

松江区人民政府文件

沪松府规〔2019〕27号

上海市松江区人民政府 关于印发《上海市松江区企业住所 登记管理细则》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门：

《上海市松江区企业住所登记管理细则》已经2018年12月18日第59次区政府常务会议审议通过，现印发你们，请遵照执行。



上海市松江区企业住所登记管理细则

第一条 （目的和依据）

为鼓励、支持大众创业、万众创新，深化商事制度改革，优化营商环境，激发市场主体活力，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《上海市企业住所登记管理办法》（沪府办发〔2015〕15号）要求，结合本区实际，制定本细则（以下简称“《细则》”）。

第二条 （适用范围）

本细则适用于本区各类内资企业住所及分支机构经营场所（以下统称“住所”）的登记管理。

以军队、武警部队房屋作为企业住所的，不适用本细则。法律、法规、规章对企业住所另有规定的，从其规定。

第三条 （经营要求）

企业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。

第四条 （审查原则）

企业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。

以工业厂房作为企业住所登记的，企业的经营范围应与房屋用途相吻合。如因企业经营需要改变房屋用途的，应经街道、镇或者松江经济技术开发区管理委员会审核同意后，方可登记为企业住所。（见附件1）

第五条（非居住用房）

以非居住用房作为企业住所，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）。

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，应当经物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意，并由业主委员会出具证明文件。

第六条（居住用房）

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》之相关规定，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，由村（居）委会出具经利害关系人以及村（居）委会同意的证明文件。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。

第七条（住所使用证明）

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；租赁他人房屋的，应当提交房屋产权证和租赁协议（合同）。提供经备案租赁合同的，可以免于提交房屋产权证。使用宗教

用房作为经营场所的，除提交经营场所使用证明外，还应提交该宗教活动场所和所在地的县级以上地方人民政府宗教事务部门同意经营的意见。

企业使用的住所因产权方办理产权证时间过长等原因，尚未取得房屋产权证的，可以提交以下相关证明：

（一）是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；

（二）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。

企业使用的住所无法提交上述第一、第二款的产权证明材料，可以提交以下相关证明材料：

（一）属于公有非居住用房的，提交公有非居住房屋租赁合同；

（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）属于商品交易市场内场所的，提交市场监督管理企业营业执照；

（五）属于经营场所在营业面积超过 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；

（六）属于个体机动车运输、个体演出、个体演出经纪等采用流动经营方式登记的，应当要求申办者在《个体工商户设立登记申请书》经营场所一栏填写个体工商户本人现住址和联系电话，其营业执照经营场所一栏登记为“流动（联系地址：××路××号××室）”；

（七）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；

（八）属于国资系统或国资控股企业房产的，提交主管部门或系统房产管理部门同意的书面文件；

（九）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。

企业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，属于各街道、镇在本辖区内于 2006 年 9 月前建造的且产权属于集体所有的经营用房，至今无法取得产权证，在检查无安全隐患的前提下，可以提交以下相关证明：

（一）房屋权属为集体所有的，由所在地的街道会同区投资促进服务中心分中心、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 2）

(二) 因各街道、镇集体集资建房或因企业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)控股的企业，由所在地的街道会同区投资促进服务中心分中心、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3)

属于已竣工的临时建筑，提交临时使用土地批准文件和临时建设工程规划许可证。在申请人已符合相关登记条件的情况下，颁发有效期不超过临时建筑使用期限的证照。

第八条 (住所登记要求)

房屋租赁协议(合同)由当事人自行订立，但应当包括下列内容：

(一) 租赁双方的姓名(名称)。出租方应当是房屋所有人、依法代管房屋的代管人、合法的受托人或有权转出租人。承租方应当是实际使用该场地经营的企业，在企业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。租赁协议(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。

企业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有权转出租人出具的场地分割平面图并附书面划分说明，可以登记为企业实际使用的经营场所的地址（室号、部位）。

企业已经不在其登记的经营场所经营且经区市场监督管理所现场确认的，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。

第九条 （集中登记）

区人民政府授权的各街道、镇和松江经济技术开发区管理委员会可以指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。

各街道、镇和松江经济技术开发区管理委员会认为辖区内符合规划且管理制度规范的非居住用房，可以指定为集中登记地，并报区市场监督管理局备案。

各街道、镇和松江经济技术开发区管理委员会作为辖区内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应确定一名联络员，做好日常管理，配合对入驻企业的行政、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；

（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、主营业务和税收情况等统计数据做好记录；

（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因故解散，集中登记地管理单位应及时督促企业办理变更或注销手续，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相关职能部门报告。

第十条 （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企业的住所：

（一）股权投资企业及承担对其管理责任的股权投资管理企业；

（二）企业之间有投资关系，使用相同住所办公。

经报区市场监督管理局备案的集中登记地作为住所的，适用前款规定。

第十一条（综合监管）

根据投诉举报或者通过企业公示信息抽查，发现企业登记住所与实际情况不符的，由区市场监督管理局依法进行处理。

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、房屋管理、公安、生态环境、应急管理、城管执法等部门依法管理；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。

第十二条（参照适用条款）

本区农民专业合作社、个体工商户住所的登记管理，参照本细则执行。

第十三条（解释条款）

本细则由区市场监督管理局根据具体职责进行解释。未尽事宜由区市场监督管理局进行合议，酌情处理。

第十四条（实施时间）

本细则自 2020 年 2 月 1 日起实施，有效期至 2022 年 1 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。现同意该房屋作为商业
用房使用。

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
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，但可
作为生产经营用房使用。

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，但可
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，区监察委，
区法院，区检察院，区群团。

上海市松江区人民政府办公室

2019年12月25日印发
