在华公司的注册地址

要求、风险以及如何保持合规状态

1万–10万元

罚款 + 吊销营业执照

这就是“纸面地址”的代价

一家公司，一个住所

误区

地址可以当作服务购买：一个信箱加信件转寄。香港可以这样做，中国内地不行

规定

《市场主体登记管理条例》（自2022年3月1日起施行）第十一条规定，公司只能登记一个住所

地位

住所是营业执照的6项基本登记事项之一，与名称、注册资本并列

各省可以出台放宽政策，因此各地做法不尽相同

注册地址必须与实际经营场所一致

登记机关查什么

营业执照

执照上的地址同步至各登记系统

税务　银行　海关

市场监管和税务人员现场核查

- 门牌标识
- 工作人员
- 租赁合同

法律后果

- 《民法典》第六十五条：搬迁未办理变更登记的，不得以实际办公地址对抗善意相对人
- 以主要办事机构所在地确定管辖法院；主要办事机构所在地无法确定的，才适用注册地址

结论

地址与办公地点不一致，就会引发由哪家法院管辖的争议

市场监管局认可什么样的场所

场所证明文件

基本材料

- ✓ 租赁合同
- ✓ 不动产权证书
- ✓ 租期不少于12个月：许多区级市场监管局有此要求

限制

- × 违法建筑不予受理
- ! 住宅须符合当地规定，并经有利害关系的业主一致同意（《民法典》第二百七十九条）

自主申报承诺制

无需提交证明文件，但由设立人对信息的真实性负责

常见错误

签约前没有核实该地址是否已登记其他公司，以及该楼宇是否允许从事所选的经营活动

租赁、托管地址还是“虚拟办公室”

三种地址方案

方案	向市场监管局提交的材料	评价
租赁写字楼	租赁合同和不动产权证书	**可靠。**银行和税务都不会提出疑问。成本最高
集群注册区内的托管地址	与托管机构签订的合同	**有条件可行。**并非所有区都适用，也不适用于许可类行业。银行可能要求提供实际办公场所
名录外中介提供的“虚拟地址”	所在区不予认可的合同	**有风险。**实地核查时公司“查无下落”

集中登记地由地方政府设立，例如上海市普陀区和重庆市北碚区

30日内备案，印花税0.1%

租赁合同：两项义务

租赁登记备案

- 自合同签订之日起30日内，向房屋管理部门办理备案
- 单位逾期不办的，罚款1,000–10,000元
- 建议在合同中约定由哪一方办理

印花税

- 按不含增值税租金的0.1%计算，双方各自缴纳
- 小型微利企业在2027年12月31日前减半缴纳

示例

年租金240,000元（约合3.57万美元）→ 双方各缴印花税240元，小型企业缴120元

必备条款

如市场监管局因场所证明文件不予登记，出租人退还押金和预付租金

地址“失联”的处罚链条

处罚

第一步：搬迁后未办理变更登记

责令改正；拒不改正的，处1万–10万元罚款，情节严重的吊销营业执照（《条例》第四十六条）

对策

办理新地址登记

第二步：通过登记地址无法联系到公司

列入经营异常名录

对策

变更地址或重新取得联系。核实后5个工作日内移出名录

第三步：连续两年未报送年度报告，且通过登记地址无法联系

吊销营业执照（《企业信息公示暂行条例》第十八条）。法定代表人3年内不得担任其他企业的法定代表人

对策

在市场监管局作出决定前补报年度报告

违规记录，所有交易对手都看得到

公司的公开状态

公开查询

经营异常名录可在国家企业信用信息公示系统（gsxt.gov.cn）查询

后果

参与政府采购和招投标受到限制

年度报告

每年1月1日至6月30日报送

建议

- 指定专人在注册地址接收信函
- 每季度在公示系统中查看一次公司状态

先申请，后搬迁

搬迁

区内搬迁

30日内办理变更登记（《条例》第二十四条）

跨区搬迁

实际迁入前向迁入地市场监管局申请（第二十七条）。原登记机关移交登记档案

随后更新信息

税务 → 银行 → 海关 → 社保

注意

园区优惠政策可能与不迁出承诺挂钩。在一个已知案例中，承诺期限为10年

注册地址是风险管理工具

悖论

准入越来越简便（自主申报承诺制、集群注册），“失联”的后果却越来越严厉（公开的违规名录）

三项原则

1 按业务选址

地址要符合许可类行业和银行的要求，价格是次要的

2 合同决定义务

30日内备案、0.1%印花税和押金条款，都应在签约前约定清楚

3 搬迁是一项登记行为

先向迁入地提出申请，再搬迁

结论

地址关系到文书送达、银行开户和公司的信用记录

CONTACTS

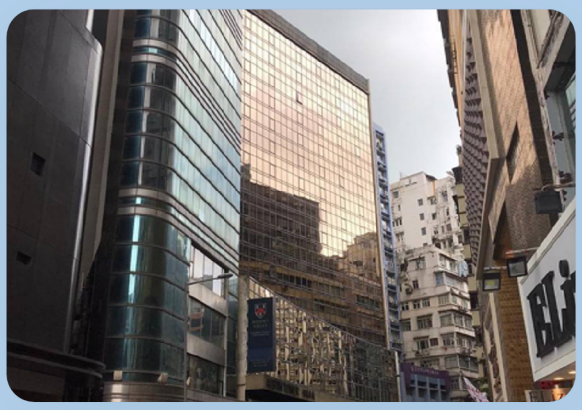
VITA LIBERTA LIMITED

www.vitaliberta.hk

Office room 68, 7/F, Woon Lee Commercial Building, 7 Austin Ave, Tsim Sha Tsui, Kowloon, Hong Kong

+852 6841 6177

legal@vitaliberta.com



Hangzhou office (China):

Room 815, Building 3, Zhonghao Wangjiang International, No. 332 Wangjiang East Road, Shangcheng District, Hangzhou City

Direct line:

+86 130 7361 7169

VITA LIBERTA™