泰安市市场主体住所（市场场所）

托管地址工作指引

为了规范市场主体登记管理秩序，有效防范和遏制虚假登记行为,推进注册登记便利化，泰安市探索市场主体住所（经营场所）标准化登记试点改革，建立了市场主体住所（经营场所）标准地址库。为进一步明确住所（经营场所）托管地址管理情况，制定该工作指引，请参照执行。

1. **定义：**

（一）托管地址备案是指住所管理方自愿将受托管的在泰安市辖区范围内产权清晰、集中管理或能够实现集中申报的住所（经营场所）地址，向登记机关申请且经登记机关审核通过后同意纳入标准化地址库的过程。

（二）申报承诺制是指住所（经营场所）管理方在纳入标准化地址库时，依法提交相关证明材料后，并作出承诺对住所（经营场所）的真实性、合法性和有效性负责，住所（经营场所）管理方实行申报承诺制，申请人办理注册登记时，可以不再重复提交承诺书。

**二、适用范围：**

（一）泰安市辖区范围内产权清晰、集中管理的商业综合体、大型商超、创业孵化基地 (创业园区)、产业园区、写字楼宇、社区等。

（二）法律、法规对市场主体住所（经营场所）另有规定的，从其规定。

**三、住所管理方应具备以下条件：**

（一）应具备合法的主体资格。

（二）所提供住所（经营场所）与市场活动相适应的真实、合法、有效、安全的固定场所，且不属于违法或危险的建筑，未纳入行政征收范围的建筑，已竣工验收合格的房屋以及不在法律、法规规定禁止用于经营活动的建筑；

（三）应当配备服务管理人员，且有完善的管理体系，能够提供地址托管等服务；

（四）配备与提供的托管服务相适应的场地与办公设施。

**四、备案申请应提交如下材料：**

（一）填报符合要求的《住所（经营场所）标准化地址清单》。

（二)符合要求的合法使用证明（房屋产权证明、购房合同、租赁合同）等材料。

（三）泰安市市场主体住所（经营场所）托管地址申报承诺书。

（四）登记机关认为需要提交的与注册登记有关其他材料。

**五、备案流程**

标准化地址库地址保持动态调整，实时更新。托管地址发生变化时，由各住所(经营场所)管理方负责及时上报登记机关。符合下列情形，市级登记机关应及时作出入库更新处理。

1. 入库

1、托管地址所在的商业综合体、大型商超、创业孵化基地(创业园区) 、社区、产业园区和写字楼宇的住所管理方将符合条件的《住所（经营场所）标准化地址清单》及场地合法使用证明等材料通过线上或线下报送县级登记机关，经过初审后，将审核材料齐全的材料2日内报市级登记机关，不符合的退回修改后重新提报。市级登记机关收到材料后2日内进行审核，审核通过后，报同级自然资源和规划部门进行核验，经核验无误后直接入库。

2、对托管地址应当符合国土空间规划、依法取得用地手续和规划许可、符合建筑工程质量、房屋安全使用、房屋租赁管理、生态环境保护、自建房管理、住宅作为经营性用房的住所（经营场所）不得入库。

3、标准化地址库实行负面清单制度，负面清单地址不得入库。

（二）出库

1、地址托管期间托管地址所在的商业综合体、大型商超、创业孵化基地(创业园区)、社区、产业园区和写字楼宇的管理方发生变更的移除库后，由新管理方重新申请托管地址备案。

2、市场主体将所使用托管地址进行隔断改造为若干空间，管理方同意后，做出库处理后，重新申请该户号的托管地址备案（备案号分别表述为A1、A2等）。

3、托管地址地理信息发生变更的，由住所（经营场所）管理方向登记机关提交信息变更文件等材料重新申请托管地址备案，登记机关同意后做出库或更新处理。

4、住所（经营场所）管理方为申请人提供虚假住所及登记材料的，经查实，移除标准化地址库。

5、登记机关认为需要作出出库的其他情形。

**六、**协议约定。

协议应当包括以下条款：

1. 托管的期限；
2. 托管服务的内容；
3. 托管双方当事人的权利和义务；
4. 托管关系的解除事由；
5. 争议的解决途径；
6. 双方经协商认为必要的其他内容。

**七、变更与注销**

托管关系终止或管理方住所（经营场所）发生变化时，出现下列情形之一，导致市场主体不能以托管地址作为其住所（经营场所）的，市场主体应当依法办理住所（经营场所）变更或者注销登记：

（一）住所（经营场所）租赁合同期满未续约、依法被撤销、确认无效或者被解除的;

（二）住所管理方终止地址托管服务的；

（三）市场主体申请注销登记的。

**八、档案保管**

申报档案保管应独立存放，并应有防盗、防火、防腐蚀、防蛀等设施，由专人保管。住所（经营场所）托管地址存续期间，该档案保管期限与存续期一致。

**九、建立监督检查机制。**

对托管地址工作进行定期检查和评估，确保工作的规范和有效进行，促进托管地址制度平稳、有效衔接，服务市场主体健康发展。

2024年 月 日

附件：1. 《泰安市托管方地址申报承诺书》

 2. 《泰安市市场主体住所(经营场所)登记负面清单》

泰安市托管方地址申报承诺书

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 托管方名称 |   | 统一社会信用代码： |
| 托 管 期 限 |  |
| 托管地址信 息 | 详细地址 | 山东省泰安市 区（县） 街道（乡、镇） 路 社区（村） 号 |
| 具体房间号 |  楼 号 至 号 排 号 至 号备注：请具实填写信息。 |
| 负责人 |  | 联系电话 |  |
| 本托管方作出如下承诺：  1.托管方承诺，已取得所申报住所（经营场所）的合法使用权，通过租赁或转租方式获得使用权的，承诺已签订了房屋租赁合同，并经房屋所有权人同意在本住所（市场场所）从事生产市场活动。住所（经营场所）信息表述真实无误，如真实情况与填报不符，视为提交虚假材料，承担由此引发的相关法律责任； 2.托管方承诺，该住所（经营场所）不属于非法建筑、危险建筑、被拆迁房屋等依法不能用作住所（经营场所）的房屋； 3.托管方承诺，在住所（经营场所）不从事危及国家安全、存在严重安全隐患、影响人民身体健康、对环境造成污染以及国家法律法规、国务院决定和各级地方政府明确规定不得开展的生产市场活动；4.托管方承诺，法律、法规规定应当经有关部门批准方可在该住所（经营场所）从事相关市场活动的，取得许可证或批准文件后再开展相关市场活动；5.托管方承诺，自觉接受登记机关及相关部门的监督管理，如违反相关法律法规及政策规定将承担一切法律责任。  托管方 法人/法定代表人(负责人)签字/盖章： 年 月 日 |

|  |
| --- |
| 泰安市市场主体住所（经营场所）登记负面清单 |
| 序号 | 市场项目 | 禁限设区域 | 禁 限 设 依 据 |
| 1 | 所有市场活动 | 1.违法建筑； | 《国务院关于印发注册资本登记制度改革方案的通知》（国发[2014]7号）第三章第七条、《城市危险房屋管理规定》第九条、《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十六条、《市场适用住房管理办法》第三十三条、《中华人民共和国军事设施保护法》第四条。 |
| 2.经鉴定的危房； |
| 3.被征收房屋； |
| 4.保障性住房（房租房、公租房）； |
| 5.军事禁区、军事管理区。 |
| 2 | 生产市场、储存危险品（含易燃易爆品、剧毒品、放射性物品、腐蚀性物品） | 1.居住场所建筑物内，并保持安全距离； | 《消防法》第十九条、《人民防空法》第二十七条。 |
| 2.人民防空工程内。 |
| 3 | 开办互联网上网服务营业场所 | 1.中小学校园周边200米范围内，幼儿园周边； | 《互联网上网服务营业场所管理条例》第九条。《未成年人保护法》第五十八条、《山东省未成年人保护条例》第三十一条。 |
| 2.居民住宅楼（院）内。 |
| 4 | 开办营业性娱乐场所（含营业性歌舞厅、电子游戏场所、剧本娱乐） | 1.居民楼、博物馆、图书馆和被核定为文物保护单位的建筑物内； | 《娱乐场所管理条例》第七条、《预防未成年人犯罪法》第二十六条、《未成年人保护法》第五十八条、《山东省未成年人保护条例》第三十一条。《文化和旅游部 公安部 住房和城乡建设部 应急管理部 市场监管总局关于加强剧本娱乐市场场所管理的通知》（文旅市场发〔2022〕70号）第五条 |
| 2.居民住宅区和学校、医院、机关、幼儿园周围；在中小学校校园周围外延直线距离二百米以内； |
| 3.车站、机场等人群密集的场所； |
| 4.建筑物地下一层以下（不含地下一层）； |
| 1. 与危险化学品仓库毗连的区域。
 |
| 5 | 开办旅行社及相关服务业 | 非营业用房或租赁期少于1年的营业用房 | 《旅行社条例实施细则》第六条。 |
| 6 | 开设工业固体废物集中贮存、处置场所及生活垃圾填埋场所 | 国务院和国务院有关主管部门及省、自治区、直辖市人民政府划定的自然保护区、风景名胜区、饮用水水源保护区、基本农田保护区和其他需要特别保护的区域内，禁止建设工业固体废物集中贮存、处置的设施、场所和生活垃圾填埋场。 | 《固体废物污染环境防治法》第二十二条。 |
| 7 | 开办畜禽养殖 | 1.饮用水水源保护区，风景名胜区； | 《城市市容和环境卫生管理条例》第三十三条、《畜禽规模养殖污染防治条例》第十一条。 |
| 2.自然保护区的核心区和缓冲区； |
| 3.城镇居民区、文化教育科学研究区等人口集中区域； |
| 4.法律、法规规定的其他禁止养殖区域。 |
| 8 | 私人会所  | 历史建筑、公园等公共资源中（指改变历史建筑、公园等公共资源属性设立的高档餐饮、休闲、健身、美容、娱乐、住宿、接待等场所，包括实行会员制的场所、只对少数人开放的场所、违规出租市场的场所）。 | 《中共中央办公厅、国务院办公厅关于严禁在历史建筑、公园等公共资源中设立私人会所的暂行规定》第三条。 |
| 9 | 开设餐饮企业 | 1.居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内； | 《中华人民共和国大气污染防治法》第八十一条。《泰安市大气污染防治条例》（第四十三条、第四十四条） |
| 2.当地人民政府禁止的区域内露天烧烤食品或者为露天烧烤食品提供场地。 |
| 10 | 医疗器械市场企业市场、仓储 | 市场场所和仓储场所均不得使用居民住宅用房、军事管理区（不含可租赁区）以及其他不适合市场的场所。 | 《医疗器械市场质量管理规范》第十六条、《山东省医疗器械市场企业许可证管理办法实施细则》第五条。 |
| 11 | 烟花爆竹生产、批发、零售 | 1.禁止在城市市区布设烟花爆竹批发场所;城市市区的烟花爆竹零售网点，应当按照严格控制的原则合理布设。 | 《烟花爆竹安全管理条例》第十六条、第十七条、《烟花爆竹市场许可实施办法》第四条、第十六条。 |
| 2. 批发企业不得在城市建成区内设立烟花爆竹储存仓库,不得在批发（展示）场所摆放有药样品；严格控制城市建成区内烟花爆竹零售点数量,且烟花爆竹零售点不得与居民居住场所设置在同一建筑物内。市场场所与周边建筑、设施保持必要的安全距离; |
| 3.零售场所的面积不小于10平方米,其周边50米范围内没有其他烟花爆竹零售点,并与学校、幼儿园、医院、集贸市场等人员密集场所和加油站等易燃易爆物品生产、储存设施等重点建筑物保持100米以上的安全距离。 |
| 12 | 教育培训行业 | 不得使用居民住宅、租赁或借用中小学校校舍、场地作为办学场所。 | 《国务院办公厅关于规范校外培训机构发展的意见》(国办发〔2018〕8号)、《山东省人民政府办公厅关于规范校外培训机构发展的实施意见》（鲁政办字〔2019〕49号） |
| 13 | 烟草制品零售、开办酒、彩票销售网点 | 中、小学校周围; 普通中小学、特殊教育学校、中等职业学校、专门学校、幼儿园周边。 | 《烟草专卖许可证管理办法》第二十五条、《电子烟管理办法》第十八条、《中华人民共和国未成年人保护法》第五十九条。 |
| 14 | 采矿业 | 港口、机场、国防工程设施圈定地区以内;重要工业区、大型水利工程设施、城镇市政工程设施附近一定距离以内;铁路、重要公路两侧一定距离以内;重要河流、堤坝两侧一定距离以内;国家划定的自然保护区、重要风景区，国家重点保护的不能移动的历史文物和名胜古迹所在地;国家规定不得开采矿产资源的其他地区。 | 《矿产资源法》第二十条。 |
| 15 | 动物诊疗行业 | 动物饲养场、动物屠宰加工场所、市场动物的集贸市场周边二百米范围内不得设置动物诊疗场所。 | 《动物诊疗机构管理办法》第六条 |
| 16 | 《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》规定的禁止改变土地用途的情形。 |
| 17 | 其他法律、行政法规、规章以及国务院、省、市政府作出的规范性文件禁止作为市场主体住所（市场场所）登记的情形。 |

  **市场主体住所（经营场所）登记负面清单实行动态管理，泰安市行政审批服务局依据法律法规、规章以及有关产业政策、城市规划、商业网点布局等政策规定，及时更新公布负面清单内容。**