

# 上海市奉贤区人民政府文件

沪奉府规〔2021〕2号

---

## 上海市奉贤区人民政府关于印发 《上海市奉贤区企业住所登记管理细则》的通知

各镇人民政府，街道办事处，开发区管委会，区政府各部门，区属公司，各有关单位：

现将《上海市奉贤区企业住所登记管理细则》印发给你们，请认真按照执行。

2021年6月28日

(此件公开发布)

# 上海市奉贤区企业住所登记管理细则

## 第一章 目的和适用范围

**第一条** 为了合理释放各类场地资源，降低创业成本，激发市场主体活力，根据《上海市企业住所登记管理办法》要求，结合本区实际情况，制定本细则。

**第二条** 本细则适用本区各类企业住所（含各类企业住所、合伙企业主要经营场所，以下统称企业住所）的登记管理。

法律、法规、规章对企业住所另有规定的，从其规定。

## 第二章 企业住所登记要求

**第三条** 非经法定程序改变房屋性质外，企业不得以居住用房作为企业住所，且房屋不得是违法建筑，不属于配电间、避难层（间）和疏散通道等涉及生命、财产安全的公共设施专用部位（区间）。

以居民小区会所作为住所的，应当符合规划部门审批的用途。未规划用途或者改变规划用途使用的，会所属于全体业主共有的，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意，并由业主委员会出具证明文件（未成立

业主委员会的可由所属居民委员会出具证明文件)。

**第四条** 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,应当经利害关系人同意,并由村委会出具证明文件。农村宅基地上的房屋登记为企业住所,不改变其原有使用性质。

**第五条** 企业实际使用的住所小于产权证明最小单位的,申请人提交了由产权人出具的场地分割平面图,可以登记为企业实际使用的住所的地址。

### 第三章 企业住所使用证明

**第六条** 企业办理住所登记时使用自有房屋的应当提交房屋产权证复印件并提供原件进行核对。租赁他人房屋的应当提交房屋产权证复印件和租赁协议原件,并提供产权证原件进行核对。不能提供产权证原件的应当提供区不动产登记部门出具的房屋状况与产权人信息单。提供经备案的非居住用房租赁合同,可以免于提交房屋产权证。

企业使用的住所无法提交房屋产权证的,可以提交以下相关证明材料:

(一)属于公有非居住用房的,提交公有非居住用房租赁合同和使用证明;

(二) 属于公用民防工程的，提交民防管理部门出具的有关文件；

(三) 属于旅馆、宾馆房间的，提交旅馆、宾馆营业执照；

(四) 属于商品交易市场、超市、商场内场所的，提交市场监督管理、超市、商场企业的营业执照；

(五) 属于商业网点用房的，提交商业网点管理部门的批准文件；

(六) 已竣工未取得产权证的房屋，提交建设工程竣工验收备案证明及房屋用途证明文件；

(七) 确有合理原因未取得产权证的房屋，可以提交区房屋行政管理部门或区政府授权的其他部门出具的证明材料。

**第七条** 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。

**第八条** 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 集中登记

**第九条** 在本区范围内从事不扰民、不影响周边环境和公共安全经营活动的企业，可以在区人民政府或者其授权单位指定的一处或多处非居住用房内集中登记。

**第十条** 实行集中登记的场地应当满足以下条件：

（一）有区人民政府或者其授权部门同意开展集中登记的法律文书，授权单位必须同时提交区人民政府的授权文件；

（二）集中登记地必须产权明晰，房屋用途应当是办公、商业等非居住用途，具有特殊用途的专用房屋不得作为企业集中登记地；

（三）鼓励盘活和利用闲置的商业用房、工业厂房、企业库房等资源作为集中登记地，已有多家商户开展实地经营的场地不得作为集中登记地使用；

（四）应当有明确统一的管理单位，并制定管理制度。

符合以上条件的各类园区、众创（创客）空间、创业孵化基地等可以持申请书、相关授权文件、管理规章、集中登记地场地使用证明等材料向区市场监督管理局提出申请。区市场监督管理局认为其符合我区规划且管理制度规范的可以指定为集中登记地。

**第十一条** 集中登记地管理单位应当指派专人统一办理入驻企业注册登记手续，并对所提交材料的真实性负责。

**第十二条** 集中登记地管理单位应落实以下管理职责：

（一）建立联络员制度。集中登记地管理单位确定一名联络员，协助属地市场监督管理所的日常管理，配合入驻企业的行政、法律文书送达等工作，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，便于入驻企业与市场监督管理局的日常联系。

（二）建立档案管理制度。集中登记地管理单位对入驻企业的实际办公经营场所、主要负责人及联系电话、邮箱等基本情况进行

登记并建立档案，按月将入驻企业的数量和类型、主营业态和税收情况等统计数据上报区市场监督管理局。

（三）建立异常情况报告制度。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者因故解散，集中登记地管理单位应及时督促企业办理变更及注销手续，一旦发现入驻企业经营中存在异常情况及违法行为应当及时向属地市场监督管理所报告。

**第十三条** 发现集中登记地管理单位存在以下情形的，区市场监督管理局可以取消其集中登记地资格：

（一）在为入驻企业办理登记时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，且情节严重的；

（二）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，且情节严重的。

## 第五章 一址多照

**第十四条** 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企业的住所：

（一）企业之间有投资关系，使用相同住所办公；

（二）企业已经不在其登记的住所经营的，在产权人出具承诺负保证责任的承诺书并提供了证明原租赁协议终止或无效的证明文件后可以登记为新入驻企业经营场所。

以区市场监督管理局指定的集中登记地作为住所的,适用前款规定。

## 第六章 监督管理

**第十五条** 根据投诉举报或者通过日常监管、企业公示信息抽查发现企业登记住所与实际不符,或者集中登记地管理单位与入驻企业无法取得联系的,由市场监督管理部门依法进行处理。

企业住所应当具备特定条件,或者利用非法建筑、擅自改变房屋用途等从事经营活动的,由规划、建设、国土、房屋管理、公安、环保、安全监管等部门依法管理;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。

## 第七章 附则

**第十六条** 本区各类企业分支机构、农民专业合作社及分支机构、个体工商户参照本细则执行。

**第十七条** 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。

（三）“居改非”房屋，是指根据原《上海市居住物业管理条例》规定办理过改变住宅使用性质证明的房屋。

（四）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。

**第十八条** 本细则自 2021 年 8 月 1 日起施行，有效期 5 年，失效期为 2026 年 7 月 31 日。

---

上海市奉贤区人民政府办公室

2021年6月29日印发

---