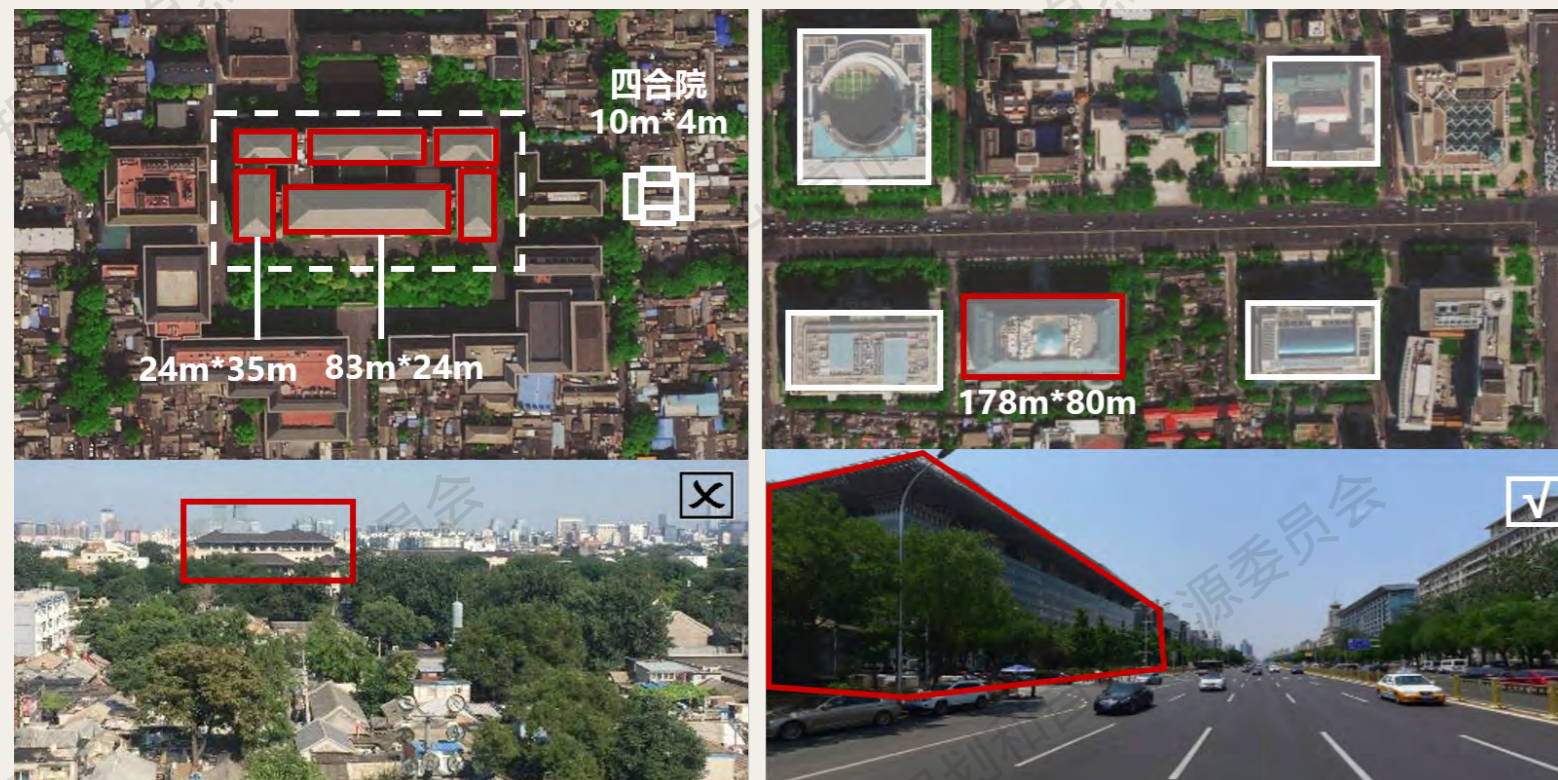


2.4 屋顶尺度过大

应对历史文化街区内大体量的现代建筑屋顶进行碎化处理，通过切分缩减屋顶尺度，尽量与周边传统屋顶尺度相协调，避免造成巨大差异。

- ① 典型案例分析：钟鼓楼地区某办公建筑建筑体量巨大，虽然对其屋顶进行了一定碎化，但仍与周边四合院屋顶尺度差异巨大，严重影响了传统风貌的完整性。
长安街沿线某办公建筑虽为大屋顶，但周边均为大体量建筑，整体相对和谐。③

- ③ 钟鼓楼地区某办公建筑的大尺度屋顶虽已进行碎化，但仍与周边四合院屋顶尺度差异巨大（图左）；
长安街沿线某办公建筑虽为大屋顶，但周边均为大体量建筑，整体相对和谐。（图右）。

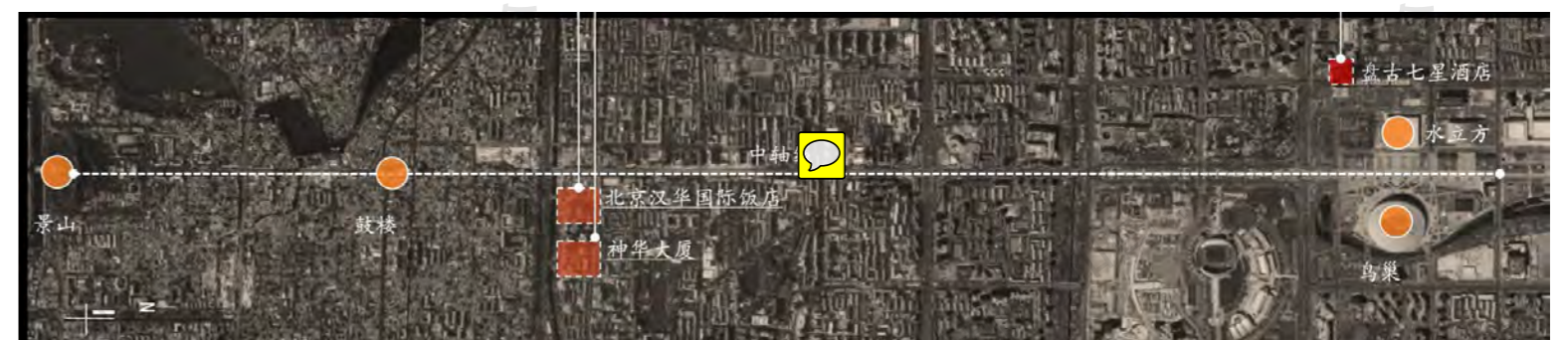


2.5 建筑高度超高

老城内插建了大量中、高层建筑，尤其在历史文化街区内严重影响了传统风貌的完整性，对老城平缓开阔的城市天际线造成一定破坏。

- ① 典型案例分析：景山万春亭北望钟鼓楼时，钟鼓楼的背景区域出现大量高层建筑，尤其是位于北二环沿线的高层建筑群，遮挡了山脊线，弱化了钟鼓楼的视觉主导地位，且某高层建筑立面采用大面积反光材质，严重影响了眺望景观。①

- ① 景山万春亭北望钟鼓楼古今对比



2.6 建筑风格迥异

一些过于现代、抽象的建筑风格，与历史风貌地区整体氛围格格不入，影响老城内传统风貌特色的完整性。

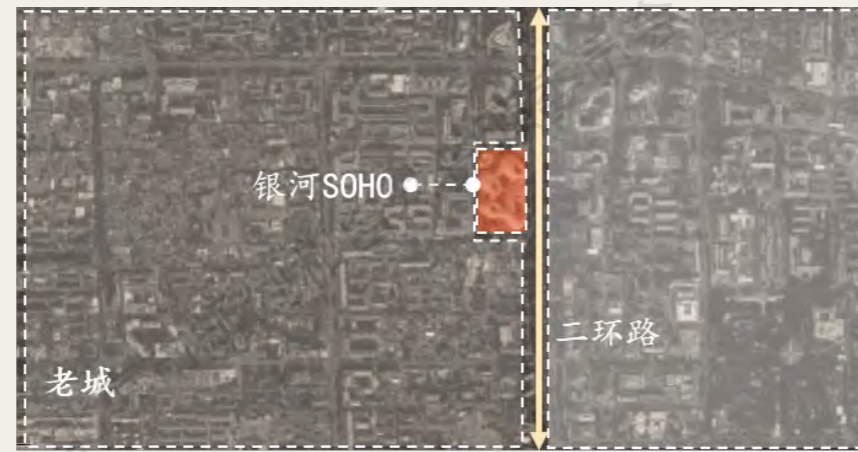
① 典型案例分析：东二环内银河 SOHO，怪异的建筑形式与老城整体风貌不符。①

2.7 建筑体量过大

一些大体量的建筑插建于以胡同四合院肌理为主的历史文化街区内，或处于历史文化街区紧邻区域，对传统风貌的完整性有较大影响。尤其是当大体量建筑位于景观视廊的景观协调区中，将会极大弱化传统标志性建筑的视觉主导地位。

② 典型案例分析：荷花市场向北眺望钟鼓楼时，其景观协调区内的大体量建筑对钟鼓楼的视觉主导地位造成一定影响，同时也应对周边树木进行定期修剪，避免其枝杈遮蔽核心景观。②

① 银河SOHO 抽象的建筑形式与周边的平房院落差异巨大



② 荷花市场眺望钟鼓楼，大体量建筑破坏视廊景观



3 管控策略

强化老城地区整体形象，通过建筑高度、色彩与体量的控制，体现城市空间秩序；精心描绘看历史视廊，通过建筑及环境设施的强化管控，突出城市历史文脉；加强精细化管控，通过拆除改造屋顶设施，对建筑屋顶形式、色彩等要素的管控，强化老城风貌特色；进一步提升地区环境品质，强化与历史景观相协调的环境要素，通过增绿增蓝，优化环境本底，塑造自然因素、人工因素以及人文因素有机协调的老城城市景观。①

① 重点管控要素及管控手段

屋顶管控要素		屋顶形式 以中国传统和简化的中式屋顶为主，包括硬山、悬山、歇山或四坡等；高层建筑禁止使用尖屋顶、反坡屋顶、弧形顶和穹形顶等屋顶形式。
		屋顶材质 材质宜采用灰色合瓦，禁止使用琉璃瓦，彩钢板。
		屋顶设施 进行遮蔽处理，通过屋顶绿化、屋顶平改坡等手段，拆除各类违章搭建的建构物，特别是用彩钢瓦搭建的各类临时棚户、遮雨设施等，均应取缔。
		广告牌匾 屋顶禁止摆放广告牌和led发光标识等，建筑物顶部、裙楼顶部禁止设置牌匾标识。视廊内建筑屋顶禁止使用钢架、卷帘门等。
其他城市设计要素		建筑高度 作为其他专项规划的重点管控地带，保证整体风貌的和谐统一，提出明确要求。进行严格管控。
		建筑体量 以群组院落建筑形式为主，禁止过高连续板楼，同时控制建筑贴线，形成丰富的街道空间。
		建筑形式 作为其他专项规划的重点管控地带，保证整体风貌的和谐统一，提出明确要求。进行严格管控。

3.1 管控策略一：多手段遮蔽屋顶设施，规范广告牌匾摆放位置

整洁有序的城市界面是彰显历史文化、古都风貌的基本条件，通过拆除违章搭建、遮蔽屋顶设施、规范广告和标牌摆放位置及发光标识使用要求，加强城市空间秩序，体现老城整体的历史文化价值。

- (1) 拆除各类违章搭建的建构物，特别是用彩钢瓦搭建的各类临时棚户、遮雨设施等；
- (2) 屋顶之上禁止架设钢架、卷帘门等，屋顶机房及构筑物需结合建筑屋顶设计，如不能结合则必须进行遮挡，不能简单外露，保证屋顶形象的完整性；
- (3) 低层建筑的屋顶水箱、空调等附属物应纳入设计管控范围，采取适当的遮蔽措施，统一风貌；高层建筑的电梯机房、太阳能板等屋顶设施应纳入设计管控范围，对其排布方式和色彩提出具体要求；①
- (4) 核心视廊内牌匾标识应低于建筑檐口或女儿墙设置，不得设置于屋顶之上。景观协调区和背景协调区内屋顶牌匾标识不得影响眺望天际线的效果，且不得使用 led 发光标识。②

① 屋顶设施改造前后对比



② 广告牌匾悬挂位置示意

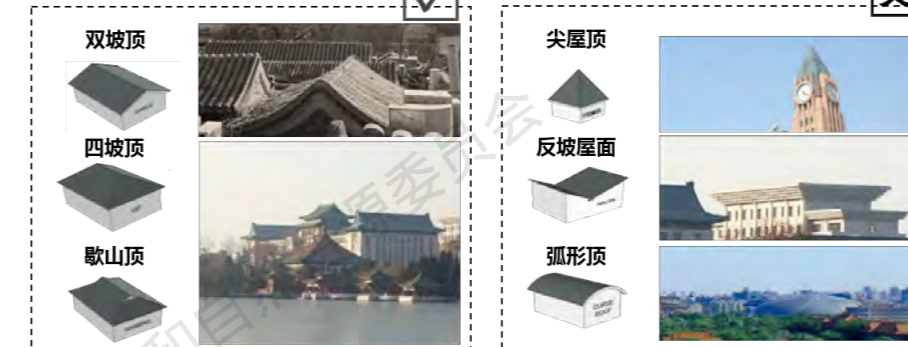


3.2 管控策略二：合理改造屋顶形式，严控视廊内屋顶尺度

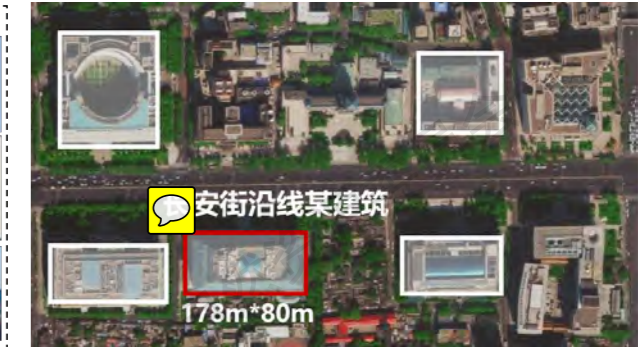
传统坡屋顶是老城第五立面的典型特征，但现状部分建筑屋顶形式、尺度与传统风貌存在较大冲突，影响老城传统风貌的完整性，需加强对老城内建筑屋顶尺度及形式的管控。

- (1) 严格控制屋顶形式，避免使用尖屋顶、反坡形式屋顶、弧形顶等屋顶形式；①
- (2) 历史文化街区、文保单位周边的建筑原则上应全部实施屋顶平改坡，传统景观视廊内居住建筑及九层及以下的公共建筑应逐步实施屋顶平改坡；
- (3) 严格控制建筑屋顶尺度，建筑单边长度超过 30 米或高度在 4 层及以上的建筑，需通过平坡结合、勾连搭等手段对屋顶进行设计碎化，实现与老城传统屋顶的协调与融合；
- (4) 针对特定区域的大体量建筑，其屋顶尺度应结合地区风貌与周边建筑特征，采用相对一致的屋顶长宽比例，具体尺寸可不作要求；②
- (5) 针对重点视廊地区内核心视廊两侧的屋顶，其坡化处理应强化与眺望对象之间的比例关系，原则上视廊内的建筑屋顶宽度的透视比例不应超过眺望对象的宽度，避免造成主次关系倒置。③

① 严格控制屋顶形式



② 长安街沿线某建筑屋顶尺度与临近建筑较协调



③ 地安门 40、41号建筑屋顶尺度与中轴线景观相协调，且小于鼓楼、寿皇殿屋顶

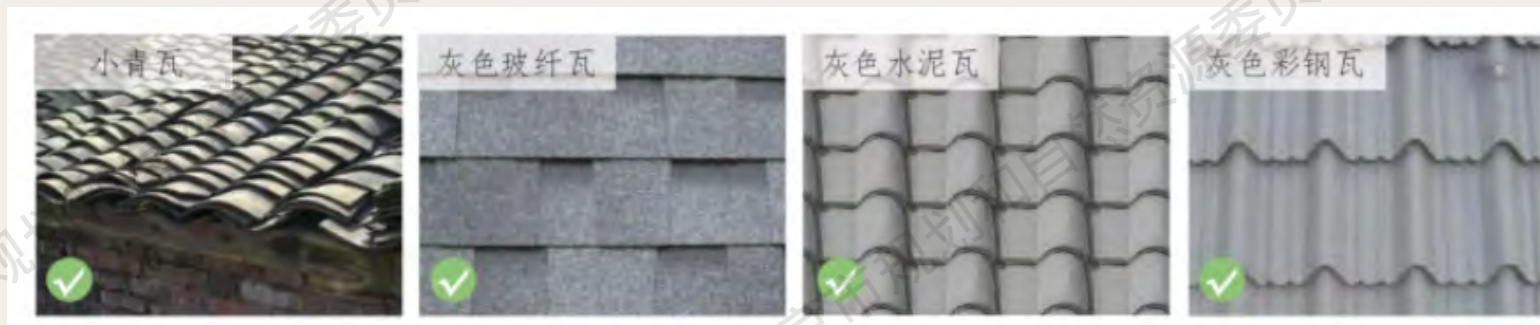


3.3 管控策略三：实施屋顶色彩整治，规范建筑色彩及材质

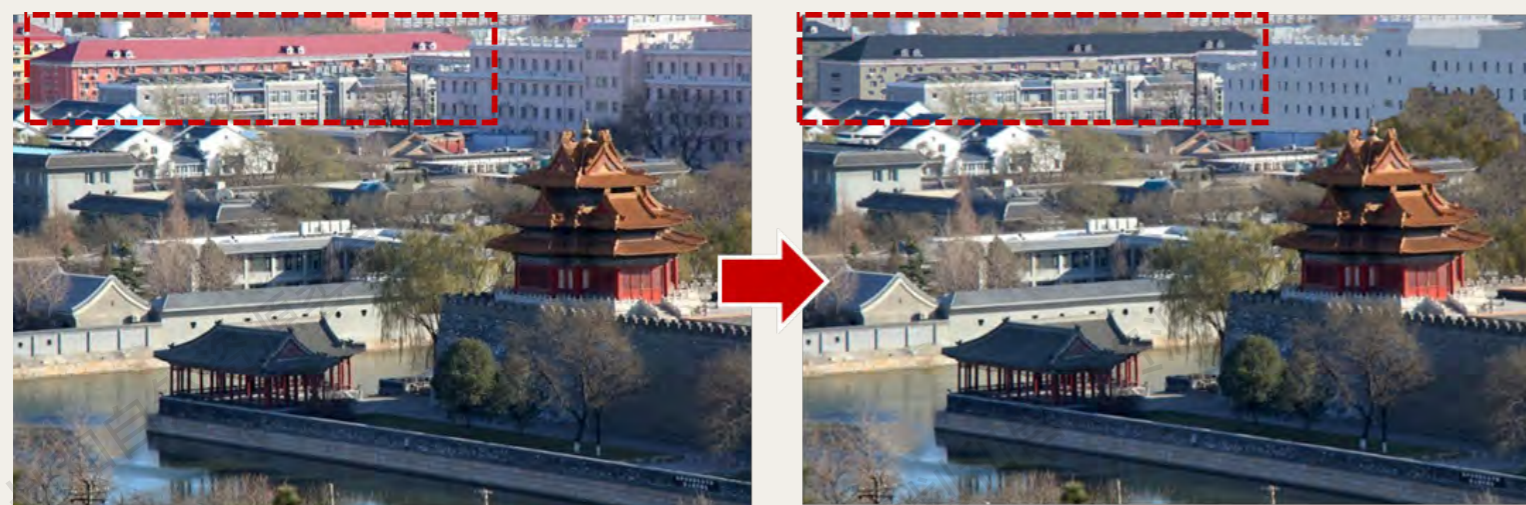
老城应充分汲取古都五色系统精髓（赤、青、黄、白、黑），加强对屋顶色彩的管控，保持以大片青灰色房屋和浓荫绿树为基调，烘托金黄琉璃瓦的宫殿及蓝绿琉璃瓦的王府和坛庙的老城传统色彩，塑造红黄金碧、灰院素城的传统色彩意象。

- (1) 应严格保护文物保护单位及历史文化街区的建筑色彩特征与传统规制，除皇家建筑外，其他建筑屋顶禁用黄色和红色。传统建筑屋顶应为灰色系，现代建筑屋顶建议采用暗蓝色或绿色系，避免其他色相的出现；
- (2) 应通过色彩刷新和材质替换，整治清理红色或蓝色的高彩度彩钢屋顶；
- (3) 坡屋面材料应与传统风貌相协调，可采用小青瓦等与胡同传统风貌相协调的屋面材料，不得采用彩色琉璃瓦、彩钢瓦（板）等与传统风貌不协调的屋面材料；^①
- (4) 分类引导屋顶绿化，鼓励商业、办公建筑设置屋顶花园，住宅楼在荷载满足的情况下进行装饰性绿化，丰富第五立面形象；
- (5) 核心视廊范围内应避免出现与眺望对象相冲突的建筑色彩；背景协调区高层建筑应严格控制现代建筑玻璃幕墙的使用，玻璃幕墙面积不宜超过立面总面积的 50%。^②

① 符合老城传统风貌的坡屋面材料



② 北河沿大街某居住建筑屋顶色彩改造示意



3.4 管控策略四：强化建筑高度和体量控制，保持老城平缓开阔的空间形态

建筑高度和体量是影响景观视廊的重要因素，应确保视廊范围内建筑高度、体量与主要眺望对象之间的整体协调。加强城市空间秩序，体现老城整体的历史文化价值。

- (1) 严格控制核心视廊和背景协调区建筑体量，以群组院落建筑形式为主，禁止出现过高且连续的板式建筑；^①
- (2) 逐步整治与老城传统风貌不协调的现状建筑，对超高建筑或大体量建筑可通过优化立面分隔或调整开窗比例等设计手法，弱化建筑体量感，在一定程度上实现与周边环境的融合；
- (3) 针对视廊范围内的新建建筑，应严格按照视廊控制要求确定建筑高度，确保与整体视廊的协调一致；针对现状建筑高度过高或者严重影响历史风貌、遮挡视廊的，应考虑通过建筑降层、植被遮挡等方式进行美化处理，保证视廊的美化协调。^②
- (4) 建筑高度控制重点在于不破坏相邻历史风貌地区既有的空间形态，且不遮挡主要的视线通廊。为保证眺望目标在视廊中能够展现其完整形象和风貌，应通过“一廊一看”确定每条景观视廊内建筑高度的具体控制要求，对前景和背景建筑进行分类高度控制。如眺望对象为传统建筑，坡屋顶建筑以屋脊高度计，亭、阁、塔类建筑以最高点高度计。

- 前景高度控制：前景建筑不宜超过眺望对象基底至顶端整体高度的下 1/3。如眺望对象为塔，则不宜超过塔基高度；
- 背景高度控制：背景建筑不宜超过基底至顶端整体高度的 2/3，避免破坏眺望对象的视觉主体地位；
- 山体天际线控制：建筑高度总体不超过山体高度的 2/3，局部突破需经论证。

① 严格控制建筑体量



② 鼓楼南望景山万春亭景观视廊整治前后对比示意



4 管控示意

(1) 景山北望钟鼓楼景观视廊 ①

■ 形象特征

历史上景山望鼓楼可见的居中城市道路为地安门内、外大街，视线串联皇城红墙、地安门、雁翅楼与鼓楼重要标志性历史建筑，两侧为平缓展开的四合院民居建筑和六海水系。目前尽管地安门已拆除，但景山至鼓楼视线畅通，且景山以北建成了尺度适宜、建筑及屋顶形式对称的地安门内大街40号、41号建筑，在一定程度上进一步强化了该景观视廊的对称性和丰富性。

■ 现状问题 ②

景山万春亭北望钟鼓楼时，钟鼓楼的背景区域出现大量高层建筑，尤其是位于北二环沿线的高层建筑群，遮挡了山脊线，弱化了钟鼓楼的视觉主导地位，且某高层建筑立面采用大面积反光材质，严重影响了眺望景观。

■ 管理措施

以地安门内大街40号、41号建筑屋顶群外侧与景山万春亭视点连线，作为景观视廊控制的水平视角，以3000米的距离划定平面管控区域。

管控区域内的新建建筑，当位于鼓楼前景时，建筑轮廓高度不应超过鼓楼第一层檐口；当位于鼓楼背景时，建筑轮廓高度不应超过鼓楼第二层檐口。

现状已突破高度控制的建筑，对景观视廊破坏特别严重的应尽快实施整治，其他一般建筑在到达建筑寿命需进行更新改造时，应按照新建建筑标准严格进行高度控制。

视廊管控区域内位于地安门内、外大街两侧的建筑高度、建筑体量、绿化种植应对称、协调。

视廊管控区域内应严格控制建筑材料、建筑色彩、屋顶形制、屋顶设施、广告牌匾、绿化等，形成协调的历史景观。

① 视廊范围



② 现状照片及问题分析



(2) 景山西望北海白塔与妙应寺白塔视廊 ①

■ 形象特征

历史上自景山万春亭西望，北海白塔和妙应寺白塔建筑轮廓线清晰可见，高度突出、建筑形式特殊的白塔，与开阔的水面绿荫、秀丽的皇家园林建筑、低矮的坡屋顶平房民居建筑之间形成鲜明对比和映衬关系，双塔起伏的建筑轮廓线构成了富有韵律感的视觉景观，并形成了以双塔为核心的视觉焦点。

■ 现状问题 ②

目前，北海白塔及妙应寺白塔周边区域内存在大量中、高层建筑，少量位于白塔前景区域建筑高度超出白塔塔基高度，部分位于背景区域建筑高度超出白塔主体高度，对观赏双塔造成一定干扰。

■ 管理措施

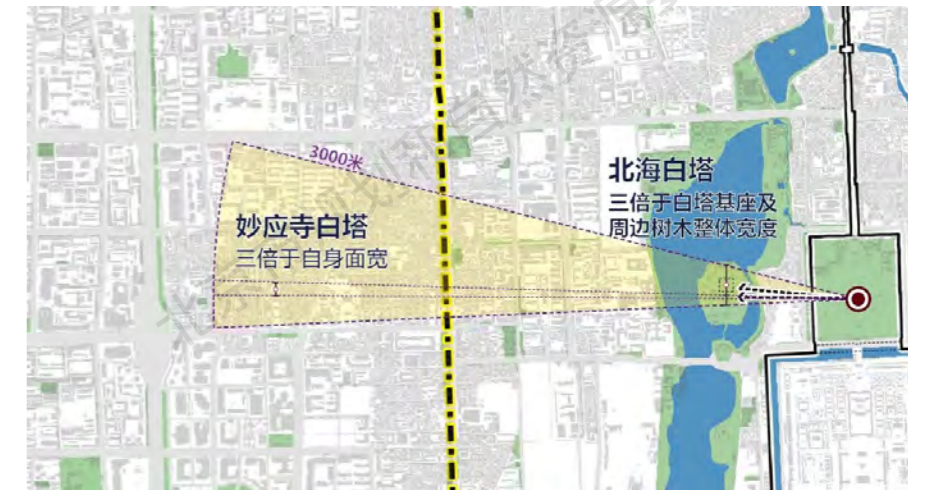
以景山万春亭为视点，以北海白塔塔身、塔基及周围围绕树木的三倍面宽为水平视角，以3000米为视界距离，划定景观视廊的平面管控区域，该区域已包括妙应寺白塔三倍面宽的视廊管控区域。

视廊管控区域内的新建建筑，当位于白塔前景时，建筑高度不应超过白塔塔基；当位于白塔背景时，建筑高度不应高于白塔塔身主体。

现状已突破高度控制的建筑，对景观视廊破坏特别严重的应尽快实施整治，其他一般建筑应在到达建筑寿命需进行更新改造时，按照新建建筑标准严格进行高度控制。

视廊管控区域内应严格控制建筑材料、建筑色彩、屋顶形制、屋顶设施、广告牌匾、绿化等，形成协调的历史景观。

① 视廊范围



② 现状照片及问题分析



(3) 体育馆路西望祈年殿 ①

■ 形象特征

体育馆路正对天坛祈年殿，是祈年殿十字轴线的街景廊道，应形成焦点清晰、无遮挡的对景，以及连续协调的沿街建筑立面与高度。

■ 现状问题 ②

天坛东门松树对祈年殿有部分遮挡，在近距离眺望祈年殿时尤为明显，特别是眺望点至眺望对象1000米范围内。视廊两侧建筑未能形成连续沿街立面，此外，建筑高度不协调，如体育馆路12号院住宅楼，整体建筑形式、色彩较为杂乱，缺乏协调。

■ 管理措施

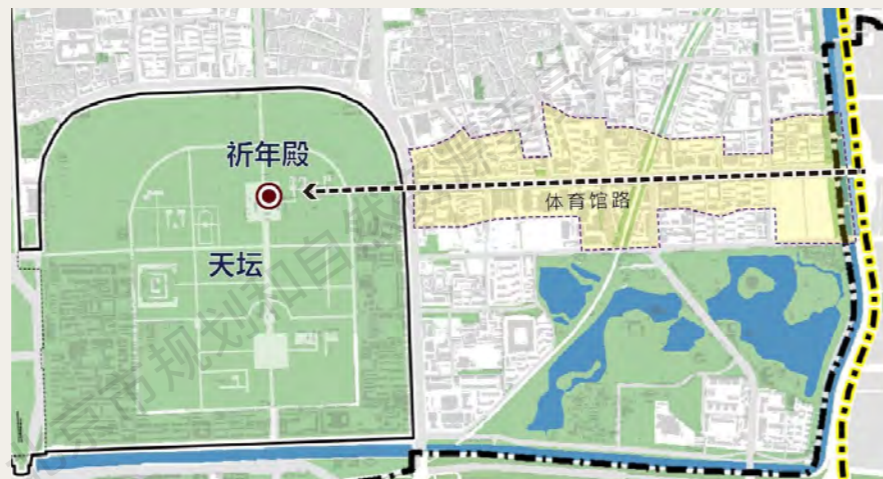
以体育馆路规划道路红线为边界，眺望点至眺望对象所形成的区域为核心视廊，向道路红线两侧各外扩50米形成景观协调区。

适当降低遮挡祈年殿的松树的高度。

对超高建筑进行整治。

对不协调的建筑色彩与立面风貌进行整治。

① 视廊范围



② 现状照片及问题分析



二 北京城市副中心管控策略

Management and control strategy of sub-center of Beijing

1 管控目标

通过强化城市空间结构与分区特色，塑造整洁有序、错落有致的城市第五立面。统筹考虑城市肌理、建筑高度和建筑轮廓，营造与蓝绿空间和谐相融、与历史文化交相辉映、具有高度识别性的城市第五立面。

城市肌理上强化城市空间结构与分区特色，增强肌理紧凑度，塑造有组织、有层次、多元并协调有序的城市肌理。屋顶管控上强调中国特色、世界眼光；追求艺术与生态宜居的有机融合，强调现代坡顶和平顶的丰富组合形态。

依据各组团区位条件和主导功能，进行分区管控；划定坡顶协调区、坡顶重点区、现代屋顶区、屋顶特区4类第五立面分区。

- (1) 坡顶协调区位于城市副中心西部和北部，多层居住建筑宜采用坡屋顶。
- (2) 坡顶重点区包含行政办公区、宋庄文化创意产业集聚区、张家湾古镇和通州古城等区域，鼓励在传统风格的基础上进行现代演绎。
- (3) 现代屋顶区包含滨河地区和张家湾北部区域，塑造丰富多变的屋顶形态，强调屋顶绿化。
- (4) 确立北京环球主题公园及度假区、城市绿心两处屋顶特区，屋顶特区内的项目和其他重点项目的第五立面须严格论证。



2 主要问题

2.1 城市肌理结构不清，片段化严重

现状城市肌理整体凌乱，结构不清。肌理破碎，疏密无度，片段化严重，未形成清晰的肌理格局与景观结构。

2.2 大量平屋顶简陋、色彩暗沉

现状大量平屋顶未经过精细化设计与管控，缺乏品质。屋顶颜色暗沉，影响城市第五立面的整体效果。

2.3 建筑屋顶西洋符号夸张繁缛

屋顶风格与形式对塑造城市风貌特色至关重要，现状存在较多的穹顶、圆拱老虎窗、彩色玻璃等西洋符号过于突兀，与副中心的定位不符。

2.4 第五立面缺乏地域特色

与国内大多数城市类似，副中心也存在着建筑风格杂乱，传统现代交织、屋顶形式各异、色彩跳脱等导致缺乏城市辨识性的问题，千城一面的现象也需要从屋顶进行整治。



现状屋顶存在屋顶简陋、色彩暗沉（左图）；西洋符号夸张（右图）；缺乏地域特色（下图）的问题



城市肌理结构不清，片段化严重

3 管控策略

通过对城市肌理及屋顶形式的控制，统筹第五立面各项管控要素。^①

■ 城市肌理控制引导

对城市空间进行特色分区（滨河区、居住区、商业文化区、生态区），强化城市空间结构与分区特色，增强肌理紧凑度，塑造有组织、有层次、多元并协调有序的城市肌理。

■ 屋顶形式控制引导

屋顶形式控制引导主要根据历史遗存、城市功能结构和形象要求划分屋顶形式控制的基本分区。主要管控坡顶率、坡顶风格、高层建筑、屋顶材质、屋顶设施、屋顶色彩等直接管控要素。

① 北京城市副中心第五立面管控内容



直接管控要素
(屋顶形态)

- 坡顶率** 划分坡屋顶重点区，分区控制坡顶率。7层及以下居住类建筑采用坡顶，在十字轴线区域重点推行坡顶，比例在60%以上，滨河及张家湾研发区域鼓励现代屋顶风貌。
- 坡顶风格** 坡顶风格应采用中式传统，或化简的中式风格，禁止西洋符号装饰。鼓励坡顶灵活多样的组合变化。
- 高层建筑** 高层建筑宜从建筑顶部的10%-25%位置进行形体或立面处理，以强化高层建筑顶部意象。处理应适度，原则一栋建筑上形体的突起、错落、挖补、立面的向上虚化消解、立面强调等处理手法使用不宜多于3种。
- 屋顶材质** 所有建筑应提升屋面材质品质，禁止使用彩钢板、禁止直接裸露防水材料。
- 屋顶设施** 屋顶设备应规范整齐摆放，不露于立面，重点地区进行隐蔽美化处理。
- 屋顶色彩** 浓墨浅赭，坡顶起伏发展轴；蓝绿交织，现代生态滨河带；朱黄赭白，温暖宜人基本色；七彩缤纷，匠心独运特色区。

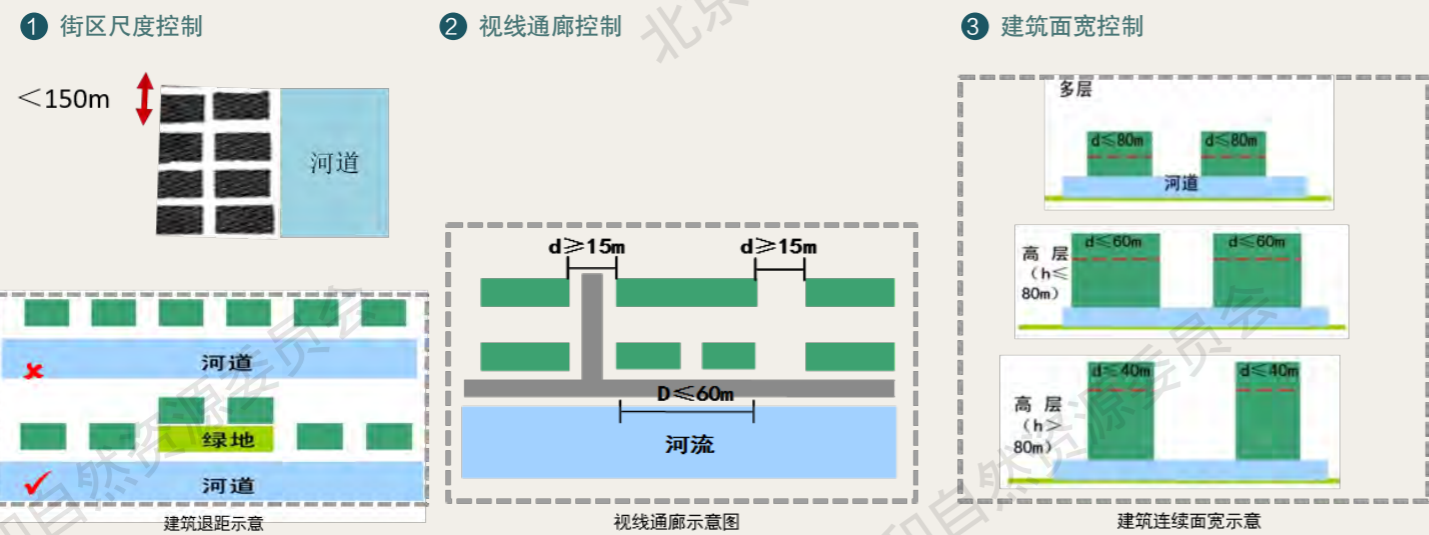
间接管控要素
(城市肌理)

- 滨河区** 通过对街区尺度、视线通廊、建筑朝向、街墙界面、建筑面宽提出相应要求组织滨河区城市肌理。
- 居住区** 以300米作为街区的最大尺度，同时对街墙界面还要建筑布局提出韵律与变化要求。禁止兵营式无变化的行列式和高层“剃平头”现象。
- 商业文化区** 以小网格围合式组织街区，以200米作为最大边长。建筑界面应顺应地块形状布局，部分节点适度形成开敞空间。建筑体量高度适中，以较高密度进行排布。
- 生态区** 建设组团保持紧凑，边界清晰，街区最大边长不宜超过200米。建筑以围合式、行列式布局为主。

3.1 管控策略一：塑造有组织、有层次、多元并协调有序的城市肌理

理3.1.1 滨河区城市肌理控制——便于亲水的街区划分

- 街区沿运河界面边长不宜超过 150 米。①
- 便于视线通达：建筑滨河布局宜开敞、通透，视线通廊的宽度不宜小于 15 米，可结合道路、公共绿地设置，两相邻通廊间距不宜大于 60 米。一般建筑朝向应顺应地形，滨河界面建筑主要立面应朝向水面。②
- 活力连续的滨河界面：(1) 沿河街墙应保证界面完整性和连续性，部分节点应适度形成开敞空间，营造活力空间，避免出现单调的“一层皮”形态。(2) 沿河建筑应严格控制连续面宽，注意视线通廊和风廊的预留。
- 建筑面宽：(1) 多层建筑最大连续面宽投影不宜大于 80 米；(2) 80 米以下的高层建筑，其最大连续面宽投影不宜大于 60 米；(3) 建筑高度大于 80 米，其最大连续面宽投影不宜大于 40 米。③



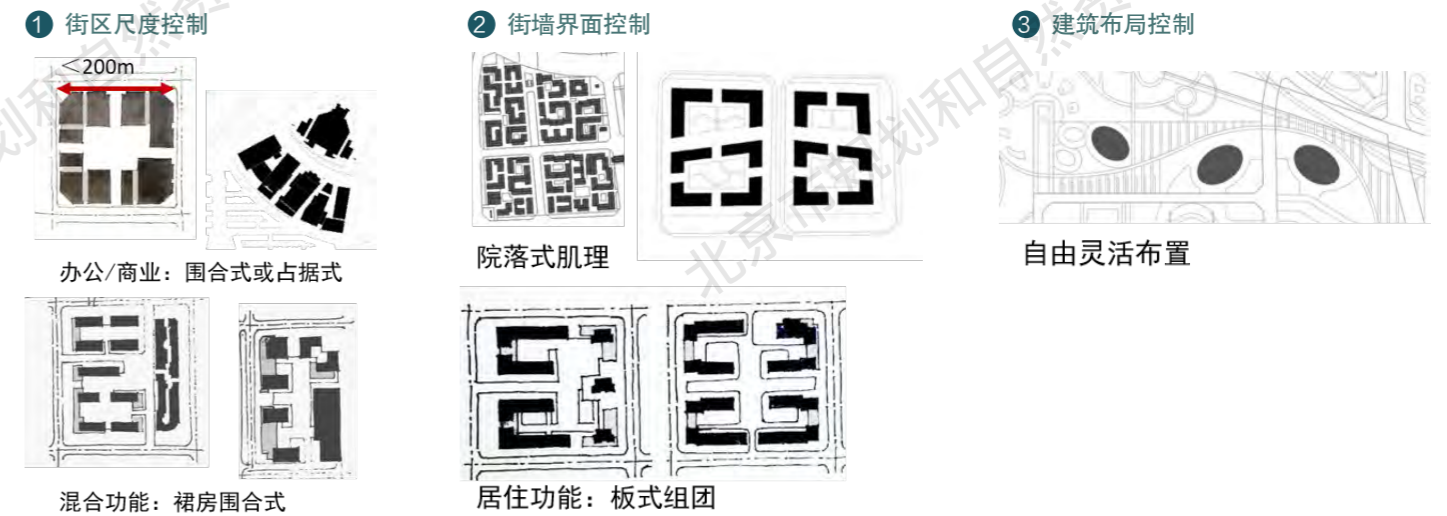
3.1.2 居住区城市肌理控制——变化的行列式

- 街区尺度：街区最大边长不宜超过 300 米。①
- 街墙界面：生活性道路两侧应形成连续的底商界面。临街建筑应在满足日照朝向的基础上尽量面向街道。②
- 建筑布局：禁止“兵营”式无变化的行列式和高层“剃平头”现象。行列式以长短变化和单元拼接错动丰富组织，局部可采用点式组团布局丰富。局部商业可采取较大体量的占据式布局。③



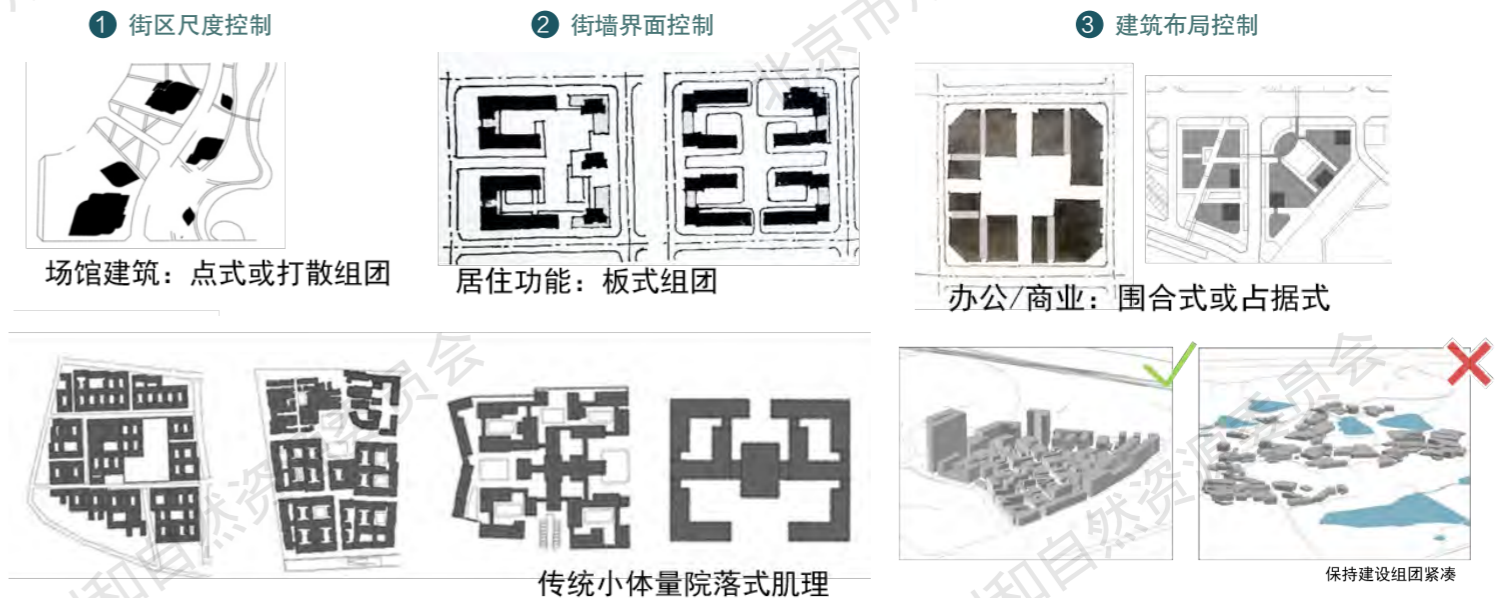
3.1.3 商业文化区城市肌理控制——小网格围合式街区

- 街区尺度：一般街区最大边长不宜超过 200 米；居住功能街区最大边长不宜超过 300 米。①
- 街墙界面：建筑顺应地块形状布置，保证街道连续性，部分节点应适度形成开敞空间。②
- 建筑布局：宜采用体量高度适中、较高密度的布局方式。建筑以围合式布局为主，内部形成院落。局部大体量建筑采取占据式布局。③



3.1.4 生态区城市肌理控制——集中紧凑组团

- 街区尺度：一般街区最大边长不宜超过 200 米。①
- 街墙界面：建设组团应保持紧凑、边界清晰。建筑面向核心开敞空间形成连续界面。②
- 建筑布局：宜采用体量高度适中、较高密度的布局方式。建筑以围合式行列式布局为主。局部大体量建筑采取点式或打散成组团灵活布局。③



3.2 管控策略二：塑造中国特色与世界眼光相融，追求艺术与生态宜居并存的屋顶形态

3.2.1 塑造具有中国特色的坡顶形态 ①

■ 控制坡顶率

划分坡屋顶重点区，分区控制坡顶率。7层及以下居住类建筑采用坡顶，在十字轴线区域重点推行坡顶，比例在60%以上，滨河及张家湾区域鼓励现代屋顶风貌。

■ 中式风格

坡顶风格应采用中式传统或简化的中式风格，禁止西洋符号装饰。

坡度：满足日照要求与瓦材铺放要求，以25-35度为宜。

风格：以中国传统和简化的中式屋顶为主，包括硬山、悬山、歇山或四坡等。

■ 鼓励灵活的组合

可采用错落、穿插、露台、外廊等方式提升屋顶景观的丰富性。

连续屋檐线水平边最长不超过20-40m。

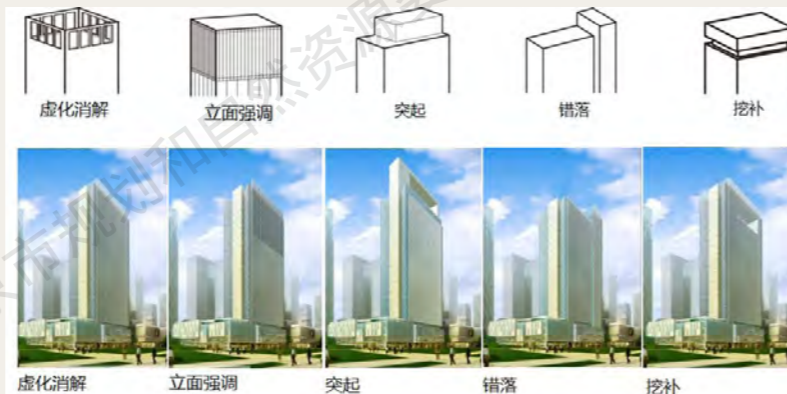
3.2.2 打造符合世界眼光的高层建筑屋顶 ②

高层建筑宜从建筑顶部的10%-25%位置进行形体或立面处理，以强化高层建筑顶部意象。所采用的处理手法应适度，原则一栋建筑上形体的突起、错落、挖补，以及立面的向上虚化消解、立面强调等处理手法不宜多于3种。

① 分区控制坡顶形态



② 高层建筑屋顶形态控制

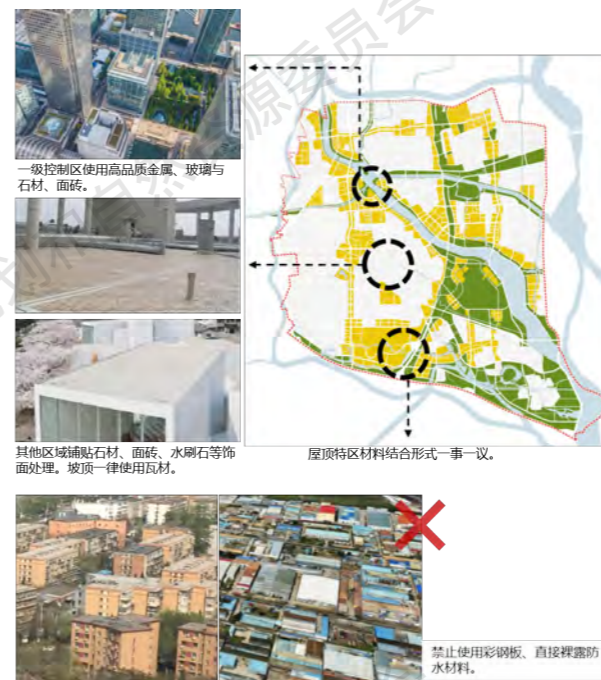


顶部处理分类	坡顶	平顶	退台	削切	塑型	笔尖	类圆形	针型
超高层地标								
主要高层		●	●	●		●	●	●
居住建筑	●	●						



3.2.3 管控策略三：精细设计提升屋顶品质

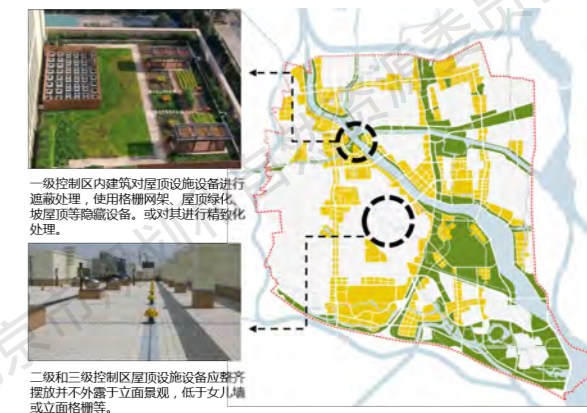
■ 所有建筑应提升屋面材质品质，禁止使用彩钢板、禁止直接裸露防水材料。



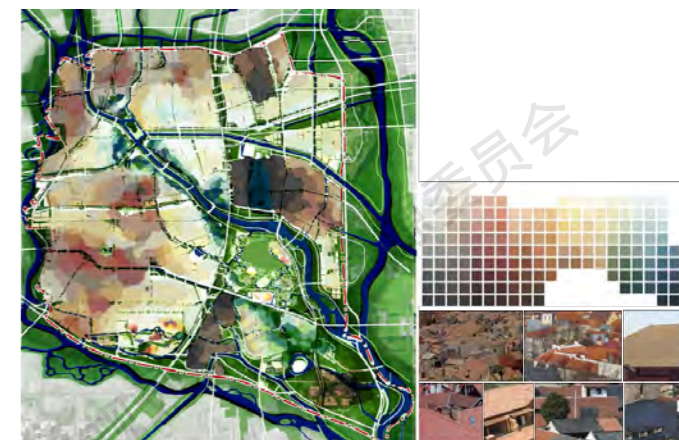
■ 滨河区非坡顶的商业办公及公共建筑非绿化面积不应超过200-400平方米。



■ 屋顶设备应规范整齐摆放，不露于立面，重点地区应进行隐蔽美化处理。



■ 屋顶色彩遵循控制要求，平顶鼓励墙顶一色。

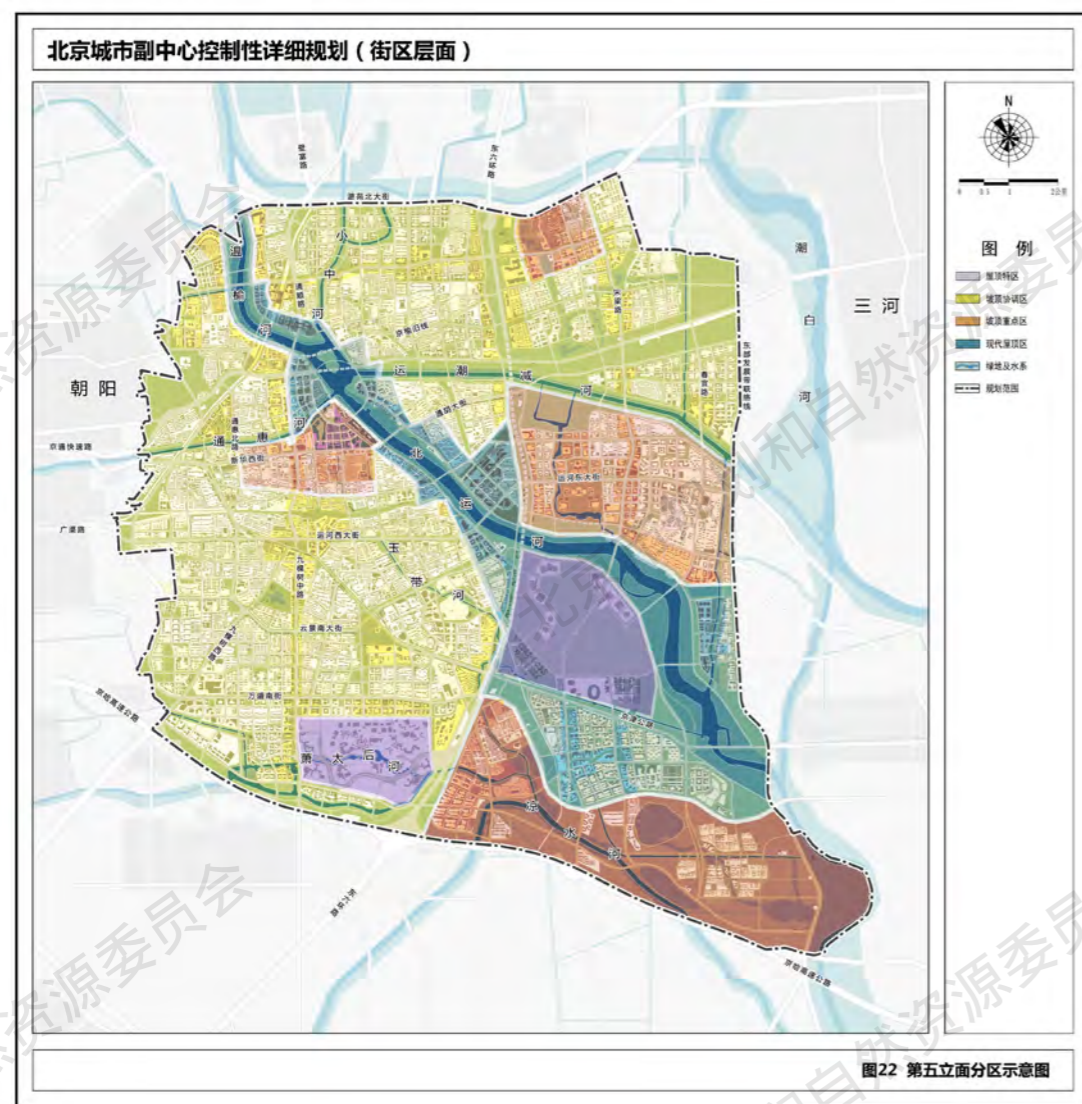


■ 设立屋顶特区，特区内大型建筑屋顶一事一议，可灵活采用坡形、弧线形等创新形式。



3.2.4 管控策略四：分区引导分级管控第五立面，屋顶特区一事一议

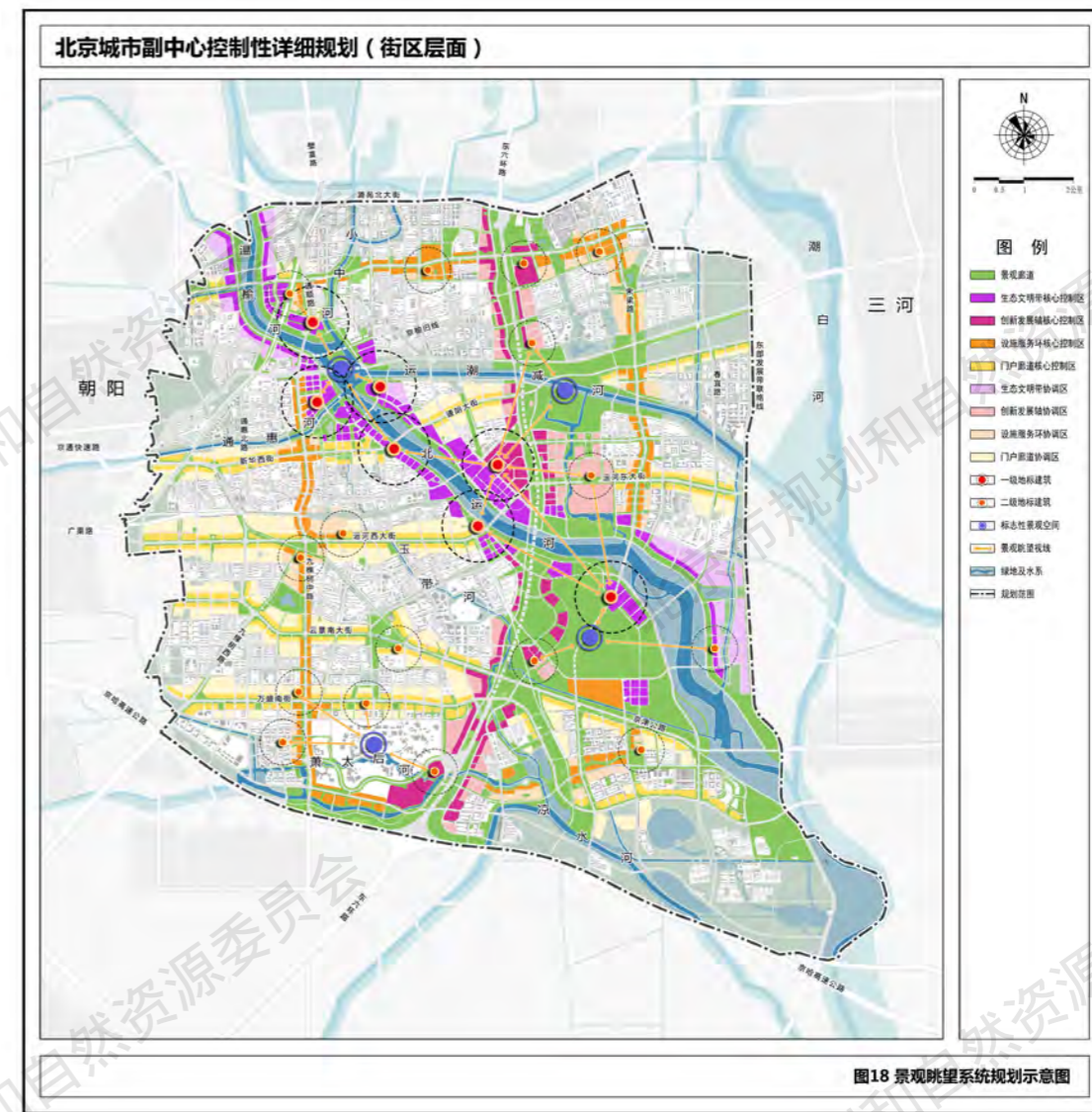
- 依据各组团区位条件和主导功能，划定坡顶协调区、坡顶重点区、现代屋顶区、屋顶特区4类第五立面分区。
- 坡顶协调区位于城市副中心西部和北部，多层居住建筑宜采用坡屋顶。
- 坡顶重点区包含行政办公区、宋庄文化创意产业集聚区、张家湾古镇和通州古城等区域，鼓励在传统风格的基础上进行现代演绎。
- 现代屋顶区包含滨河地区和张家湾北部区域，塑造丰富多变的屋顶形态，强调屋顶绿化。
- 确立北京环球主题公园及度假区、城市绿心两处屋顶特区，屋顶特区内的项目和其他重点项目的第五立面须严格论证。对屋顶形式、材料、色彩和设施设备进行精细管控，优化美化绿化建筑第五立面。采用高品质形象的材质，严禁使用彩钢板、裸露的防水材料、外露的设施设备是影响景观品质的材质和设施。
- 结合三级管控分区建立第五立面管控的分级系统，重点管控生态文明带、创新发展轴和设施服务环两侧区域，制定不同等级的控制要求，构建形态色彩整体和谐统一的城市空间界面和轮廓线。大体量建筑集中的区域需进行专题论证，鼓励对大体量建筑的屋顶进行适当的切分变化。



北京城市副中心第五立面分区示意图

3.2.5 管控策略五：重点塑造看城市、看运河、看风景的景观眺望系统

- 创造视景优美、视点可达、视廊生动的景观眺望系统，全面展示城市副中心独具特色的自然和人文景观，让居民更好地看城市、看运河、看风景。
- 围绕城市河流拐弯和交汇处、城市轴线、城市干道交叉路口等地区，利用高层、超高层公共建筑布置眺望观赏点，构建俯瞰全城的地标建筑系统，重点管控的城市标志性节点数量达到23个。在五河交汇处、副中心综合交通枢纽地区、城市绿心等重点功能区布局一级地标建筑，通过不同方向俯瞰城市，感知一带一轴壮美的特色景观和格局明晰的整体城市意象。在一带一轴上的其他重要节点、组团中心和部分轨道交通车站布局二级地标建筑，可俯瞰各组团的整体形象，并与一级地标建筑形成呼应。
- 在一带一轴、设施服务环、门户型主干路等重要廊道，预留10条通畅开阔的景观视廊，确保眺望景观与观赏点之间视线通畅。强化城市入口处的门户景观形象，重点展示廊道两侧的建筑景观界面，结合层叠起伏的绿化种植，突出廊道的视线引导作用。



北京城市副中心景观眺望系统规划示意图

三 三山五园地区管控策略

"The Three Hills and the Five Gardens" Management Strategy

1 管控目标

塑造璞玉环翠、朱黛余韵的色彩形象，恢复千亩稻田、水绿互融的自然历史风貌，达成东看园林、南看农田、西看古道、北看山屋的景观感知意象。

全盛时期的三山五园地区，形成了以山、水、路为基底，园林、农田、建筑有机交织的整体格局。以玉泉山为眺望点，向东、向西、向北、向南的景观均有差异，向东可看到以皇家园林为景致，以山前稻田为前景的园林景观，向北可看到以军营、山体为主体的景致，向西可看到以古御道、河道为主体，香山为背景的景致，向南景观则以农田、村落为主。



历史景观要素分析示意



现状整体景观结构分析

2 主要问题

2.1 屋顶形式凌乱，缺少地区特色

从香山香炉峰、颐和园万寿山等高点眺望，一些地区主要建筑屋顶形式差异较大、略显凌乱。需加强对景观视廊内建筑屋顶的重点管控。

2.2 建筑色彩脱跳，整体缺乏美感

三山五园地区整体建筑色彩杂乱不统一，关系混乱。个别建筑色彩突兀，与周边对比强烈，缺乏品质。外墙涂料以白、灰、黄色系为主，面砖多为砖红色，另有部分高艳度的橙色，在整体环境中较为突出。

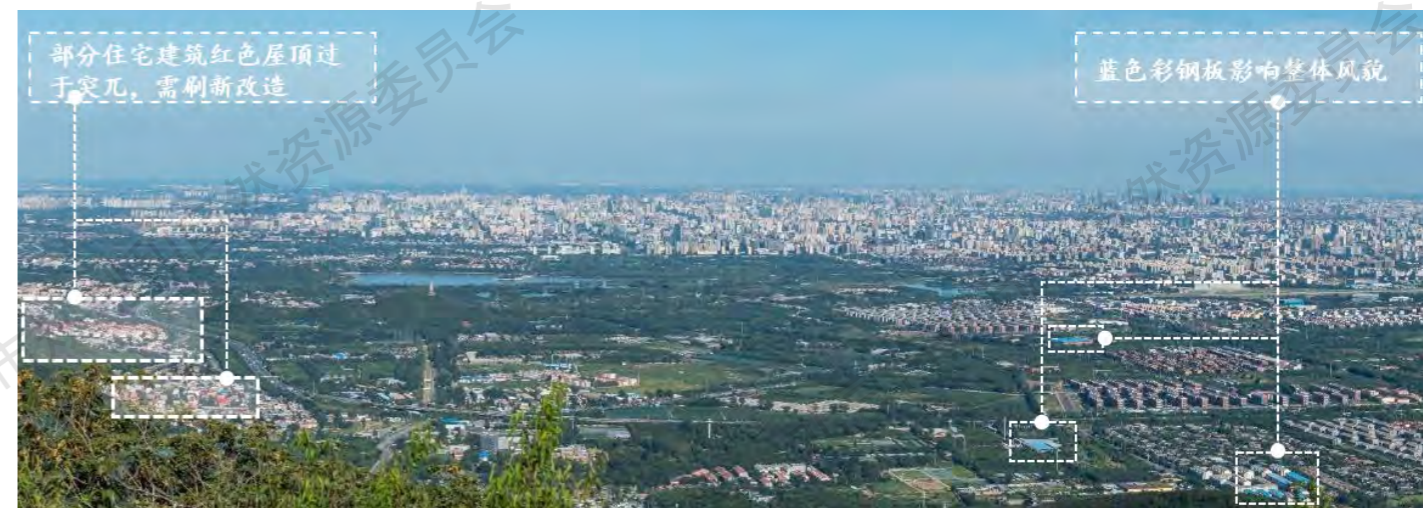
① 典型案例分析：从香山香炉峰东眺城市，近景中部分住宅采用红色屋顶过于突兀，需刷新改造，且大量工业建筑的蓝色彩钢板屋顶也影响地区整体品质。

2.3 建筑体量过大，阻碍观山廊道

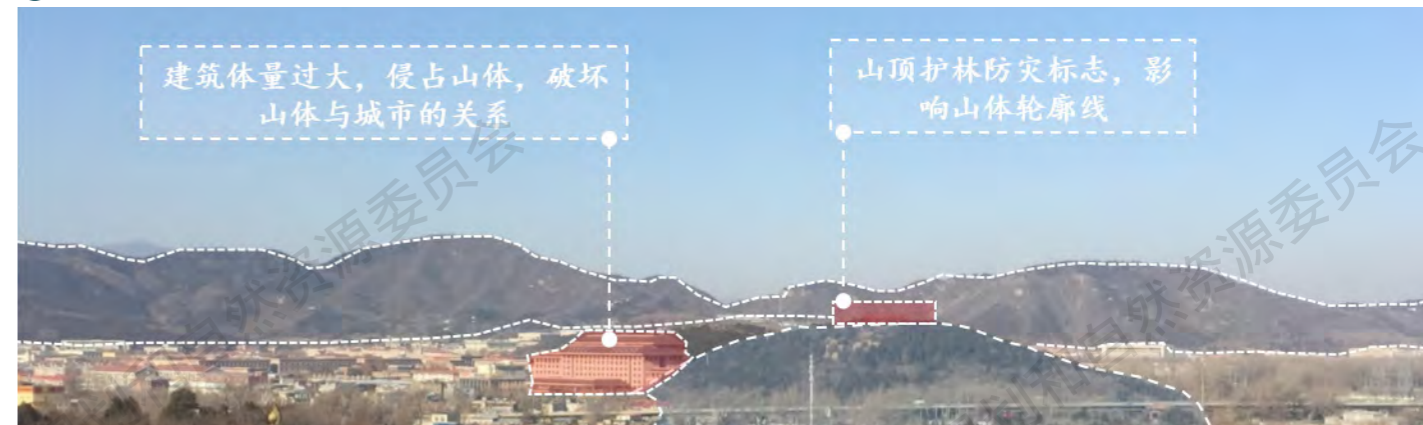
三山五园地区应严格控制建筑体量，严禁侵占山体，调整山顶防护林防灾标识位置，消除其对山体轮廓的影响。

② 典型案例分析：从万寿山四大部洲向北眺望，西山山前颐和宾馆尺度远超周边建筑，遮挡住大部分山体，阻碍观山视线。万寿山北眺西山是三山五园地区重要看山水视廊，四大部洲也是颐和园重要观景节点，需严格控制视廊内建筑体量，避免出现类似颐和宾馆的违和建筑再次出现。

① 香山香炉峰东眺全城



② 万寿山四大部洲北眺西山



3 管控策略

构建全景眺望景观视廊，突出大尺度绿化及水面对区域城市色彩营造的主导地位，以清新淡雅的建筑色彩烘托传统建筑的视觉焦点地位，充分展现中国传统山水画卷的风雅与气质。^①

(1) 加强以玉泉山玉峰塔、以香山重阳阁和万寿山佛香阁为眺望点沿三山五园地区东西景观轴线眺望区域、以及其分别向东南及西北方向眺望区域城市第五立面的管控力度，加强对西郊机场鸟瞰可视区域城市第五立面的整治，通过增加绿地、种植高大乔木、屋顶绿化的方式，突出京西田园城市景观。

(2) 突出大尺度绿化及水面对区域城市色彩营造的主导地位，弱化现代建筑的色彩，以清新淡雅的建筑色彩烘托传统建筑的视觉焦点地位，充分展现中国传统山水画卷的风雅与气质。

3.1 管控策略一：屋顶净化绿化，烘托皇家建筑焦点地位

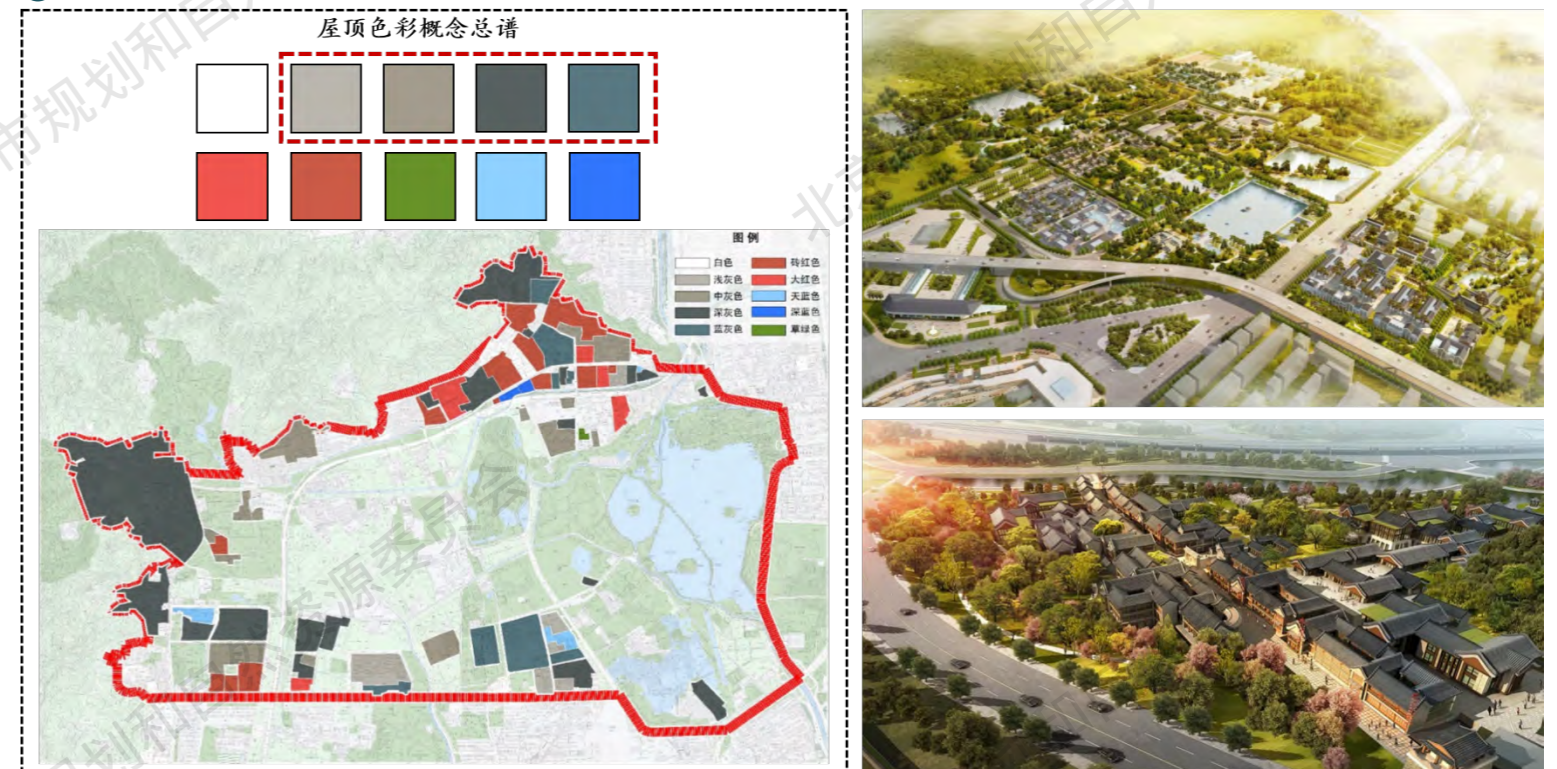
对屋顶色彩及材质进行严格管控，将屋顶绿化、坡化、彩化等整治提升改造相结合，烘托皇家建筑焦点地位，提高三山五园地区屋顶绿化、彩化的整体品质。

- (1) 屋顶形式以坡屋顶为主，延续传统坡屋顶风貌；部分公共建筑可平坡结合作为点缀，丰富景观层次；
- (2) 禁止将彩钢瓦作为屋顶临时防水措施，取缔彩钢瓦搭建的各类临时棚户、遮雨设施等；
- (3) 通过色彩刷新和材质替换，整治清理红色和蓝色彩钢板屋顶；^①
- (4) 对屋顶色彩及材质进行严格管控，除皇家建筑外，其余建筑屋顶应以灰色系为主，禁止出现明度较高色彩，以烘托皇家建筑的金色琉璃瓦屋顶；^②
- (5) 鼓励多层公建和居住建筑进行屋顶绿化，特别是“园外园”区域，使之充分融入自然绿色环境之中。

① 三山五园地区屋顶色彩整治示意



② 三山五园地区屋顶色彩引导



① 重点管控要素及管控手段

直接管控要素	要素名称	管控手段
直接管控要素	屋顶形式	以中国传统和简化的中式屋顶为主，包括硬山、悬山、歇山或四坡等；高层建筑禁止使用尖屋顶、反坡屋顶、弧形顶和穹形顶等屋顶形式。
	屋顶材质	禁止使用琉璃瓦，整治清理红色和蓝色彩钢板屋顶。
	屋顶色彩	除皇家建筑外，传统建筑屋顶应为灰色系，现代建筑屋顶建议采用暗蓝色或绿色系，避免其他色相的出现。
	建筑体量	山前地区建筑体量不宜过大，建议通过优化立面分隔方式、开窗高度、窗距等建筑设计方法，加强单体建筑与周围环境的融合。
	建筑高度	确保银锭观山、景山万春亭观西山等传统景观视廊廊道的通畅，严格控制视廊区域建筑高度不超过山脊线的60-80%。
间接管控要素	绿化景观	疏解原有地块功能，恢复历史景观风貌，通过筑园增绿，塑造山水景观本底。
	建筑色彩	建筑色彩与自然山水相互掩映，呈现璞玉环翠之美
	建筑风格	应符合所在区域的风貌分区，可采用新中式的建筑风格。

3.2 管控策略二：严控山前地区建构物高度与体量，保证视线廊道连续开敞

严格控制浅山及山前地区建筑布局、高度、体量，倡导因地制宜的“簇状”格局，以及中低层、小体量、坡屋顶的建筑形态，保证近景眺望空间连续开敞及风貌统一，塑造山城交融的特色景观。

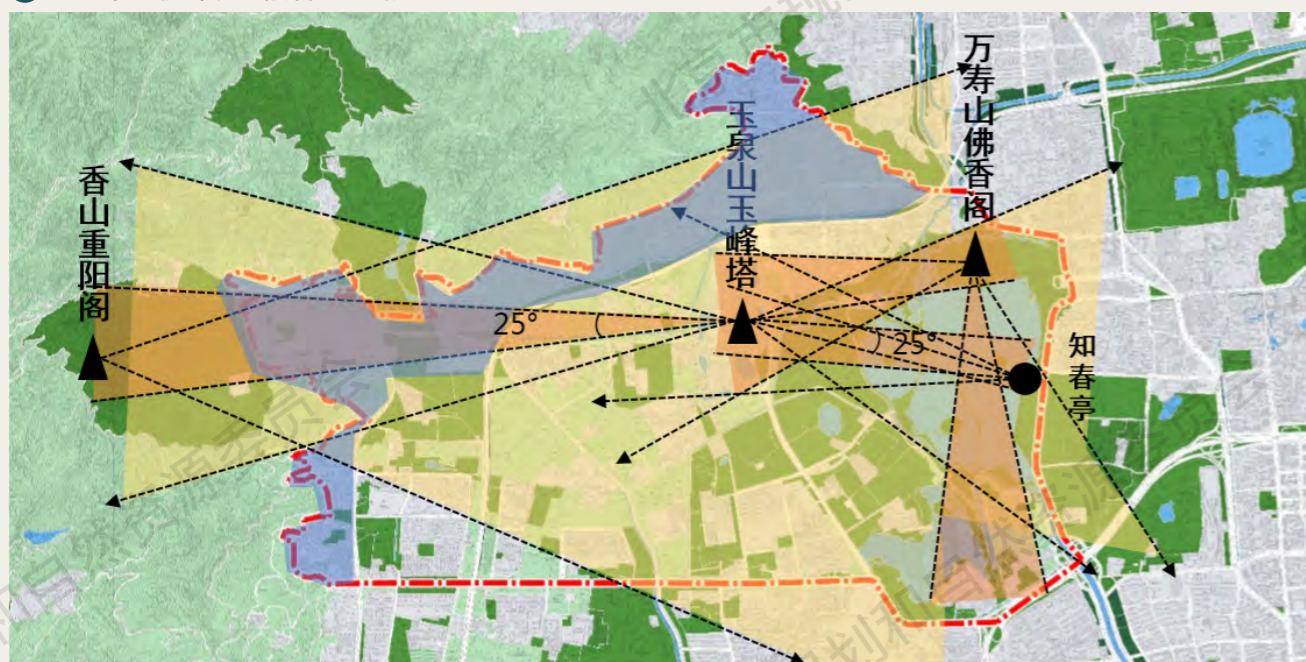
(1) 景观视廊区域建（构）筑物整体不宜超过山脊线的60-80%，营造城市建设与壮丽山峦相协调的特色天际线景观。其中，山前地区建（构）筑物高度应低于山前道路两侧行道树高度，控制在9米以下，并通过加强乔木种植使之消隐于绿化之中。浅山地区建设应严格限制建设，并逐步实施减量，恢复完整的山体景观；①

(2) 应加强背景协调区建筑体量、色彩等风貌等要素的整体控制，现状与风貌不协调建筑可采取降层、景观遮蔽，或通过优化立面分隔方式、开窗高度、窗距等建筑设计手法，加强单体建筑与周围环境的融合。②

① 建筑高度控制视线分析



② 重要景观视廊及重点管控区域



3.3 管控策略三：通过筑园增绿，强化山水景观本底

疏解原有地块功能，恢复历史景观风貌，以稻田湿地为特色，展示山林、果园、湿地、稻田、荷塘等丰富的景观要素，营造大尺度山水景观，形成万亩稻田、水绿互融的山水画卷。①

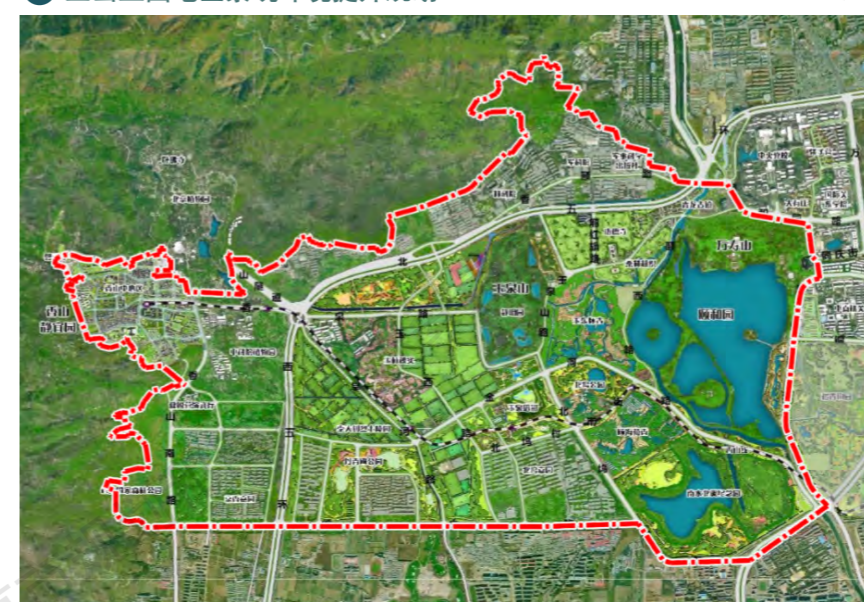
(1) 恢复重要历史文化景观，包括玉泉山西侧以及颐和园周边的稻田景观、古御道景观等；②

(2) 加强绿地建设、提升绿化品质，构建大尺度绿色生态基底，改造丹青圃、玉东郊野及玉泉郊野公园，推动“园外园”绿化工程，并新建三处公园；③

(3) 借助南水北调尾水为三山五园地区景观用水提供新水源的契机，对区域水系进行统一规划，局部恢复、展现历史盛期水系格局和景观特色；

(5) 山前地区加强绿化种植，特别是沿五环路绿化带树木的种植，实现建筑隐没在植被之中，从整体上减弱人为建设对景观环境的影响；建议五环高架桥进行立体绿化，构建城市绿廊。④

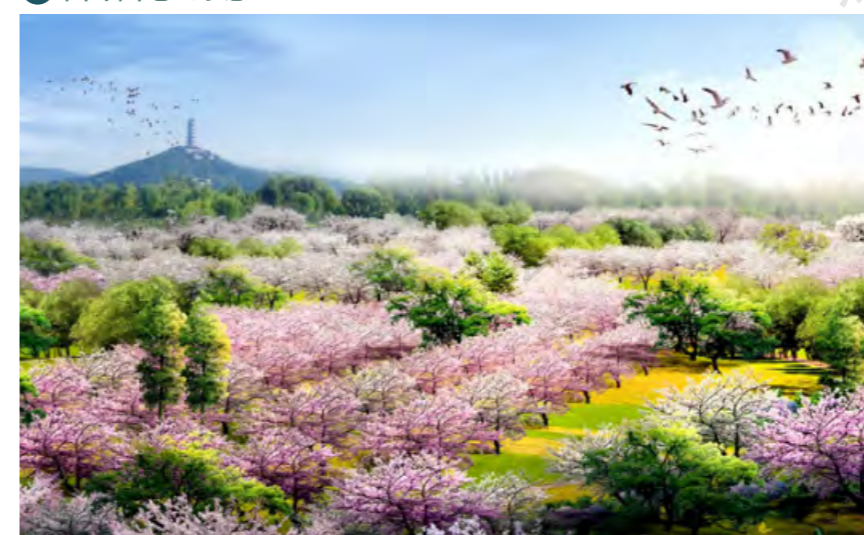
① 三山五园地区景观环境提升规划



② 京西水稻田园示意



③ 园外园地区示意



④ 五环路高架桥立体绿化示意



四 城市门户地区管控策略 City Portal Management Strategy

(一) 机场起降区域

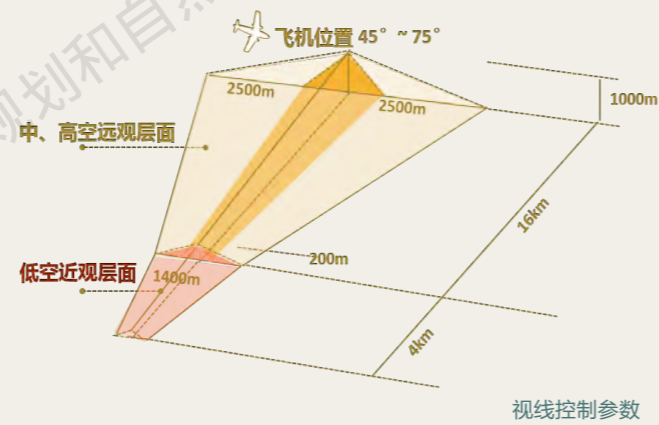
1 管控目标

结合飞机可见视域范围划定第五立面管控区域，将机场建筑屋顶景观与大尺度绿化景观、标志性夜景照明相结合，提升艺术水准，营造令人印象深刻的城市第一印象。

本规划选取 200m 高度作为范围划定高度参数。

(1) 中、高空远观层面：以飞机 200m 高度时乘客的可视区域为基础反推到 1000m 高度视角梯形，结合地面行政边界、道路、河流等因素，划定研究范围。

(2) 低空近观层面：在 200m 高度宏观范围内，选取有空间代表性的、地域特征明显的高品质街道片区，深入分析研究其第五立面设计。



2 主要问题

2.1 缺乏整体性和可识别性

机场地区无大地景观的整体设计，建设斑块在生态基底上布局混杂、影响对自然脉络的识别，仅能辨析两条河流和少量绿地。

2.2 建筑色彩不成体系

机场地区建筑色彩未形成清晰体系，大量的蓝色或红色彩钢屋顶遍布全域，严重影响俯瞰城市的视觉效果，破坏大地景观基调色的形成。

2.3 城市肌理无序

城乡分界不够清晰，建筑布局混乱，导致肌理难以辨别，整体性较差。



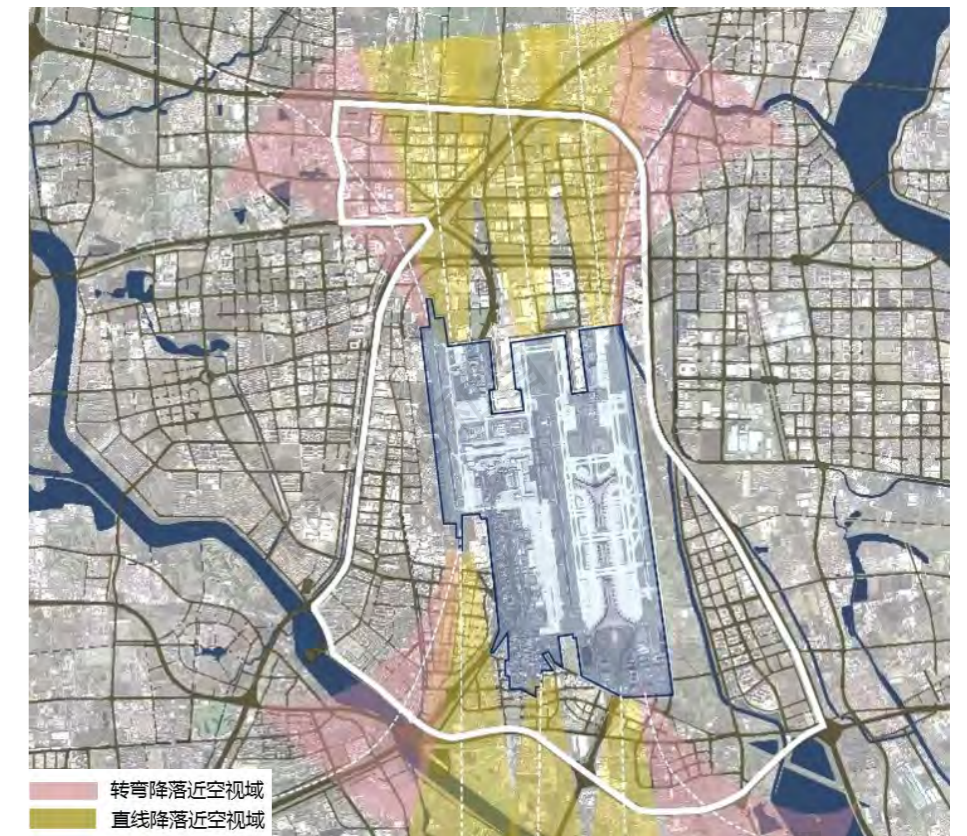
3 管控策略

根据飞机起降视域范围，划分为中高空控制区域以及低空控制区域。结合不同视域范围景观的差异性，分区进行差异管控。^①

- (1) 针对中高空区域重点强化城市格局，构建可识别的大地景观体系，塑造结构清晰的蓝绿空间格局。
- (2) 针对低空区域强化城市肌理，统一第五立面、协调建筑色彩，塑造城市标志物增强航空视角可识别性。
- (3) 构建夜景照明体系，进一步突出城市格局、肌理和重要地标。



南苑机场视域研究范围



首都国际机场低空视域管控范围

① 重点管控要素及管控手段

中高空



夜景照明 适当突出区域内主要道路和节点的照明，其他地区的照明都应弱化。



大地景观 利用大面积的农田、林地营造主题化、生态化的大地景观，提升区域整体意象。



城市肌理 遵从与相关城市设计专项对片区的要求。

低空



屋顶色彩 分功能区控制屋顶色彩，不同功能片区的屋顶色彩应加以区分，但各个功能区内部屋顶色彩应保持一致。



屋顶形式 建议分功能区控制屋顶形式，各个功能区内部的屋顶形式应保持一致。



建筑界面



建筑高度

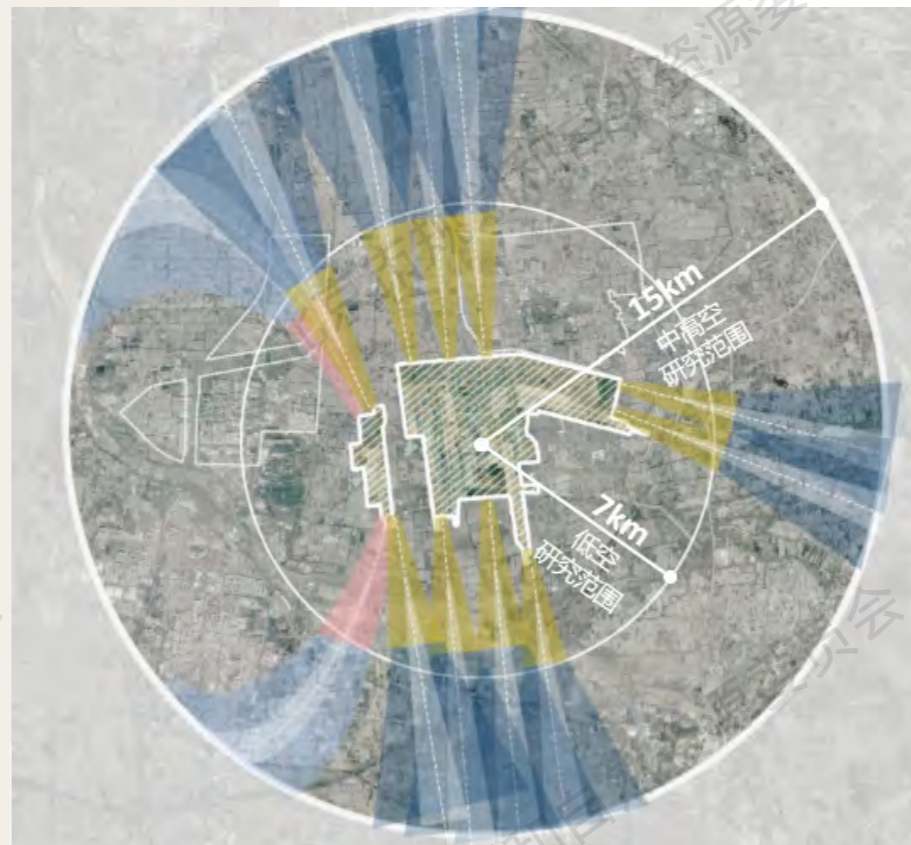


建筑色彩

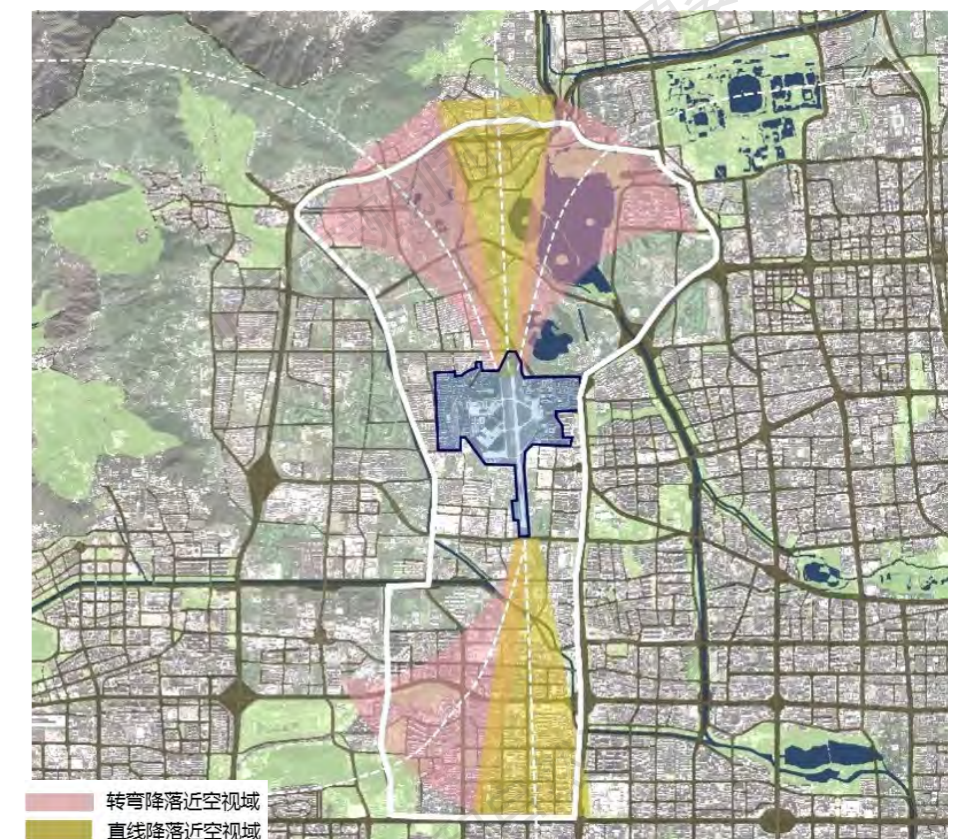


建筑形态

符合控制性详细规划
及其他专项城市设计要求



北京大兴国际机场视域研究范围



西郊机场低空视域管控范围

3.1 管控策略一：中高空塑造城市格局 ①

通过建立清晰的城市发展边界，形成大开大合的城市格局。强化大地景观设计，勾勒自然本底，塑造景观标识。

- (1) 强化大地景观设计，勾勒自然本底，塑造景观标识；
- (2) 通过清晰的道路骨架和层级分明的景观系统，形成疏密有致的城市格局；
- (3) 针对标志性节点和立交桥节点进行特色照明设计，形成视觉趣味点；
- (4) 利用大面积的农田、林地区域营造标志性大地景观；
- (5) 明确功能分区，各功能区内内部地块大小、建筑密度应接近，突出各功能区的景观共性，形成匀质的组团肌理；
- (6) 通过建筑色彩设计突出航站楼，航站楼周边建筑的色彩设计应尽量低调，不能喧宾夺主。

3.2 管控策略二：低空协调建筑肌理 ②

整体强化城市肌理的秩序性、协调性塑造，通过对重点区域的精细化设计，体现城市肌理的对比与变化。加强对建筑布局、街道密度、建筑密度、绿地系统等管控与引导。

- (1) 各组团内部的建筑形式应保持一致，包括建筑走向；
- (2) 严格控制主要道路两侧的建筑界面需，建筑应尽量贴线建设，保证界面的连贯性；
- (3) 分功能区控制屋顶色彩，不同功能区的屋顶色彩应加以区分，但各个功能区内内部屋顶色彩应保持一致；
- (4) 分功能区控制屋顶形式，各个功能区内内部的屋顶形式应保持一致；
- (5) 鼓励重点地区内建筑屋顶实施绿化改造，提高高空绿视率。

3.3 管控策略三：加强夜景规划与设计 ③

城市夜景设计是对城市夜间景观环境形态的合理组织和总体规划，也是展示城市发展和体现城市个性的艺术设计。利用夜景照明，突出城市骨架、强化第五立面、强调重点区域、勾勒自然本底。

- (1) 根据道路系统制定相应的照明标准，突出快速交通走廊的照明要求；
- (2) 强化标志物照明，突出城市组团重点区域；
- (3) 沿组团边界组织照明体系，勾勒城市空间格局；
- (4) 加强大地景观的氛围照明，勾勒自然本底。

① 中高空区域重点管控要素



② 低空区域重点管控要素



③ 城市夜景设计示意



(二) 铁路廊道及车站地区

1 管控目标

推进铁路走廊环境整治，重点展示廊道两侧的建筑景观界面，结合层叠起伏的绿化种植，突出廊道的视线引导作用，建设成为展现首都城市风貌的风景廊道。

2 管控策略

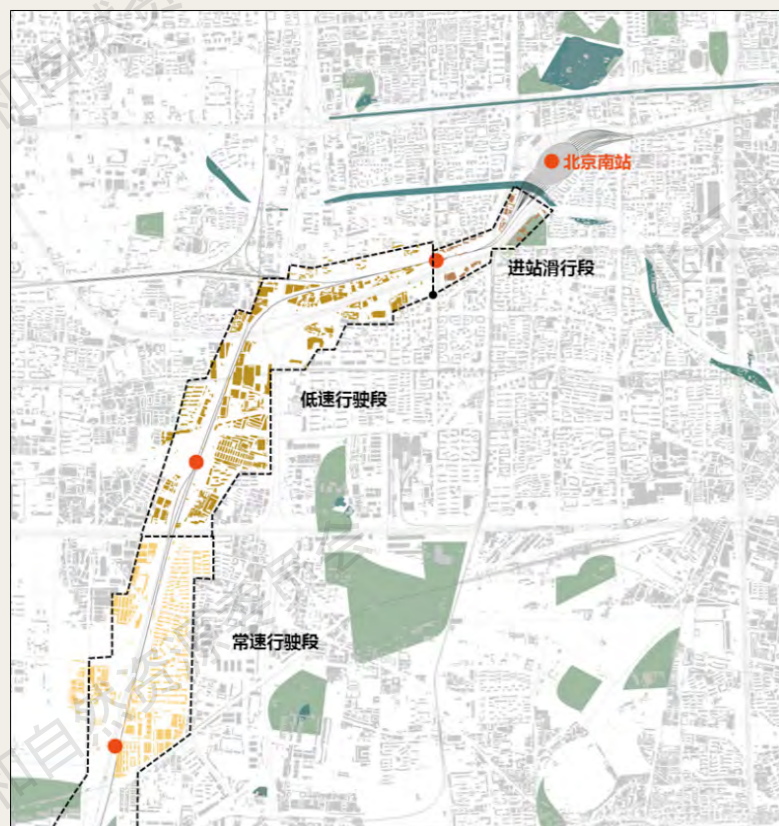
铁路两侧沿线是展示城乡环境面貌，地域文化特色，城市整体形象的窗口。包括铁路沿线一定纵深范围，可分为三个层次：进站滑行段、低速行驶段和常速行驶段。^①

(1) 进站滑行段应拆除私搭乱建的建筑构筑物，协调建筑整体形式和建筑色彩，通过绿化进行环境亮化美化。

(2) 低速行驶段主要指列车出站5公里内，应严控建筑附属构筑物，并对建筑高度、形式进行管控，丰富植物配置，结合城市开放空间脉络，使之成为景色优美的绿色长廊。

(3) 常速行驶段主要指北京四环以外的铁路沿线，兼顾沿线相邻的城郊结合部和农村地区，协调建筑附属构筑物、树木植被和开放空间脉络，对沿线农田林地、河湖水系景观进行美化、绿化，使整体绿化品质得以提升。^②

① 北京南站铁路沿线两侧管控分析



② 铁路沿线景观改造提升示意



(三) 高速公路沿线地区

1 管控目标

根据重要的高速公路和环路，控制城市门户地区天际线，增强首都城市识别性，建立端庄大气的局部空间秩序，塑造进入北京中心城区的第一印象。

2 管控策略

以城市现有重要交通廊道为线索，以进入城市重要门户的视角打造北京新名片，引导城市形态有序发展。重点关注城市高速路进京方向，尤其是与环路相接处。^①

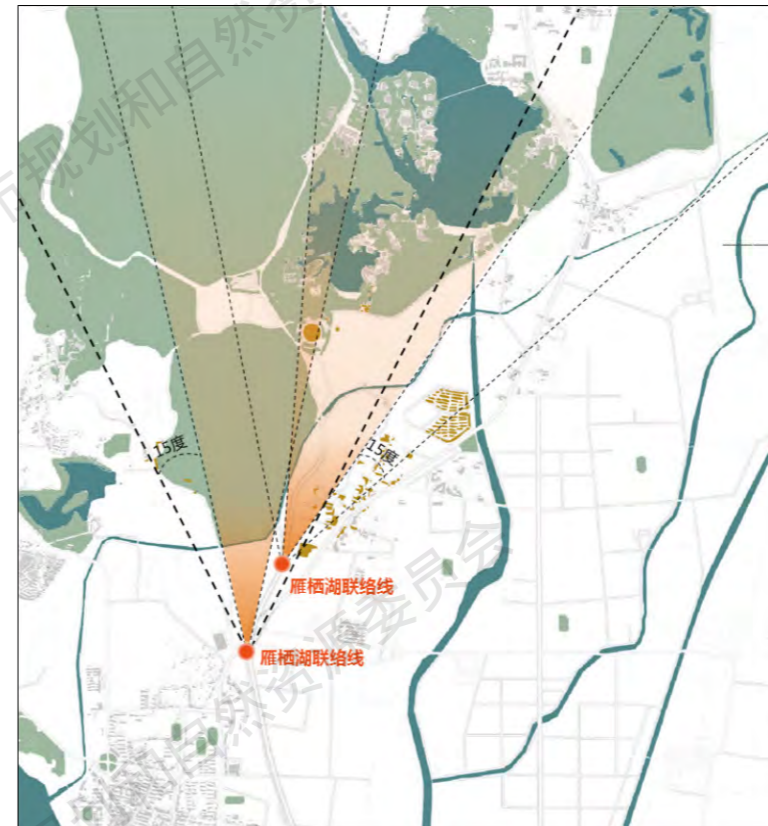
(1) 优化高速沿线界面，统筹考虑建筑群体立面，管控建筑高度、色彩，同一组建筑的主体色调统一，且色彩明度、彩度应与周边建筑协调，形成统一和谐的建筑界面；

(2) 进一步对沿线建设杂乱进行整治，拆除违法建设，严格控制高速两侧可视范围内的建设项目，力求风格整体协调、布局合理；

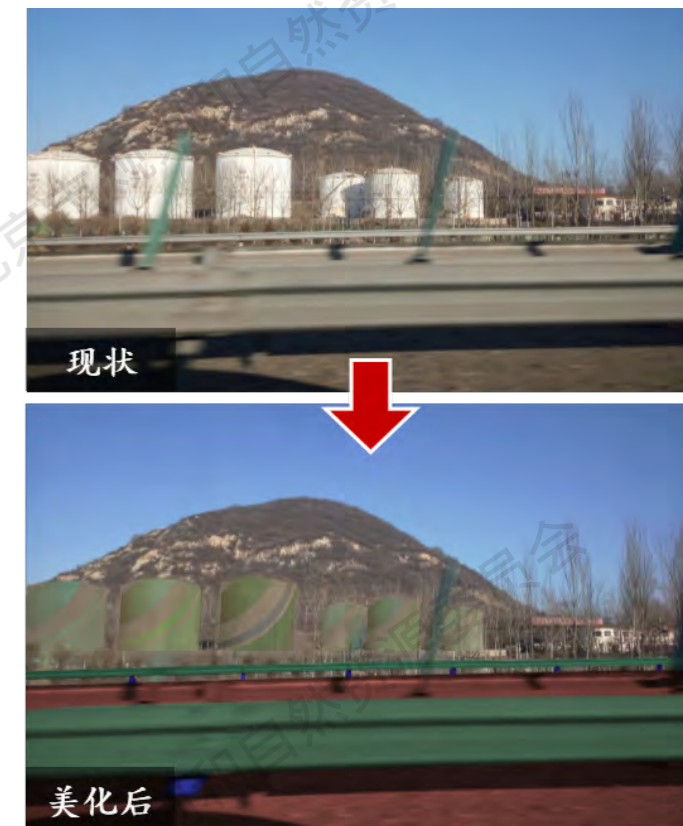
(3) 对沿线构筑物、树木植被、隔音板、广告牌匾、标识标牌、护栏等进行统一整治，提升设施小品环境品质；两侧围墙、护栏建议适当进行美化，可采用墙绘、浮雕、主题绿化或其他城市艺术形式，体现地域文化特色；^②

(4) 加强地域文化特色设计，可在进京入口处设置展现首都城市风貌特色的人城标志。

① 雁栖湖联络线北眺管控分析



② 雁栖湖联络线沿线色彩整治示意



第四章

设计要点与专项治理

- 一 屋顶管控技术要点
- 二 建筑屋顶分类引导标准
- 三 屋顶整治专项行动

Chapter 4

Spatial Design and Special Governance

Urban Design Guidelines for Beijing

Fifth Facade and Landscape Observation System

北京
第五立面和景观眺望系统
城市设计
导则



一 屋顶管控技术要点

Technical Standards of Control Factors

1 屋顶净化

1.1 净化对象

- (1) 违章搭建：临时棚户等私自搭建的生产生活设施。
- (2) 屋顶牌匾：单位名称牌匾标识、建筑物名称牌匾标识。
- (3) 杂物：垃圾杂物、闲置物品。

1.2 净化要求

- (1) 拆：拆除各类违章搭建的建构筑物，特别是用彩钢瓦搭建的各类临时棚户设施等。



人济山庄屋顶的屋顶违建



什刹海地区屋顶上的临时自建房

(2) 禁：建筑物顶部、裙楼顶部不宜设置牌匾标识。视廊内建筑屋顶之上禁止摆放广告牌或led发光标识等。

- 对于单层坡屋顶建筑，应在正面屋檐以下设置牌匾标识；
- 多层坡屋顶建筑，应在底层正面屋檐以下设置牌匾标识；不允许在山墙面上设置的牌匾标识；
- 传统商业街、步行街提倡设置多种形式的牌匾标识，其牌匾标识宜采用小型牌匾、灯笼、仿古灯箱等小牌匾标识式样，与周边环境相协调。
- 一层无门楣且较难在墙面设置牌匾标识的建筑，可将牌匾标识紧贴屋顶设置，牌匾标识高度不宜超过门面高度的五分之一。



整治前银锭桥望钟楼视廊



整治后银锭桥望钟楼视廊

2 屋顶序化

2.1 序化对象

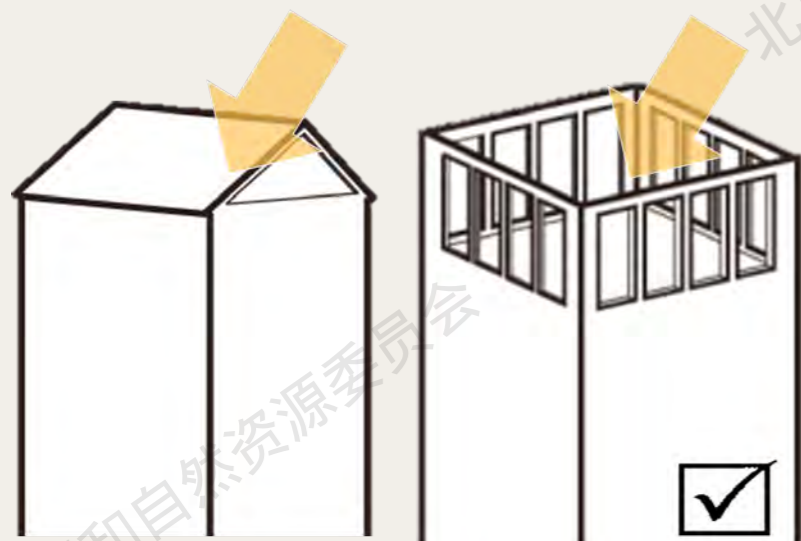
屋顶设施：太阳能热水器、空调主机、冷却设备等。

2.2 序化原则

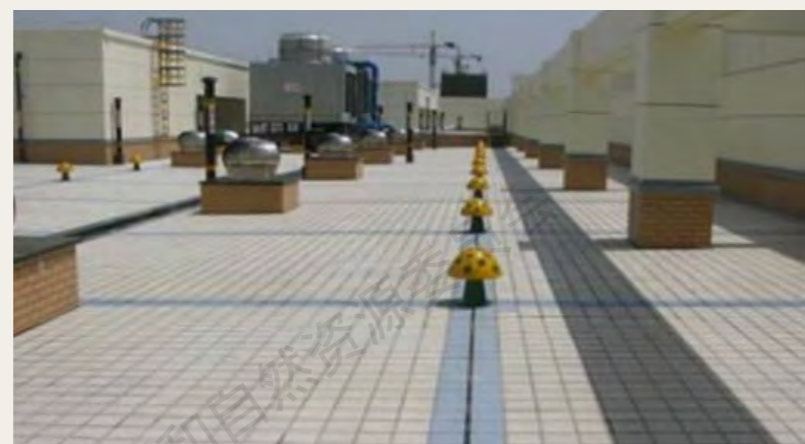
屋顶设施应规范整齐摆放，从地坪上看时，应尽量不突出于建筑立面，重点地区应对屋顶设施进行隐蔽或美化处理。



高出女儿墙的屋顶设施



屋顶设施应低于屋顶高度

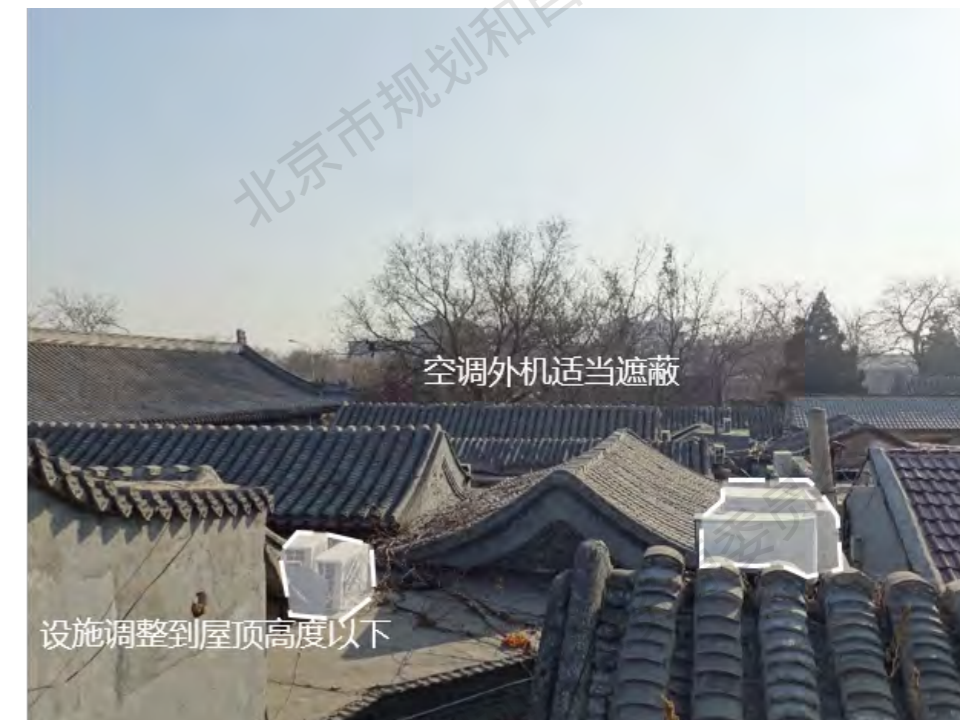


屋顶设施的有序化

2.3 序化要求

(1) 低：设施设备集中摆放并应低于女儿墙。

(2) 整：确有使用功能需要而放置于屋顶的设施应归类有序摆放。使用格栅网架、屋顶绿化、坡屋顶等方式规整、隐藏设备，或对其进行美化处理。不宜将空调室外机、电视天线等设施架设在临街一侧的坡屋顶等影响地区风貌的位置。



运用多种方式将屋顶序化

3 屋顶彩化

3.1 彩化对象

- (1) 屋顶色彩
- (2) 彩钢板颜色

3.2 禁用原则

3.2.1 颜色禁用原则

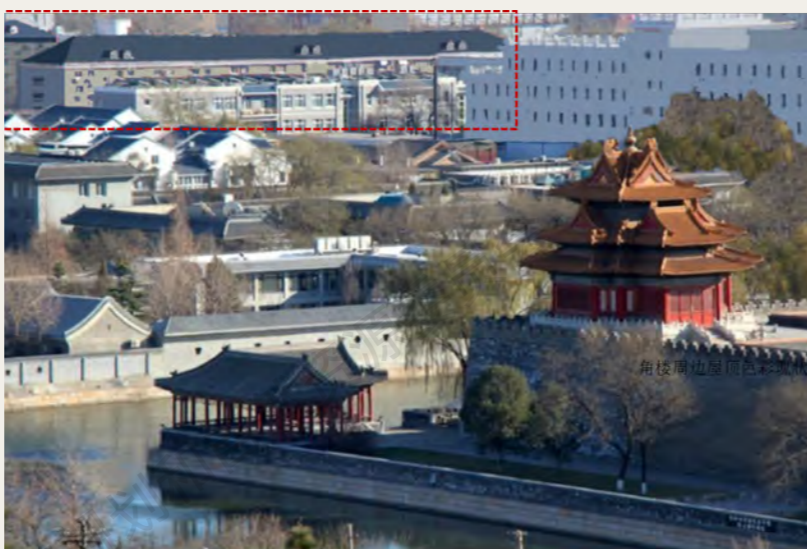
- (1) 除传统皇家建筑外，建筑屋顶禁用黄色、红色及其它高彩度高明度色彩；
- (2) 所有现代建筑禁止采用黄色或红色系屋顶；
- (3) 位于中轴线上的非保护类建筑，建议采用较暗的蓝色、绿色系或灰色屋顶。

3.2.2 材质禁用原则

- (1) 老城内建筑材质应采用传统青砖，青白石等，不宜采用瓷砖、金属等不符合传统风貌的材质，禁止滥用琉璃瓦屋顶；
- (2) 通过色彩刷新和材质替换，整治清理红色和蓝色屋顶彩钢板。



故宫角楼周边屋顶色彩现状



故宫角楼周边屋顶色彩调整示意

3.3 彩钢板屋顶建筑色彩整治

3.3.1 一般色彩规定

- (1) 彩钢板屋顶的色彩艳度、明度和材料反光系数都不宜过高，禁用高饱和的红色、蓝色彩钢板；
- (2) 建议颜色的艳度值和明度值分别不宜高于 4.0 和 5.0，屋面材料的反光系数不宜高于 50%。

3.3.2 机场起降航线周边彩钢板整治要求

- (1) 工业建筑：对建筑物屋顶的附加违章构筑物拆除后，根据厂区及周边情况，强化色彩控制，避免单一化、模式化、特别突兀的情况，建筑体量和材料质感应进行合理调整，与周边居住及商业建筑相协调。针对新增需求，应结合厂区建筑屋顶统筹设计，确定整治方案并统一实施。
- (2) 宅基地：采取去杂为主的整治方式，拆除各类违章搭建的建构物，禁止将彩钢瓦作为屋顶临时防水措施，拆除彩钢板搭建的各类临时棚架设施等。



彩钢板



4 屋顶坡化

4.1 坡化对象

(1) 为保证传统风貌的完整性，历史风貌地区内6层以下的既有建筑需进行平改坡整治，新建建筑采用坡屋顶形式。

(2) 位于景观视廊内，影响视线且较为突兀的平顶建筑。

4.2 坡化要求

(1) 以中国传统和化简的中式屋顶为主，包括硬山、悬山、歇山或四坡等；

(2) “平改坡”屋脊最高点至屋面不得超过建筑的一个层高或出屋面的楼梯间高度，坡面最大坡度不得超过35度；

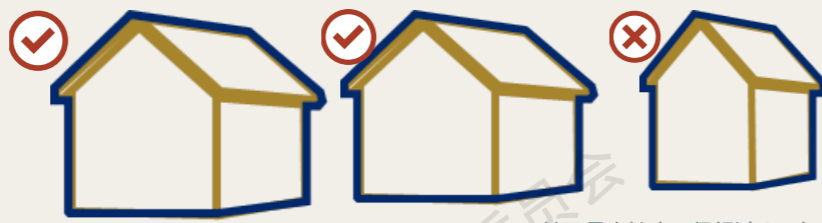
(3) 加坡后建筑物应确保与相邻建筑的日照间距符合原房屋的设计标准；

(4) 材质宜采用灰色合瓦，禁止使用琉璃瓦，彩钢板；

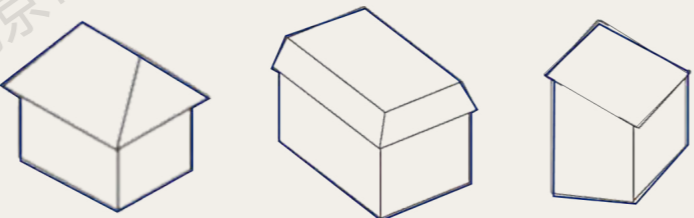
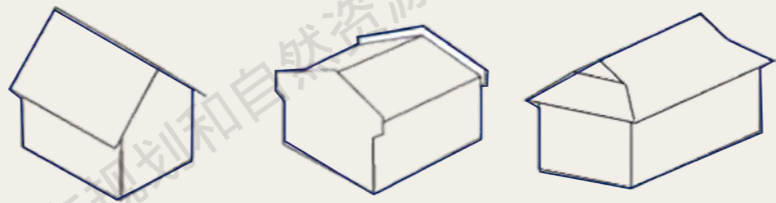
(5) 鼓励坡屋顶组合形式灵活多变，但应保持建筑山墙、后檐墙、院墙、门楼等连续的高低错落的立面形式，保持第五立面的完整性、连续性及节奏感；

(6) 可以采用现代坡化的处理手法，但需注意与周边环境相协调，不要破坏风貌地区的整体空间氛围；

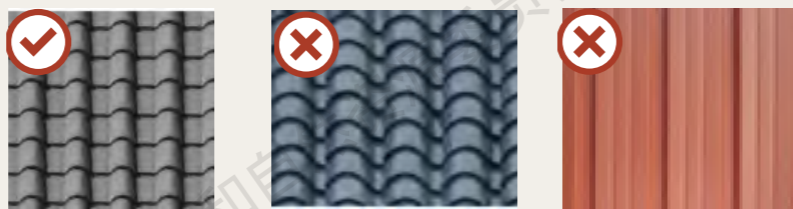
(7) 禁止采用西式装饰符号。



坡面最大坡度不得超过35度



中国传统和化简的中式屋顶



灰色合瓦

琉璃瓦

彩钢屋面

屋顶材质选择



错落

穿插

露台

屋顶穿插形式



大体量坡顶

公建加坡碎化

屋顶勾连接碎化



尊重风貌



平坡结合



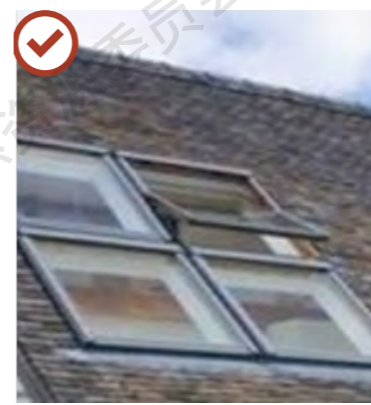
材料置换



变形重构



三角老虎窗



平开窗



出檐



屋脊



西洋式山花、花瓶柱



穹顶



圆形老虎窗

5 屋顶绿化

5.1 绿化对象

在符合建筑规范、满足建筑安全要求的前提下，建筑层数少于12层、高度低于40米的非坡屋顶的新建、改建建筑（含裙房）；或竣工时间不超过20年、层顶坡度小于15度的既有建筑，应当实施屋顶绿化。

5.2 绿化要求

(1) 强制建设要求：新建、改建项目附属绿化用地面积未达到规划要求，但项目用地范围内无地下设施的绿地面积已达到规划标准50%以上，建筑屋顶面积50%以上必须设计、建设花园式屋顶绿化。其屋顶绿化面积的20%可计入该项目附属绿化用地面积。

(2) 建设标准：屋顶绿化建设应参考《北京市屋顶绿化标准》的相关要求。新建建筑原则上应采用花园式屋顶绿化，在建筑设计时统筹考虑，以满足不同绿化形式对于屋顶荷载和防水的不同要求。



海淀园林绿化局屋顶花园



中国标准科技集团有限公司屋顶花园

花园式屋顶绿化	绿化屋顶面积占屋顶总面积	大于60%
	绿化种植面积占绿化屋顶面积	大于85%
简单式屋顶绿化	绿化屋顶面积占屋顶总面积	大于80%
	绿化种植面积占绿化屋顶面积	大于90%

6 屋顶优化

6.1 优化要求

针对有一定的屋顶空间，应结合建筑功能丰富屋顶空间的使用，改善环境风貌同时，补充城市功能。

6.2 植入功能

6.2.1 公服配套设施

重点对利用建筑屋顶设置体育活动场地的开敞式、以硬质铺装为主的屋面进行序化、美化设计，使功能使用与屋顶美化有机结合。

6.2.2 生态农业功能

增强屋顶绿化的功能性，合理利用屋顶绿化空间为市民提供更多的生活服务功能。

6.2.3 商业服务业功能

良好的绿化环境可与商业服务业相结合，为居民提供更加舒适的公共空间。



哥本哈根屋顶乐园 - Park 'n' Play



美国芝加哥 - 盖瑞康莫尔屋顶农场



屋顶艺术品：名为“你的彩虹全景”的艺术作品是丹麦最漂亮的屋顶

二 建筑屋顶分类引导标准

Standard For Building Roof Classification

1 居住建筑

(1) 整治与美化措施：

■ 传统民居：拆除违章搭建，屋顶设施采取遮蔽处理，屋顶全部坡化，色彩使用暖灰色，禁止使用高彩度彩钢瓦；

■ 现代居住建筑：拆除违章搭建，序化屋顶设施摆放，检查装饰构架的安全性和整体美观度。

(2) 整治与美化要求：

- 充分征求住户和相关利益人意见；
- 考虑建筑质量和结构安全性。

2 公共建筑

2.1 办公类

(1) 整治与美化措施：

■ 多层建筑：规整屋顶设施摆放，拆除屋顶广告和违章搭建，鼓励设置花园式屋顶绿化；

■ 高层建筑：裙房部分要求同多层建筑，高层部分禁止出现异形屋顶形式。

(2) 整治与美化要求：

- 提升建设品质，提高空间可利用性；
- 保证整洁的基础上，通过优化设计增加美观性。

2.2 商业类

(1) 整治与美化措施：

■ 多层建筑：禁止屋面女儿墙以上加设广告，拆除违章搭建，对有使用要求的上人屋面或停车屋面应做到舒适、有序；

■ 高层建筑：裙房部分同多层建筑，高层部分禁止出现异形屋顶形式，鼓励设置公共眺望平台。

(2) 整治与美化要求：

- 上人屋顶应在保证整洁有序的基础上，结合需求营造舒适有趣的使用空间；
- 应对需临时搭建的遮阳棚等设施进行设计。



什刹海地区传统民居



国贸 CBD



三里屯

2.3 其他

(1) 整治与美化措施：

■ 学校、医院等一般公建建筑：规整屋顶设施摆放，禁止屋面女儿墙以上加设广告，拆除违章搭建，鼓励设置简单式屋顶绿化；

■ 展览馆、车站等大型公共建筑：鼓励设置样式简单的屋顶绿化。

(2) 整治与美化要求：

■ 保证安全，可增加活动场所，公共建筑必须进行屋顶绿化建设。

3 工业建筑

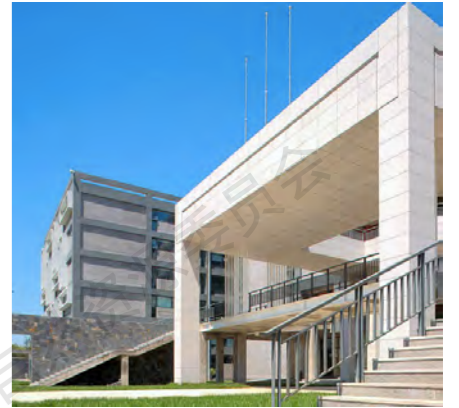
(1) 整治与美化措施：

■ 厂房、仓储建筑：设置样式简单的屋顶绿化，结合平改坡，对大体量厂房的屋面进行碎化，弱化过大的体量。有条件的建筑屋顶可进行花园景观设计，丰富工业建筑形象；

■ 市场类建：在拆除违章搭建的基础上，结合地区整体色彩引导，规范彩钢板屋顶色彩使用，营造协调有序的屋顶色彩。有条件的建筑屋顶改造时可选择太阳能屋顶，节约能源。

(2) 整治与美化要求：

■ 以不影响正常生产和工作为前提，充分征求业主意见，结合工业厂房再利用、功能转型提升逐步改造。



中央美院附中燕郊校区



首钢地区

三 屋顶整治专项行动

Special Operation of Roof Renovation

1 屋顶设施规整序化

1.1 整治目标

保持老城传统屋顶韵律节奏，保障视廊通畅、有序，减少屋顶设施对老城风貌完整性的破坏。

1.2 整治重点

■ 屋顶设备：老城内建筑屋顶上的太阳能热水器、空调主机等应进行合理遮挡，重点视廊区域禁止在坡屋顶上设置任何设施；

■ 牌匾标识：规范老城内牌匾标识的色彩、风格及摆放位置；

■ 建（构）筑物：视廊内建筑屋顶禁止私搭乱建，并应逐步拆除违章搭建。

1.3 主要管理部门

市城管委、市住建委、市规划自然资源委

1.4 近期重点整治地区

■ 按照中轴线申遗要求，对中轴线重点整治区域内的屋顶设施进行清理、规整；

■ 对老城内历史文化街区及周边管控区内的屋顶设施进行清理、规整；

■ 对三山五园地区及重要景观视廊区域内的屋顶设施进行清理、规整。



空调室外机、电箱外罩隐蔽处理



各类建筑外挂设施设置杂乱



传统牌匾



传统牌匾色彩选择示意



屋顶设施隐蔽设置，不影响传统风貌



违规加建二层、破坏传统屋顶轮廓

2 屋顶彩钢板整治

2.1 整治目标

明确彩钢板屋顶使用要求，禁用蓝色、红色等较高彩度的彩钢板屋顶。针对重点地区，结合背街小巷整治提升专项行动，拆除与城市风貌不符的彩钢板屋顶，加强执法管控，营造协调有序的屋面色彩与形式。

2.2 整治重点

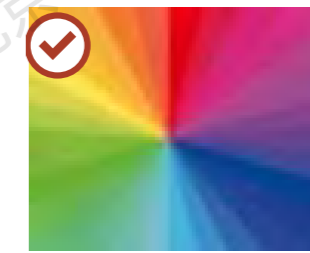
- 临时设施：整治屋顶临时挡雨棚、店铺雨棚、挑廊等各类临时围挡；
- 色彩置换：通过色彩刷新和材质替换，消除红色屋顶和蓝色彩钢板屋顶。

2.3 主要管理部门

市城管委、市住建委、市规划自然资源委

2.4 近期重点整治地区

- 结合中轴线申遗工作，对遗产区及重要眺望点周边的区域进行屋顶彩钢板整治；
- 对三山五园地区内的屋顶彩钢板进行整治；
- 开展首都机场、大兴国际机场鸟瞰可视区域内的屋顶彩钢板整治提升工作。



拆除彩钢板屋顶



3 屋顶坡化改造试点

3.1 整治目标

按照历史文化街区风貌保护管控要求，对影响历史风貌及重点视廊区域的既有建筑进行平改坡改造试点，保证区域内传统风貌的完整。

3.2 整治重点

- 历史风貌地区平改坡：历史风貌地区内 6 层以下的既有建筑需进行平改坡整治；
- 视廊地区公建坡化：建筑单边长度超过 30 米或高度在 4 层及以上的建筑，需控制屋顶形式、材质，对建筑屋顶进行优化设计；
- 制定详细的平改坡技术标准：如历史文化街区应使用传统风貌坡屋顶规制与作法；现代建筑在平改坡时则应使用简化的新中式形式。

3.3 主要管理部门

市城管委、市住建委、市规划自然资源委

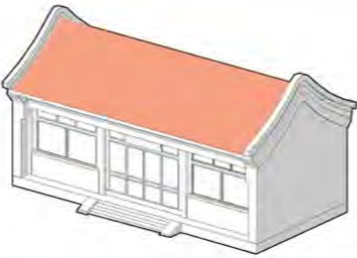
3.4 近期重点整治地区

- 结合中轴线申遗工作，对重要的景观视廊内严重影响眺望景观的平屋顶建筑进行平改坡；
- 对历史风貌地区及周边管控区进行屋顶坡化处理。

南锣鼓巷历史文化街区风貌保护管控导则

——建筑屋顶


正确做法



棋盘心屋面 仰瓦屋面
合瓦屋面 干摆瓦屋面

- 屋顶应与传统风貌相协调，采用传统工艺、遵循传统风貌，选择传统材料；具体做法详见《北京四合院建筑要素图》08BJ14-4。

错误做法



琉璃瓦
彩钢屋面

- 采用与传统风貌不协调的屋顶形式，新建平屋顶；坡屋顶使用琉璃瓦、水泥瓦、红色砖瓦、彩钢屋面等。
- 随意建设屋顶形式。



正确做法

传统标准蝎子尾做法



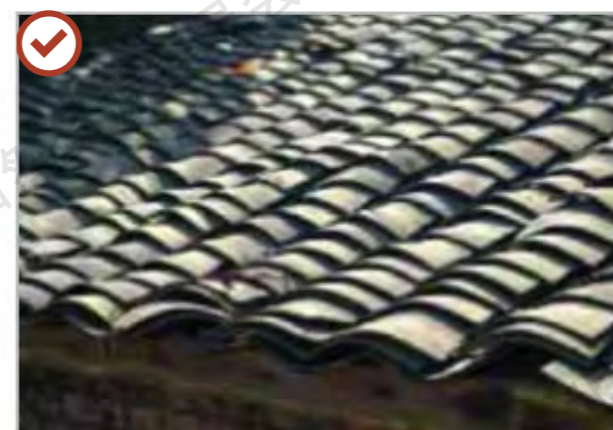
错误做法

未按传统标准蝎子尾操作



正确做法

历史建筑、传统风貌建筑屋面采用合瓦



正确做法

传统风貌建筑屋面材料采用小青瓦



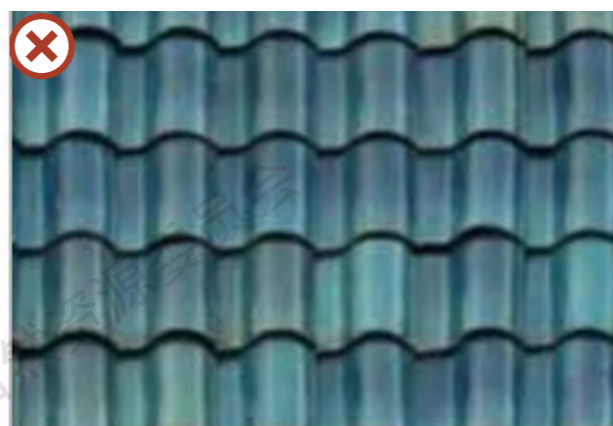
正确做法

其他建筑屋面材料采用灰色玻纤瓦



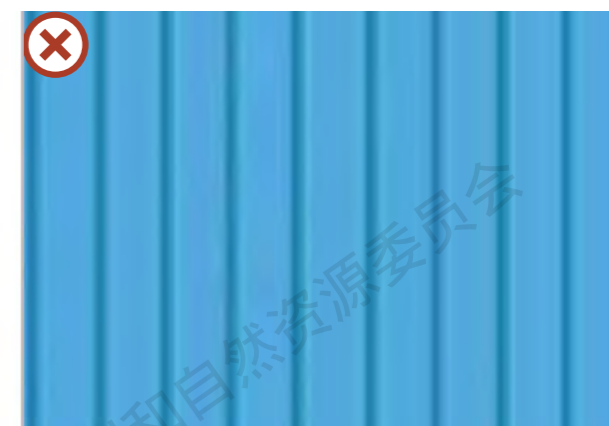
错误做法

传统风貌建筑屋面采用平机瓦



错误做法

其他建筑不得采用彩色琉璃瓦



错误做法

其他建筑不得采用彩色彩钢瓦

4 屋顶绿化改造试点

4.1 整治目标

为创造绿色生态的高品质城市环境，结合城市空间立体绿化建设工作，应对新建建筑和既有建筑进行屋顶绿化。

4.2 整治重点

■ 技术标准：屋顶绿化应严格按照《北京市屋顶绿化规范 (DB11/T281-2015)》进行建设。

■ 适用范围：在符合建筑规范、满足建筑安全要求的前提下，建筑层数少于12层、高度低于40米的非坡屋顶的新建、改建建筑(含裙房)；或竣工时间不超过20年、层顶坡度小于15度的既有建筑，应当实施屋顶绿化。

4.3 主要管理部门

市城管委、市住建委、市规划自然资源委

4.4 近期重点整治地区

■ 对景观视廊中屋顶尺度较大、且具备一定条件的大型公建进行屋顶绿化改造。



朝阳区华贸中心屋顶草坪



北京军区总医院屋顶绿化和垂直绿化



四惠C区屋顶绿化



全国妇联屋顶绿化



Urban Design Guidelines for Beijing

Fifth Facade and Landscape Observation System

北京
第五立面和景观眺望系统
城市设计
导则

Chapter 5
Security Mechanism

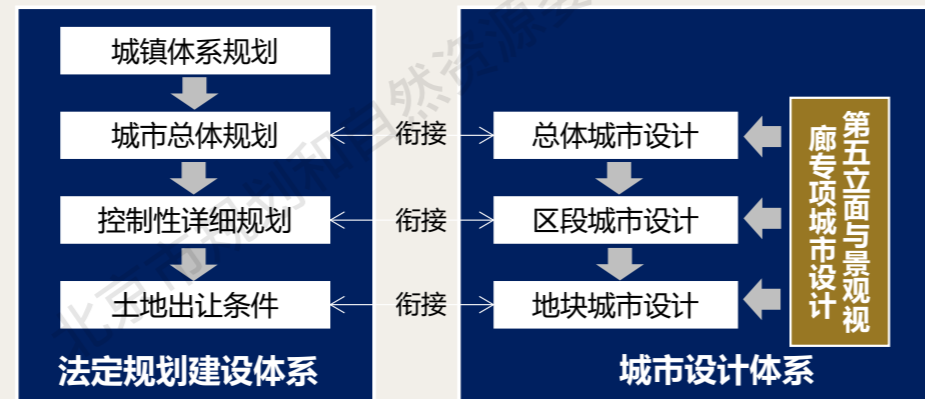
第五章 机制保障

- 一 搭建建筑屋顶综合整治体系
- 二 推进第五立面综合整治
- 三 完善第五立面治理的相关配套机制

一 搭建建筑屋顶综合整治体系 Building Comprehensive Roof Imporvment System

1 建立建筑屋顶中整治平台

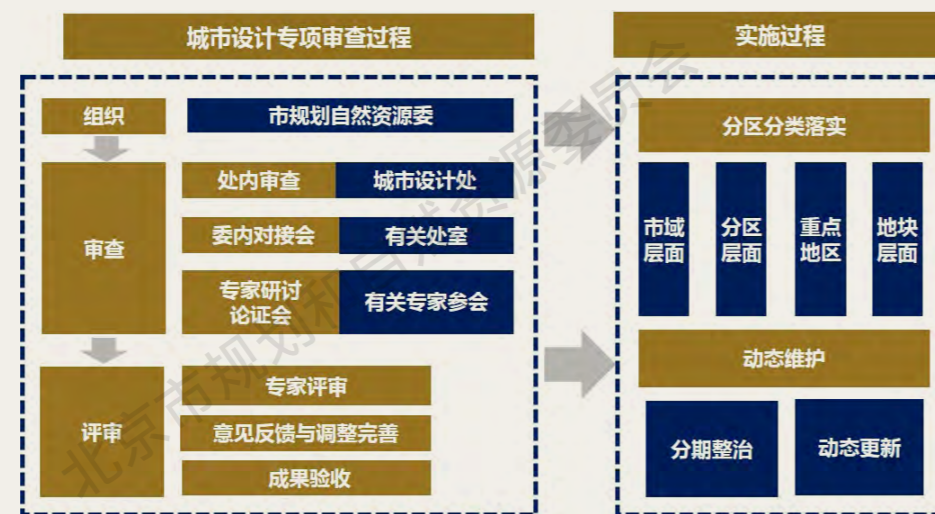
统一规划自然资源委、住建委、城管委、园林局、区政府、街道办事处等各级主管部门理念共识，明确屋顶整治目标和标准，建立与屋顶建设、改造及使用相关的审查、监督、评价机制，明确各部门在屋顶整治上的权责分工，提升屋顶改造方案的设计水准和可操作性。



将第五立面与景观视廊专项融入城市设计审查机制内

2 将第五立面纳入城市设计审查

将景观视廊与第五立面专项的规划内容纳入城市设计审查，随不同层级城市设计一同进行审查，并与不同层级的法定规划体系相衔接。



城市设计专项审查与实施过程

3 推进试点地区建筑屋顶综合整治工作

以中轴线沿线、长安街沿线地区等城市重点城市设计地区为试点，推进屋顶综合整治，统筹处理好跨专业、跨区域可能会出现各种不协调问题，实现各阶段的良好衔接，形成示范逐步在全市范围推广。

二 推进第五立面综合整治 Strengthening the Fifth Facade Comprehensive Politics

1 加强建筑屋顶使用状况的普查工作

以重点地区为试点，逐步开展屋顶使用状况的普查，了解屋顶利用现状及利用效率等相关信息，建立台账，为下一步的屋顶整治工作提供基础依据。



2 建立战略级景观视廊定期评估机制

以战略景观视廊为对象，通过组织现场调查、航空影像更新、鼓励公众监督等多种方式，对景观视廊实景状况进行定期评估与动态更新，及时发现影响或破坏战略景观的现象。



3 充分利用三维管理平台辅助方案审查

充分借助三维数字模型系统作为城市第五立面管控的重要工具，对建筑单体或局部地区设计方案的决策进行辅助支持。

三 完善第五立面治理的相关配套机制 Improving the Revelent Supporting Mechanism for the Fifth Facade Management

1 研究建筑屋顶改造的相关补偿机制

研究与屋顶相关的奖励及补偿机制，如通过容积率奖励、资金奖励等方式，鼓励开发项目充分利用屋顶空间，增加城市公共空间及绿化空间。

2 完善公众参与长效机制

开展景观视廊的网络问卷调查，鼓励社会各界参与城市风貌建设工作，对视点的选择、划定及管理提出宝贵意见，探索共享共治之路。

注重第五立面风貌的实施与维护，组织或鼓励社会各界共同参与城市形象的保持工作，特别是增强人们对于城市上空的认知，推行文明、低碳的第五立面生活方式。同时，应处理好城市屋顶的租赁、管理、清洁工作。