

上海市宝山区人民政府文件

宝府规〔2024〕2号

上海市宝山区人民政府关于印发 《上海市宝山区经营主体住所 登记管理实施细则》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，区政府各委、办、局：

现将《上海市宝山区经营主体住所登记管理实施细则》印发给你们，请认真按照执行。

2024年11月8日

上海市宝山区经营主体住所登记管理 实施细则

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，激发经营主体活力，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》《上海市市场监督管理局深化经营主体登记管理改革优化营商环境的若干措施》等要求，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，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 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 以载明具体用途的特种用途房屋作为经营主体住所的，应当符合相关法律法规规定，并由区国资委、镇政府、街道办事处及园区管委会出具该房屋可以作为经营主体住所登记的相关证明文件。

第八条 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。

第九条 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。

第三章 住所使用证明

第十条 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;

4.经营主体住所属于营业面积超过 6000 平方米大型超市内场所的,提交超市企业营业执照。

(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(除房地产开发企业建造的商品房外),提交建设工程竣工验收备案证明、土地使用权证或者建设用地批准书、建设工程规划许可证,上述材料不能证明房屋为非居住用房的,提交其他房屋用途证明文件;

5.属于已竣工未取得不动产权证的商品房,提交建设工程竣工验收备案证明、商品房预售许可证、商品房预售合同或者商品房出售合同、预售商品房屋交接书或者付款凭证,上述材料不能证明房屋为非居住用房的,提交其他房屋用途证明文件;

6.属于其他可以从事经营活动的非居住用房的，提交区国资委、镇政府、街道办事处及园区管委会出具的将该房屋作为经营主体住所登记的证明文件，证明文件应当经相关职能部门同意，并载明房屋已通过安全鉴定。

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授权租赁的期限。

第四章 企业集中登记地

第十三条 镇政府、街道办事处及园区管委会可以认定一处或多处非居住用房为集中登记地，供辖区内从事不扰民、不影响周边环境和公共安全经营项目的企业登记住所。

集中登记地的房屋所有权人无需再行分割房屋室号，申请人可统一使用该集中登记地进行登记。

第十四条 认定集中登记地的，区政府应当对集中登记地规范服务、加强管理等作出具体规定，镇政府、街道办事处及园区管委会做好组织实施。

第十五条 有以下情形之一的经营主体不得入驻集中登记地：

(一) 经营主体的经营范围，涉及法律法规对经营场地有性质、面积等要求的许可类经营范围，且按要求必须注册地与实际经营地一致的；

(二) 从事的经营项目或业态可能对公共安全或公共利益产生风险的。

第五章 个体工商户登记地

第十六条 镇政府、街道办事处及园区管委会可以结合城乡社区服务体系建设，提供个体工商户登记地，供社区内从事居民服务业的个体工商户登记。

区市场监管局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，镇政府、街道办事处及园区管委会做好组织实施。

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）私募基金管理企业及其管理的私募基金企业；

（三）原经营主体已搬离但未及时办理住所变更登记，申请人提交产权人或其授权委托人解除原租赁关系的证明，登记机关可以将该场所登记为新入驻经营主体的住所；

（四）以本细则第四章、第五章规定的房屋作为住所的。

第八章 一照多址

第十九条 本市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。

第二十条 企业申请办理经营场所备案时，应当向登记机关提交备案申请书、营业执照复印件，并提交符合本细则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

第二十一条 镇政府、街道办事处及园区管委会应当对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。用作经营主体住所的房屋权利人，可以在住所标准化登记信息库中上传、提交相关住所证明材料，区市场监管局应当及时进行校验审核。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

第二十二条 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、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。

第十一章 参照适用条款

第二十三条 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。

第十二章 实施时间

第二十四条 本细则自 2024 年 12 月 9 日起施行，有效期至 2028 年 12 月 8 日。

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，
区检察院，区各人民团体，区各集团公司。

上海市宝山区人民政府办公室

2024 年 11 月 8 日印发