

上海市奉贤区人民政府文件

沪奉府规〔2024〕5号

上海市奉贤区人民政府关于 印发《上海市奉贤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，海湾旅游区管委会，区政府各部门：

《上海市奉贤区经营主体住所登记管理细则》已经区政府常务会议同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知。

2024年11月28日

（此件公开发布）

上海市奉贤区经营主体住所登记管理细则

第一章 目的和适用范围

第一条 为了进一步有效利用住所资源，降低创业成本，激发经营主体活力，根据《上海市经营主体住所登记管理办法》要求，结合本区实际情况，制定本细则。

第二条 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包括：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 本细则适用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 经营主体在住所从事经营活动的，应当遵守法律、法规、规章的规定，遵守公序良俗，不得扰乱市场经济秩序，不得损害社会公共利益。

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。

第五条 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。

第二章 住所登记要求

第六条 以非居住用房作为经营主体住所，房屋不得是违法建筑，且不得使用配电间、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）。

第七条 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。

第八条 以城镇居住用房作为住所的，房屋不得是违法建筑，且应当按照《上海市住宅物业管理规定》要求，办理改变房屋使用性质的手续。

以农村宅基地上房屋作为经营主体住所的，应当经利害关系人同意，并经房屋所在地镇人民政府、街道办事处或其授权单位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。农村宅基地上的房屋登记为经营住所，不改变其原有使用性质。

第三章 住所使用证明

第九条 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。租赁他人房屋的，应当提交不动产权证和租赁合同。

（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，提交市场监督管理企业营业执照。

（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；
5. 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。

第十条 经营主体实际使用的住所小于产权证明最小单位的，申请人应当提交由产权人出具的场地分割平面图并附书面划分说明。

第十一条 产权证明无具体道路门牌号码、门牌号码不清或者产

权证明上门牌号码与住所实际门牌号码不一致的，应当提交所在地公安部门出具的证明文件。

第十二条 房屋涉及转租的，应当提交产权人同意转租的书面文件，且租赁期限不得超过同意转租的期限。

第四章 企业集中登记地

第十三条 区政府授权区市场监管局对企业集中登记地进行认定和管理。集中登记地的设置实行总量控制，具体规范管理办法由区市场监管局另行制定。

第十四条 经认定为企业集中登记地的非居住用房，供本区内从事不扰民、不影响周边环境和公共安全经营项目的企业登记住所。

第十五条 企业集中登记地实施托管服务机制。托管服务是指入驻经营主体与集中登记管理方达成托管服务协议，企业以集中登记地作为住所进行登记，向集中登记地管理方报送联络人和开展经营活动的场所信息，并由集中登记地管理方履行相关义务、开展管理服务活动。

第五章 个体工商户登记地

第十六条 各镇人民政府、街道办事处可以结合城乡社会社区服务体系建设和提供个体工商户登记地，供社区内从事居民服务业的个体工商户登记。

各镇人民政府、街道办事处应当对个体工商户登记地的服务、管理和使用等作出具体规定，并做好组织实施。

第六章 个体工商户网络经营场所

第十七条 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。

第七章 一址多照

第十八条 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；
- （二）私募基金管理企业及其管理的私募基金企业；
- （三）经营主体已经不在其登记的住所经营的，在产权人提供原租赁协议终止或无效的证明文件或者出具承诺负保证责任的承诺书后可以登记为新入驻经营主体经营场所。

以区市场监督管理局认定的集中登记地作为住所的，适用前款规定。

第八章 一照多址

第十九条 本区登记的经营主体可以在登记住所以外开展经营活动，无需向区市场监督管理局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、属于区市场监督管理局管辖的企业，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。

第九章 住所标准化登记信息库

第二十条 区政府对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，建立全区统一的住所标准化登记信息库“贤址云”，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。

第十章 综合监管

第二十一条 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、住房保障和房屋管理、城乡建设管理、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。

第十一章 附则

第二十二条 本细则用语的具体含义：

（一）居住用房，是指根据《上海市房屋建筑类型分类表》和原上海市房屋土地资源管理局《关于调整本市房屋建筑类型分类的通知》的规定，房屋用途登记为“居住”的房屋。具体包括房屋类型登记为公寓、花园住宅、联列住宅、新工房、新式里弄、旧式里弄、简

屋的城市居住用房。

（二）非居住用房，是指按照《上海市房屋建筑类型分类表》和上海市房屋土地资源管理局《关于调整本市房屋建筑类型分类的通知》的规定，房屋用途登记为除“居住”以外其他用途的房屋。如工厂、商场、店铺等。

（三）产权证明最小单位，是指《房地产权证》或者其他产权证明上记载的最小室号、部位。

（四）利害关系人，是指农村宅基地证上载明的共同使用人。

第二十三条 本细则自 2024 年 12 月 29 日起施行，有效期 5 年。2021 年 6 月 29 日印发的《上海市奉贤区企业住所登记管理细则》（沪奉府规〔2021〕2 号）同时废止。

抄送：区委各部门，区人大常委会，区政协，区监察委，区法院，区检察院，各人民团体，区直属公司，部分在奉市属单位。

上海市奉贤区人民政府办公室

2024 年 11 月 29 日印发
