

上海市青浦区人民政府文件

青府规发〔2024〕3号

上海市青浦区人民政府关于印发《上海市青浦区经营主体住所登记管理细则》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各委、办、局，各有关单位：
经区政府第 90 次常务会议审议通过，现将《上海市青浦区经营主体住所登记管理细则》印发给你们，请认真按照执行。

上海市青浦区人民政府

2024 年 12 月 10 日

上海市青浦区经营主体住所登记管理细则

第一条 目的和依据

为了鼓励、支持大众创业、万众创新，深化商事登记制度改革，激发市场主体活力，进一步推进经营主体注册登记制度便利化，降低投资创业成本，促进区域经济有序、健康、安全发展，根据《中华人民共和国市场主体登记管理条例》《国务院关于印发注册资本登记制度改革方案的通知》《上海市经营主体住所登记管理办法》等要求，结合本区实际，制定本细则。

第二条 定义

本细则所称经营主体，是指从事经营活动的公司、非公司企业法人、个人独资企业、合伙企业、农民专业合作社（联合社）及其分支机构，个体工商户和外国公司分支机构。其中，除农民专业合作社（联合社）、个体工商户、各类分支机构以外的经营主体统称为企业。

本细则所称经营主体住所，是指依法登记的公司、非公司企业法人、个人独资企业、农民专业合作社（联合社）的住所，合伙企业的主要经营场所，个体工商户和各类分支机构的经营场所。

第三条 适用范围

本细则适用于本区各类经营主体住所的登记管理。

以军队、武警部队房屋作为经营主体住所的，不适用本细则。

法律、法规、规章对经营主体住所另有规定的，从其规定。

第四条 经营要求

经营主体在住所从事经营活动，应当遵守法律、法规的强制性规定，不得违背公序良俗。

涉及许可审批事项的经营活动，应当符合有关许可审批的规定。

经营主体在住所从事经营活动的，应当履行法律、法规、规章规定的房屋使用安全、消防安全等义务。

第五条 审查原则

经营主体应当对住所申请文件、材料的真实性负责。登记机关对住所登记材料是否齐全、是否符合法定形式进行审查。

第六条 非居住用房

以非居住用房作为经营主体住所，房屋须为合法建筑，且不属于配电间、避难层（间）和疏散通道等涉及生命、财产安全的专用部位（区间）。

因社会经济发展、产业布局调整、城市区域功能调整等原因，经营主体需要改变一定区域内房屋使用性质从事经营活动的，由区政府相关部门或者街镇同意并出具证明文件。

第七条 居住用房

以城镇居住用房作为住所的，应当按照《上海市住宅物业管理规定》的规定，办理改变房屋使用性质的手续。

以农村宅基地上房屋作为住所的，应当通过房屋安全鉴定并经利害关系人同意，由乡镇政府、街道办事处或其授权单位出具

证明文件。

使用农村宅基地上的房屋作为住所的经营主体，不得从事可能影响周边环境和村（居）民生活的经营行为。农村宅基地上的房屋登记为经营主体住所，不改变其原有使用性质。

第八条 会所用房

以住宅物业管理区域内全体业主共有的会所作为经营主体住所的，应当由物业管理区域内专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并应当经参与表决专有部分面积四分之三以上且人数四分之三以上的业主同意，由业主委员会出具证明文件。

以住宅物业管理区域内不属于全体业主共有的会所作为经营主体住所的，应当符合规划部门审批的用途。尚未审批用途或者改变用途的，应当由物业管理区域内专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并应当经参与表决专有部分面积过半数且人数过半数的业主同意，并由业主委员会出具证明文件。

第九条 住所有权证明

经营主体办理住所登记时使用自有房屋的，应当提交不动产权证。

教育、卫生、文化、农业等系统的房屋，提交主管部门或系统房产管理部门同意的书面文件。使用中小学校房屋作为住所的，还应提交区教育局出具同意经营的证明。

(一)经营主体提供以下材料的，可以免于提交不动产权证：

- 1.经备案的租赁合同；
- 2.经营主体住所属于旅馆、宾馆房间的，提交旅馆、宾馆营业执照；
- 3.经营主体住所属于商品交易市场内场所的，提交市场经营管理经营主体营业执照。

(二)经营主体使用的住所无法提交不动产权证的，应当提交以下证明材料：

- 1.属于公有非居住用房的，提交公有非居住房屋租赁合同；
- 2.属于公用民防工程的，提交民防管理部门出具的有关文件；
- 3.属于商业网点用房的，提交商业网点管理部门批准文件；
- 4.属于已竣工未取得不动产权证房屋的，提交建设工程竣工验收备案证明及房屋用途证明文件；属于已出售商品房的，还需要提交商品房预售合同（或出售合同）、房屋交接书（或付款凭证）；
- 5.属于历史形成的集体集资建房，提交出售合同、付款凭证等材料，经房屋所在地镇人民政府、街道办事处同意并出具证明文件，证明文件应当载明房屋已通过安全鉴定；
- 6.属于因经营主体改制等特殊原因已出售给自然人或其他经营主体但未办理产权变更登记的，提交原不动产权证、出售合同、付款凭证等材料，经房屋所在地镇人民政府、街道办事处同意并出具证明文件，可以作为经营主体住所登记；

7. 属于确有合理原因未取得不动产权证的房屋及其他可以从事经营活动的非居住用房的，经房屋所在地镇人民政府、街道办事处同意并出具证明文件，证明文件应当载明房屋已通过安全鉴定。

产权证明无具体道路及门牌号码、门牌号码不清或者产权证明标注的门牌号码与住所不符的，应当提交所在地公安局派出所出具的证明文件。

第十条 住所使用证明

经营主体办理住所登记时，租赁他人房屋的，除应当提交第九条所列举的产权证明，还应当提交租赁合同。

承租方将房屋转租给第三人的，应当提交产权人同意的书面文件。但原合同约定可以转租或者已经产权人书面授权的除外。

租赁合同由当事人自行订立。

第十一条 企业集中登记

镇人民政府、街道办事处可以指定经济小区使用一处或多处符合规划且落实管理单位、管理制度规范的非居住用房作为集中登记地，供从事不扰民、不影响周边环境和公共安全经营项目的企业登记。

集中登记地应报区市场监督管理局备案。备案需要提交的材料：

1. 镇人民政府、街道办事处同意作为集中登记地的文件或证明；

2. 产权证明；
3. 租赁合同；
4. 平面分割图（无需分割室号的，免于提交）；
5. 集中登记地管理制度。

企业使用集中登记地作为住所的，其出租方应当是管理集中登记地的经济小区。

经区市场监督管理局备案的集中登记地，可不再提交本细则第九条所指的住所有权证明。

第十二条 集中登记地管理

经济小区是集中登记地的管理单位，应当建立并落实以下管理职责：

1. 建立联络管理制度。应确定至少一名人员，做好集中登记地的日常管理，并为入驻企业提供高效、规范、便捷的服务，形成良好的沟通纽带。
2. 建立档案管理制度。对入驻企业的主要经营项目、纳税情况、联系地址、主要负责人及联系方式进行登记并建立档案，必要时予以统计。
3. 建立异常报告制度。集中登记地管理单位应当与入驻企业保持密切联系。入驻企业发生登记事项变更或因故解散的，应当及时督促企业办理变更或注销手续。发现入驻企业经营异常及违法行为，应当及时向相关职能部门报告。

有下列情形之一的，集中登记地应暂停使用：

1. 集中登记地不再符合登记要求，或者发生集中登记地灭失、被挪作他用的；
2. 在为入驻企业提供证照办理服务时，存在提交虚假材料或者采取其他欺诈手段隐瞒重要事实取得登记，造成重大影响；
3. 日常监管中发现集中登记地管理单位管理混乱，不能落实管理职责的。

发生以上情形，集中登记地管理方应及时整改；整改不合格或经整改后又发生上述暂停使用情形的，取消集中登记地备案。被取消备案的集中登记地管理方应当为入驻企业做好后续服务并引导其变更住所，集中登记地管理方不履行上述职责的，所属镇、街道或有主管关系的区管国有企业负责履行。

第十三条 个体工商户登记地

区政府或其授权单位可以结合城乡社区服务体系建设，提供个体工商户登记地，供社区内从事不涉及许可审批，不扰民、不影响公共安全的居民生活服务业的个体工商户登记。

个体工商户登记地需经区市场监督管理局备案。

第十四条 个体工商户网络经营场所

仅通过网络交易平台开展网络交易活动的平台内经营者申请登记为个体工商户的，可以将网络经营场所登记为经营场所。同一经营者有两个以上网络经营场所的，应当一并登记。

登记时，经营者应当提交网络交易平台为其出具的载明经营者姓名、身份证件号码、网络经营场所网址等信息的网络经营场

所使用证明，并对仅通过互联网开展经营活动、不得擅自改变其住宅房屋用途用于从事线下生产经营活动作出承诺。

第十五条 一址多照

经营主体实际使用的经营场所小于产权证明最小单位且与其经营范围相适应的，提交由产权人或有权转（出）租人出具的场地分割平面图并附书面划分说明，可以将具体的部位、室号作为经营主体住所登记。

经营主体已经不在其登记的住所内经营，由产权人提供证明原租赁合同（协议）已终止或无效的证明文件，或者出具经营主体不在住所经营且承诺负保证责任的承诺书，可以登记为新入驻经营主体的住所。

符合以下情形之一的，可以将同一地址的非居住用房登记为两个以上经营主体的住所：

- (一) 经营主体之间有投资关系，使用相同住所办公的；
- (二) 私募基金管理企业及其管理的私募基金企业。

经区市场监督管理局备案的集中登记地，适用前款规定。

第十六条 一照多址

本区登记的经营主体可以在登记住所以外开展经营活动，无需向市场监管部门申请办理经营主体登记备案手续。企业确有需要的，可以依法申请办理分支机构登记。在登记住所之外的其他场所从事与经营范围一致且不涉及行政许可的经营活动、属于同一登记机关管辖的企业，也可以申请增加经营场所备案。

企业申请办理备案时，应当向登记机关提交备案申请书、营业执照复印件，并提交符合本办法规定的房屋使用证明。首次办理备案的，还应当换发营业执照。备案后，登记机关在企业营业执照住所一栏标注“一照多址企业”，并通过企业营业执照上的“经营主体身份码”公示经营场所备案信息。企业应当将营业执照复印件置于备案场所醒目位置。

第十七条 住所标准化登记信息库

区市场监督管理局可以根据不动产权利人或管理人的申请，采集本区内具备信息化管理条件的非居住用房、集中登记地等房屋的地址、产权、类型、租赁及使用情况等信息进行统一管理，并保持动态更新。

经营主体使用住所标准化登记信息库中的房屋办理登记，并依法取得房屋使用权的，可以免于提交住所使用证明。

第十八条 监督管理

经营主体住所应当具备特定条件但不具备的，或者利用违法建筑、擅自改变房屋用途等从事经营活动的，由规划资源、住房城乡建设管理、房屋管理、公安、生态环境、应急管理、城管执法等部门依法处理；涉及许可审批事项的，由负责许可审批的行政管理部门依法监管。

第十九条 参照适用条款

本区外国企业在华常驻代表机构住所的登记管理，参照本细则执行。

第二十条 实施时间

本细则自 2025 年 1 月 12 日起实施。

抄送：区委各部门，区人大办，区政协办，区纪委监委，区法院，
区检察院，各人民团体，各区属公司。

青浦区人民政府办公室

2024年12月12日印发