內地公司的註冊地址

要求、風險，以及如何保持合規狀態

人民幣1萬至10萬元

罰款 + 吊銷營業執照

這就是「紙上地址」的代價

一間公司，一個住所

誤解

地址可以當作服務購買：一個信箱加上信件轉寄。香港可以這樣做，中國內地卻不行

規定

內地《市場主體登記管理條例》（2022年3月1日起施行）第十一條規定，公司只可登記一個住所

地位

住所是營業執照6項基本登記事項之一，與公司名稱、註冊資本並列

各省可推出較寬鬆的規定，因此各地做法不盡相同

註冊地址必須與實際營業地點一致

登記機關查甚麼

營業執照

執照上的地址會同步至各登記系統

稅務　銀行　海關

市場監管局及稅務人員實地核查

- 招牌
- 員工
- 租約

法律後果

- 《民法典》第六十五條：搬遷後未辦理變更登記，不得以實際辦公地址對抗善意相對人
- 管轄法院按主要辦事機構所在地確定；無法確定主要辦事機構所在地時，才適用註冊地址

結論

地址與辦公地點不一致，便會引起由哪個法院審理的爭議

市場監管局接受怎樣的物業

物業證明文件

基本文件

- ✓ 租約
- ✓ 不動產權證書
- ✓ 租期不少於12個月：不少區級市場監管局有此要求

限制

- × 違法建築不獲接納
- ! 住宅須符合當地規定，並取得有利害關係的業主一致同意（《民法典》第二百七十九條）

自主申報承諾制

毋須提交證明文件，但由創辦人對資料的真確性負責

常見錯誤

簽約前沒有查核該地址是否已登記其他公司，以及該大廈是否容許經營所選業務

租用辦公室、託管地址還是「虛擬辦公室」

三種地址方案

方案	向市場監管局提交的文件	評估
租用商業大廈單位	租約及不動產權證書	**可靠**。銀行和稅務機關都不會提出疑問。成本最高
集群註冊區內的託管地址	與託管機構簽訂的合約	**有附帶條件**。並非所有區都適用，亦不適用於須領牌照的行業。銀行或會要求提供實際辦公室
名冊以外的中介提供的「虛擬地址」	所在區不承認的合約	**有風險**。實地巡查時公司「查無下落」

集中登記地由地方政府設立，例如上海市普陀區和重慶市北碚區

30日內備案，印花稅0.1%

租約：兩項責任

租賃登記備案

- 自簽約日起30日內，向房屋管理部門辦理備案
- 法人逾期不辦，罰款人民幣1,000至10,000元
- 宜在租約中訂明由哪一方辦理

印花稅

- 按不含增值稅租金的0.1%計算，雙方各自繳納
- 小型及微型企業在2027年12月31日前減半繳納

例子

年租人民幣240,000元（約3.57萬美元）→ 雙方各繳印花稅人民幣240元，小型企業繳人民幣120元

必備條款

如市場監管局因物業證明文件而拒絕登記，業主須退還按金及預繳租金

地址「失聯」的連串罰則

罰則

第一步：搬遷後沒有辦理變更登記

責令改正；拒不改正者，罰款人民幣1萬至10萬元，情節嚴重者吊銷營業執照（《條例》第四十六條）

解決方法

登記新地址

第二步：按登記地址無法聯絡公司

列入經營異常名錄

解決方法

更改地址或重新取得聯絡。核實後5個工作日內移出名錄

第三步：連續兩年沒有提交年度報告，而且按登記地址無法聯絡

吊銷營業執照（《企業信息公示暫行條例》第十八條）。法定代表人3年內不得擔任其他企業的法定代表人

解決方法

在市場監管局作出決定前補交年度報告

違規紀錄，所有交易對手都看得到

公司的公開狀態

公開查閱

經營異常名錄可於國家企業信用信息公示系統（gsxt.gov.cn）查閱

後果

參與政府採購和招標受到限制

年度報告

每年1月1日至6月30日提交

建議

- 指派專人在註冊地址接收信件
- 每季在公示系統查看一次公司狀態

先申請，後搬遷

搬遷

區內搬遷

30日內辦理變更登記（《條例》第二十四條）

跨區搬遷

實際遷入前向遷入地的市場監管局提出申請（第二十七條）。原登記機關移交登記檔案

其後更新資料

稅務 → 銀行 → 海關 → 社保

注意

園區優惠可能與不遷出承諾掛鈎。在一宗已知個案中，承諾期長達10年

註冊地址是風險管理工具

矛盾之處

入場門檻愈來愈低（自主申報承諾制、集群註冊），「失聯」的後果卻愈來愈嚴厲（公開的違規名錄）

三項原則

1 **按業務選址**

地址須配合須領牌照的行業和銀行的要求，價錢屬次要

2 **租約決定責任**

30日內備案、0.1%印花稅和按金條款，都應在簽約前訂明

3 **搬遷是一項登記行為**

先向遷入地提出申請，然後才搬遷

結論

地址關乎文件送達、銀行服務和公司的信貸紀錄

CONTACTS

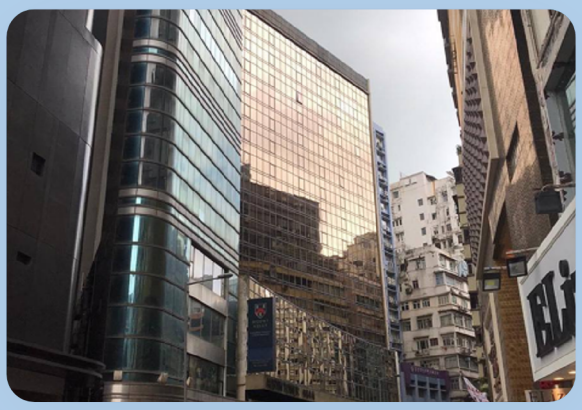
VITA LIBERTA LIMITED

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™