

上海市普陀区人民政府文件

普府规范〔2024〕1号

上海市普陀区人民政府关于印发《上海市普陀区经营主体住所登记管理实施细则》的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处、镇政府：

《上海市普陀区经营主体住所登记管理实施细则》已经2024年11月1日区政府第71次常务会议审议通过，现予印发，请认真按照执行。

上海市普陀区人民政府

2024年11月7日

上海市普陀区经营主体住所登记管理实施细则

第一条（目的和依据）

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》，结合本区实际，制定本实施细则。

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）

本区各类经营主体住所的登记管理适用本细则。

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 （安全要求）

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。

第六条 （非居住用房）

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 （居住用房）

以城镇居住用房作为经营主体住所的，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。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的业主参与表决，并应当经参与表决专

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 （住所使用证明）

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；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. 经不动产登记部门备案的租赁合同及房屋用途证明文件；
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. 属于楼宇底层公共服务区域的，提交所在楼宇的不动产登记证、权利人出具底层面积已纳入楼宇公摊面积等情况的说明材料和租赁合同；

6. 属于其他可以从事经营活动的非居住用房的，提交镇政府、街道办事处出具的证明文件，相关证明文件应当载明房屋已通过安全鉴定。

（三）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。

（四）房屋涉及转租的，应当提交产权人同意转租的书面文件，转租期限不得超过同意授权租赁的期限。

（五）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或其授权人出具的场地分割平面图。

第十条 （企业集中登记地）

区政府或其授权单位可以认定一处或多处集中登记地，供本辖区内从事不扰民、不影响周边环境和公共安全经营项目的企业登记住所。

集中登记地应当产权明晰，属于非居住用房。具有特殊用途的专用房屋不得申请为集中登记地。

集中登记地实施住所托管机制。

第十一条（住所托管机制）

住所托管是指入驻企业（以下简称：托管对象）与住所托管机构（以下简称：托管机构）经协商达成住所托管服务协议，约定托管对象以托管机构提供的集中登记地作为住所进行登记，向托管机构报送联络人和开展经营活动的场所信息，并由托管机构履行相关义务、开展管理服务活动的新型登记和监管机制。

法律法规明确禁止或者企业从事的经营项目对场地有特殊要求的，不适宜进行住所托管。

托管对象可以提供托管服务协议作为住所使用证明。

第十二条（住所托管机构）

招商平台、园区开发或运营主体可以申请成为托管机构，与入驻企业建立托管关系，实施集中登记模式。托管机构应当依据内部管理制度为托管对象提供专业高效的住所托管服务，并接受市场监管部门的业务指导和监督管理。

鼓励符合条件的律师事务所等专业服务机构申请成为托管机构。

第十三条（集中登记地及住所托管机构认定与管理）

符合要求的主体提交集中登记地及托管机构认定申请材料后，由区市场监管局进行材料审查和现场查看。区市场监管局根据审查情况作出认定。

申请成为托管机构的主体应当提交以下材料：

（一）申请报告；

- (二) 主体资格证明;
- (三) 集中登记地使用证明材料;
- (四) 托管机构管理制度。

托管机构应当建立托管服务工作台账和“一企一档”，配合协助有关部门开展对入驻企业的监督管理，督促企业履行相关义务。

区政府授权区市场监管局制定集中登记地及住所托管机构认定管理操作细则。区投促办及各投资促进中心配合落实相关认定申请，托管机构管理、评价工作。

第十四条（个体工商户登记地）

区政府授权区市场监管局结合城乡社区服务体系建设，指导街镇依托社区功能性房屋，设置个体工商户登记地，供社区内从事居民服务业的个体工商户登记。

第十五条（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。

第十六条（一址多照）

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及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) 实施住所托管的企业与其托管机构；
- (三) 以个体工商户登记地作为经营场所的。

第十七条（一照多址）

企业在登记住所以外开展经营活动，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，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。

第十八条（住所标准化登记信息库）

区政府授权区市场监管局对本辖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。

区市场监管局归集前款信息，建立区级住所标准化登记信息库。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。

第十九条（住所资源再释放）

经营主体已吊销或因通过登记的住所无法联系而列入异常名录的经营主体，由产权人或其授权人出具相关情况说明的，其原住所地址可以用于其他经营主体办理住所登记。

经营主体已搬离但未及时办理住所变更登记，由产权人或其授权人出具原房屋租赁关系解除证明的，经属地市场监管所确认，其原住所地址可以用于其他经营主体办理住所登记。

经营主体处于歇业状态且使用法律文件送达地址代替住所的，其原住所地址可用于其他经营主体办理住所登记。

第二十条（综合监管）

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、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。

第二十一条（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。

第二十二条（实施时间）

本实施细则自2024年12月7日起施行，有效期至2029年12月6日。《上海市普陀区人民政府办公室关于转发区市场监管局制定的〈上海市普陀区企业住所登记管理细则〉的通知》（普府办〔2015〕71号）同时废止。