

深圳出台既有非居住建筑物功能转换实施办法

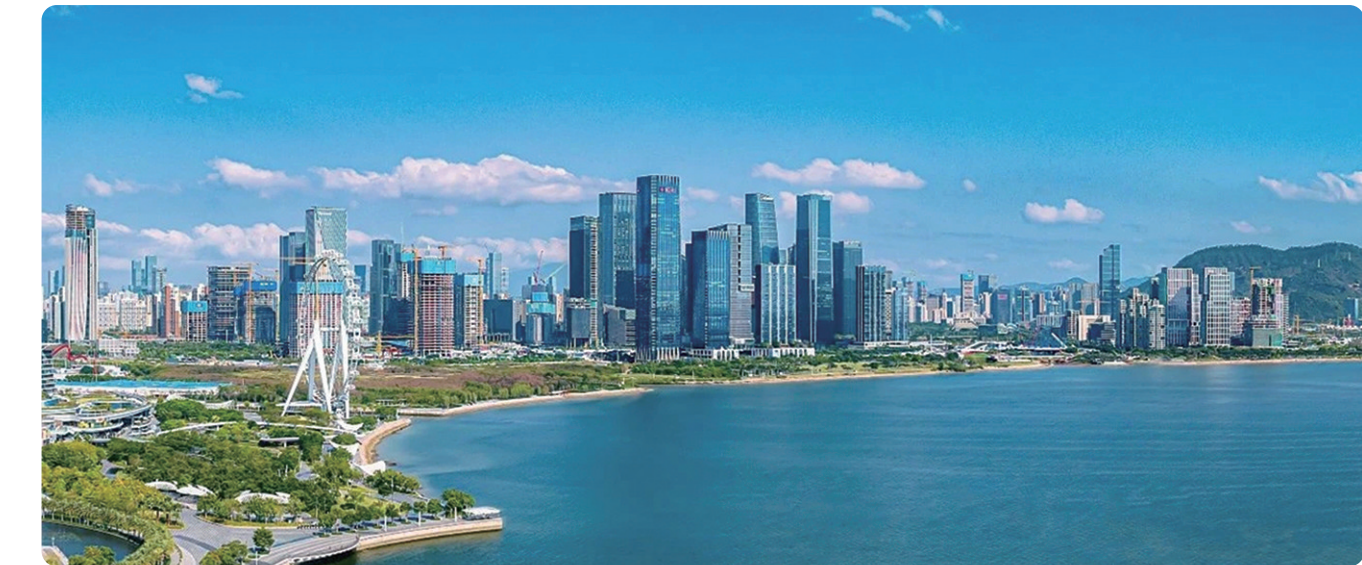
商业办公用房可改为公共服务设施

广东建设报讯 记者赵文霞报道：近日，深圳市规划和自然资源局、深圳市住房和建设局联合印发《深圳市既有非居住建筑物功能转换实施办法》（以下简称《办法》），旨在盘活低效存量空间资源，促进城市高质量发展。《办法》提出，深圳市商业、办公等用途的既有非住房屋，具有不动产权属证书或者通过竣工验收的，可申请用途临时转换为公共服务设施、市政和交通设施，以及中、高等院校统一管理的学生宿舍。

根据《办法》，商业、办公、旅馆业、厂房、研发用房、仓库、物流、公共服务设施、市政和交通设施等用途，且具有不动产权属证书或者由市、区政府及相关部门管理并通过竣工验收的建筑物，可申请用途临时转换。其中涉及历史风貌区和历史建筑、不可移动文物、非住房屋改保障性租赁住房、政府或事业单位空置房屋改养老服务设施等国家、省、市另有规定的，按照有关规定执行。

《办法》明确，申请用途转换需满足以幢（栋）、层登记单元为单位；功能转换部分不存在预告、查封、异议登记，不存在已预售备案、法院或者仲裁委员会涉及物权变动的生效法律文书，不存在违法建设行为；剩余土地年期不少于6年；符合独立使用要求等条件。

《办法》规定，建筑物功能转换项目应在取得审查意见之日起1年内



深圳市商业、办公等用途的既有非住房屋，可申请用途临时转换。（图源：深圳发布）

完成竣工联合验收或者完工注销，因工程量较大等确有必要延期的，可以申请延期1次，最多不超过1年。建筑物功能转换项目有效期为5年，自完成竣工联合验收或者完工注销之日起算。

此外，用途转换项目有效期届满后确需续期的，应当在符合结构安全、消防安全、抗震设防等要求的前提下，在有效期届满前3个月向派出机构申请续期，经区政府批准后实施，续期时间不超过10年；有效期届满后确需长期使用的，应当在

符合城市规划、产业发展方向和履约监管要求的前提下，在有效期或续期届满前6个月，按照转换后的功能向派出机构申请完善土地用途变更手续。

与此同时，《深圳市既有非居住建筑物功能转换正面清单》同步印发，清单内享受5年过渡期政策的项目，5年有效期内无需补缴土地价款。从清单内容来看，主要是鼓励转向用于民生和实体经济发展所需的新功能，如文体教、医疗卫生、社会福利、社区公共服务设施等。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，这些年包括深圳在内的各大城市重在物质建设，但适应新消费、新场景、新业态的空间比较短缺，适合产城融合发展的复合用途物业比较少，因此转换的潜力比较大。对于《办法》的落地实施，李宇嘉建议出台联合审、验收机制，让申请者有明确的预期。同时加大培育一批运营能力强的市场化机构，比如产权主体没有能力转换，但第三方看到了市场机会，也可以通过第三方租赁物业申请功能转换。

深圳

二季度34个项目集中入市

全市计划预售商品房10909套

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，深圳市住房和建设局正式发布2026年第二季度计划预售商品房信息，全市将有34个项目集中入市，预计供应房源1226812平方米、10909套，为刚需及改善型置业者提供充足选择。

本次供应结构清晰，覆盖多元需求。其中，住宅1054451.24平方米，9064套；商务公寓75080.5平方米，838套；商业用房47615.1平方米，602套；办公用房49665.5平方米，

405套。房源分布南山、盐田、宝安、龙岗、龙华、光明、大鹏等多个片区，后海玺花园、海晏府、深湾玖序东家园、万丰海岸城檀府等一批优质项目在列，兼顾核心地段与宜居板块，满足不同群体置业需求。深圳市住建局提示，本次数据统计截至2026年4月1日，项目最终入市时间、房源信息以商品房预售许可证为准。

据介绍，为方便市民便捷看房、高效办事，深圳官方一站式房产服务

平台“i深房”已上线121个一手商品房项目，超11万名市民使用，平台累计点击量突破1020万次。平台实现房屋交易一网通办，市民一次上传材料即可零跑动完成资格审核、合同备案、税费缴纳、过户等全流程，近期新增边导边办功能，进一步简化操作、提升效率。市民可打开“i深圳”APP，在首页点击进入“i深房”，或扫码直达，一站式看房、查政策、办业务，轻松掌握最新房源动态与购房服务。

配售均价24000元/平方米

宝安1428套人才房启动配售

广东建设报讯 记者赵文霞报道：近日，记者从深圳市住房和建设局了解到，位于深圳市宝安区的深铁璟城项目推出1428套人才配售住房，户型涵盖70-90平方米的两房、三房，配售均价为24000元/平方米，线上认购时间为4月8日至4月14日。

该项目位于宝安区松岗街道松福大道北侧、朗碧路西侧，开发建设单位为深圳市地铁集团有限公司，建设监管单位为深圳市住房保障署。本批次配售房源1428套，其中，建筑面积约70平方米的两房户型1275套，建筑

面积约90平方米的三房户型153套。据了解，项目配售均价为24000元/平方米（按建筑面积计算，不含室内装修），项目住宅塔楼为装配式建筑，预计交付时间为2026年12月31日前。

值得注意的是，本批次住房认购中，高层次人才及“高精尖缺”人才（不受家庭人口数限制）、4人及以上家庭可认购两房户型或三房户型住房；3人家庭可认购两房户型或三房户型住房（认购三房户型住房的为第四队列）；2人家庭、单身居民可认购

两房户型住房。

项目线上认购时间为2026年4月8日14:00至2026年4月14日18:00，申请人可通过深圳市住房和建设局官方网站一政务服务一服务主题一住房保障服务一面向人才配售住房申请（“住房保障个人服务窗口”上方）填报申请信息，线上提交申请材料，同时签署诚信申报声明。申请人成功提交认购申请后系统自动生成认购编号，该编号将作为后续进行公证摇号号码（高层次人才、高精尖缺人才除外）。

清远市区购房推行网签备案即预告登记

广东建设报讯 记者赵文霞报道：还在担心“一房多卖”“先卖后抵”？记者从清远市住房和城乡建设局了解到，4月7日起，清远市区（清城区、清新区）推行一手商品房“网签备案即预告登记”服务模式，即一手商品房合同网签备案与预告登记一次申请、一套材料、并联办理、同步办结，从源头防范风险。

据了解，此次推出的服务模式聚焦在清远市区（清城区、清新区）内开发企业销售的一手商品房，包括商业、住宅、车位及工业物业等。新模式实施后将打破传统业务办理壁垒，将一手商品房合同网签备案与不动产预告登记两项业务进行整合，提高群众办事效率。

在申请阶段，房地产开发企业、购房人进行一手商品房合同网签时，应同时签署《清远市不动产登记综合申请书（网签即预告简版）》，并将该申请书作为合同备案的申请资料要件上传至广东省数字住房（粤安居）一体化平台。

在办理阶段，不动产登记部门和交易部门将通过机制建立、数据共享、专人对接和业务联动，在一手商品房网签备案完成时，预告登记随即办理并完成，实现两项业务并联办理，同步办结。

办理完成后，购房者可登录“粤安居公示平台”，或在清远市住房和城乡建设局官网的业务系统查询；也可以登录微信小程序“粤安居清远”，选择“商品房合同查询”板块进行查询。