

以此件为准

松江区人民政府文件

沪松府规〔2025〕1号

上海市松江区人民政府关于 印发《上海市松江区经营主体住所 登记管理细则》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门：

经第85次区政府常务会议审议通过，现将《上海市松江区经营主体住所登记管理细则》印发给你们，请认真遵照执行。



上海市松江区经营主体住所登记管理细则

第一条（目的和依据）

为深化商事制度改革，优化营商环境，激发经营主体活力，进一步推进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《上海市经营主体住所登记管理办法》（沪府办发〔2024〕2号）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的，应当遵守法律、法规、规章的规定，尊重公序良俗，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（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原则上进行书面审查。

第七条（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）。

宗教活动场所可以按照国家有关规定作为经营主体住所，开展以自养为主要目的的经营活动。

以工业厂房作为经营主体住所登记的，经营主体的经营范围应与房屋用途相吻合；如不一致的，应符合相关法律规定，并由所属街镇或者松江经济技术开发区管理委员会出具同意该房屋登记为经营主体住所的相关证明文件后，方可登记为经营主体住所。（见附件1）

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，应当经物业管理区域内专有部分面积占比三分

之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，且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。

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（居住用房）

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住所的，应通过房屋安全鉴定并经利害关系人同意，由街镇、经济技术开发区或其授权单位出具证明文件（见附件2）。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（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，可以免于提交房屋产权证：

1. 经备案的租赁合同；
2. 属于旅馆、宾馆房间的，提交旅馆、宾馆营业执照；
3. 属于商品交易市场内场所的，提交市场监督管理经营主体营业执照；
4. 属于经营场所所在营业面积超过 5000 平方米的大型超市内，允许提交依法成立的大型超市的营业执照作为产权证明。其中 5000 平方米大型超市的认定，可根据该大型超市设立时提交的租赁合同档案材料确定名单范围。

（二）经营主体使用的住所无法提交不动产权证的，应当提交以下相关证明材料：

1. 单位或个人购买的商品房，提交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、房屋权属信息单等，上述材料不能反映房屋为非居住用房的，还需提交其他证明用途的文件；
2. 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相关部门出具的非居住用房的证明文件；
3. 属于公有非居住用房的，提交公有非居住房屋租赁合同；
4. 属于公用人防工程的，提交人防管理部门出具的有关文件；
5. 属于商业网点用房的，提交商业网点管理部门批准文件；
6. 属于卫生、文化、农业等系统的，提交主管部门或系统房产管理部门同意的书面文件；

7.属于国资系统房产的，提交主管部门或系统房产管理部门同意的书面文件；

8.属于教育系统房产的，提交主管部门或系统房产管理部门同意的书面文件，其中使用属于中、小学校房屋作为经营场所的，还应提交区教育局出具同意经营的意见。

（三）经营主体使用的住所确因合理原因，无法提交前款规定的产权证明材料，属于各街镇在本辖区内于2006年9月前建造的不属于违法建筑且产权属于集体所有的经营用房，至今无法取得产权证，可以提交以下相关证明（相关证明文件应当载明房屋已通过安全鉴定）：

1.房屋权属为集体所有的，由所属街镇、松江经济技术开发区管理委员会或其授权下属部门，出具房屋产权证明材料；（见附件3）

2.因各街镇集体集资建房或因经营主体改制等历史遗留原因，房屋已出售给自然人或自然人（或国有）控股的经营主体，由所属街镇、松江经济技术开发区管理委员会或其授权的下属部门，出具包含相应的房屋购买、转让或改制登记等内容的房屋产权证明材料。（见附件4）

第十条 （住所登记要求）

房屋租赁合同由当事人自行订立，但住所登记时需要审查下列内容：

（一）租赁双方的姓名（名称）。出租方应当是房屋所有权人、依法代管房屋的代管人、合法的受托人或转租人。承租方应当是实际使用该场地经营的经营主体，在经营主体

尚未成立的情况下也可由其拟任法定代表人或股东会授权的自然人（单位）代为签署；

（二）租赁地址。租赁地址必须与产权证明上的地址相一致，且写明具体室号、部位；

（三）租赁期限。租赁合同到期日不得早于登记日期。

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，但承租人经产权人书面授权可以转租的除外。

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经营场所实际门牌号码不一样的，应当提交所在地公安局派出所出具的证明文件。

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，申请人提交了由产权人或转租出具的场地分割平面图并附书面划分说明，可以登记为经营主体实际使用的经营场所的地址（室号、部位）。

经营主体已经不在其登记的经营场所经营，产权人或其授权人出具原房屋租赁关系解除的证明，登记机关可以将该场所登记为新入驻经营主体的住所。

第十一条（企业集中登记地）

区人民政府授权的各街镇和松江经济技术开发区管理委员会可以认定一处或多处非居住用房为集中登记地，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。并报区投资促进和中小企业发展工作领导小组办公室通过后，由区市场监管局备案。

区市场监督管理局制定集中登记地管理相关文件。

第十二条（个体工商户登记地）

区人民政府或者其授权单位可以结合城乡社区服务体系建设，将社区服务中心、党群服务中心或其他指定的闲置公共场所作为个体工商户登记地，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、管理和使用等方面做出具体规定，并做好组织实施。

第十三条（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。

第十四条（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）根据本细则第十一条、第十二条规定的房屋作为住所的。

第十五条（一照多址）

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。

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。

第十六条（住所标准化登记信息库）

区市场监管局应当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，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。

第十七条（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、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。

第十八条（实施时间）

本细则自2025年4月1日起实施，有效期至2029年3月31日。

附件 1

工业厂房办理住所登记征求意见稿

NO

位于上海市松江区_____的房屋，
面积_____平方米，房屋用途为工业用房。现同意该房屋
登记为经营主体住所。

各街道办事处、镇、松江经济技术开发区管理委员会意见：

附件 2

房屋产权证明

NO:

位于上海市松江区_____的农村
宅基地上房屋，于____年____月建造，房屋面积____平方米，
房屋产权属_____所有。

该房屋已通过房屋安全鉴定并经利害关系人同意可作
为经营用房使用。

特此证明。

附件 3

房屋产权证明

NO:

位于上海市松江区_____的集体房屋，于____年____月建造，房屋面积____平方米，房屋用途为____。房屋产权属_____所有。

该房屋未取得房屋土地管理部门核发的房屋产权证，不属于违法建筑且已通过房屋安全鉴定，可作为生产经营用房使用。

特此证明。

房屋产权证明

NO:

位于上海市松江区_____的房屋，于____年____月由____建造，当时房屋产权属于集体所有，房屋面积____平方米，房屋用途为____。于____年____月，该房屋已（出售/改制）给_____。现该房屋产权属所有。

该房屋未取得房屋土地管理部门核发的房屋产权证，不属于违法建筑且已通过房屋安全鉴定，可作为生产经营用房使用。

特此证明。

抄送：区委办公室，区人大常委会办公室，区政协办公室，区纪委监委，区法院，区检察院，区群团。

上海市松江区人民政府办公室

2025 年 2 月 27 日印发
