

德化县农业农村局文件

德农函〔2026〕49号

答复类型：B

关于德化县十九届人大六次会议第 1172 号 《关于优化农村自建房审批政策的建议》的答复

陈碧霞等 4 位代表：

您们提出的《关于优化农村自建房审批政策的建议》收悉。首先感谢您对村民自建房工作的关心和支持，提出好的建议。我局严格对照法规原文，结合《德化县规范农村宅基地审批和建设管理实施意见》，参照全国宅基地改革试点晋江市审批口径，会同自然资源、住建部门逐条研究，现将您的建议办理情况答复如下：

一、关于实施分类化、人性化楼层管控政策的建议

对于农村自建房楼层管控方面，福建省人民政府办公厅于2011年出台的《福建省农村村民住宅建设管理办法》已进行详细的规定：

第三十七条（二）集中建设的住宅小区要编制修建性详细规划，个人建房要符合村庄整治规划，靠近城市、县城、镇所在地住宅小区，引导参照城市居住区规划设计相关标准，建设多层单元式住宅。（三）农村独栋式、并联式或联排式自建住宅不得超过三层。

第二十七条 建设多层单元式住宅的，应委托有相应资质的设计单位进行设计。

第二十八条 农村住宅建设一定规模以上（四层及四层以上或者集中统建的），应由具备相应资质的施工企业承接施工，对集中统建的农村住房项目应办理质量安全监督手续；一定规模以下的可由建房村民自行选择农村建筑工匠或具备相应资质的施工企业承接施工。

二、关于适度提高新建宅基地审批面积标准的建议

根据《福建省土地管理条例》《福建省农村村民住宅建设管理办法》等现行法规政策规定，农村村民每户宅基地面积限额为八十平方米至一百二十平方米。利用空闲地、荒坡地和其他未利用地建设住宅，或者对原旧住宅进行改建的，每户可以增加不超过30平方米的用地面积。

详细面积控制标准，我县直接参照晋江市分档标准执行：

1.家庭人口 1-2 人：宅基地审批面积控制在 80 平方米以内；利用空闲地、荒坡地翻建旧房的，新增面积不超过 30 平方米。

2.家庭人口 3 人及以上：宅基地最高审批至 120 平方米；利用存量土地翻建老宅的，新增面积不超过 30 平方米。

三、关于明确功能性附属设施的合规地位的建议

根据《德化县人民政府关于发布实施德化县村民住宅方案图集的通知》（德政〔2021〕97号）等，为保障群众建房安全，提升村庄整体建筑风貌水平，我县村民建房应当参照立面图集设计，县住建局将加大《德化村民住宅方案图集》18种“戴云山筑”建筑户型方案推广力度，加强对建房户按图集设计、乡镇按图集审批管控的技术咨询和指导服务，常态化开展基层村镇建房业务指导。

四、关于优化阳台等空间的计算规则的建议

我县农村自建房应参照《德化村民住宅方案图集》18种“戴云山筑”建筑户型设计建设，在办理不动产登记时，根据《房产测量规范》封闭式阳台按围护结构外围水平投影全面积计入套内产权面积，未封闭阳台按围护结构外围水平投影 1/2 面积计入产权，如阳台部分属于违建无法通过验收的在证书中打阴影不予确权。

五、关于进一步简化审批手续的建议

我县已落实“一窗受理、内部流转、联审联办、限时办结”制度：1.严格落实村级审查、公示程序，实行一次性告知、限时

督办；2.推行村委会统一收集材料，实行多户联建集中申报、批量踏勘；3.待省市大数据端口开放后，实现户籍、权属、规划信息在线核验，精简纸质材料；4.事前一次性告知楼层、占地、廊道、阳台等法定建设标准。在后续的宅基地管理政策修订中，我县将全面推进农村自建房审批提质增效，聚焦群众办事堵点难点，依法依规精简流程、优化服务。

下一步，我县将以此次建议办理为契机，结合各位代表的宝贵意见，持续梳理完善农村自建房审批管理制度，细化配套实施细则，平衡安全管控、规划规范与群众居住需求，不断提升农村建房管理精细化、便民化水平，助力乡村建设提质增效。

分管领导：徐福前

经办人员：赖合雄

联系电话：15392151372



(此件主动公开)

抄送：县人大人事代表工委，县政府督查室。

德化县农业农村局办公室

2026年6月24日印发
