

瞭解您的企業租賃

當您簽署一份租約時，請記住您正簽署一份法律合同。您或許想要考慮在簽署前做些法律諮詢。下面的資訊為那些不熟悉商業租賃的人提供了一個良好的開端。

您的租賃期限

通常情況下，一份商業租約在任何地方都將持續三到十年。重要的是確定租賃從什麼時候開始，因為它關係到租賃協議到什麼時候終止。

您的租約應該清楚地說明如果到了遷入日期場地尚未騰空怎麼辦，和業主將在房租上做怎樣的調整。除非您同意租賃的場地已經騰空，並按照您的需要改裝完畢，否則可能出現意外問題。

確保您知道租約中有允許業主在新房舍沒有按時騰空的情況下為您提供另一個場地的有關條款。這類安排意味著您的企業可能要不止一次地搬遷，並可能增加搬遷成本。

如果您從一個舊址搬進新的房舍，請給您自己留出額外時間，以彌補新址那邊可能發生的任何延誤（建築、原租戶、財產損壞等）。

選擇租約

商業租金一般按每平方英尺的成本計算。許多業主另收租客的取暖和水電費。至少有五種常見的租金計算方法，包括：

- **全包租約**
全包租約是辦公用房最常見的標準租約，要求您支付平均月租。業主負責大樓管理的全部支出，包括稅收、保險和修繕費用。
- **淨租約**
淨租約要求您除了該物業的基本租金以外，還要支付該物業的部分（或全部）房地產稅。大樓管理費用由業主負責

- **實淨租約**
簽署一份實淨租約後，您負責支付基本租金和稅金，以及您所佔場地的保險費。
- **全不包或“三淨”租約**
三淨租約把管理大樓的全部費用，包括維修和保養，都轉移給您這個租戶。這種租約通常用於工業物業。
- **百分率租約**
按百分率租約的規定，您支付定額租金加上您毛收入的一個百分率。百分率租約是適於在多租戶場所（即商場或購物中心）安排零售租戶的一種特殊租約。

租金提價

過去，管理物業增加的費用由續簽租約或為新租戶定價的租金增加所包含。大多數業主為保護自己免遭房地產方面難以預料的變化，在租約中加上逐段加租的條款。這項條款允許業主在維修或管理物業的費用增加的情況下提高租金。大多數業主會與您洽商逐段加租的條款。

一些逐段加租條款的舉例包括：

- 租賃過程中租金的定期增加
- 按比例把稅收、取暖、維修和其它直接花費加到租金中
- 按照消費物價指數（CPI）或某個通貨膨脹的可比指數自動加租

註釋：CPI 通常會夸大通貨膨脹的影響，所以您只應該同意支付 CPI 年增幅的一部分；尤其是租約裏已經含有對稅收和直接的物業管理費的增加時，不要同意多付款。

轉租您的場地

如果您決定在租約期滿之前擴大您的企業或搬遷您的場地，您可以與您的業主洽商轉租問題。

確保對轉租感興趣的租戶滿足業主對該物業提出的標準。請記住，如果您的轉租戶決定在租約期滿之前離開，您將負責支付租金。

續簽您的租約

一旦您的租約期滿，業主沒有法律義務為您提供同一場地，除非你們已經約定了續約的原則辦法並有一項條款保證您的租約期滿時仍可租用這塊場地。

您通常必須書面通知您將行使的續約權利，否則您的續約權利會自行取消（長期租約通常要提前一年通知，短期租約則要三或四個月通知）。有些租約是自動續約的，直到您自己主動取消他們。這種租約益於您的公司安排，因為如果您的企業有好幾個場地，您不願意因租約期滿帶來任何風險。

如果您的業主破產怎麼辦？

您可以通過確保您的租約裏含有不受干擾條款來保護您自己和您的企業；該條款是一項協議，專為在貸款抵押回贖權喪失的情況下繼續租賃準備的。

保險

一般說來，人們期望業主為他們的大樓購買綜合保險，該保險對公用部分，如門廳、樓梯和電梯等，負有賠償責任並對大樓本身提供意外損失保護。業主也有權要求租戶自己投保，以保護業主不必承擔租戶因業務經營（譬如一位訪客被辦公室地毯絆倒）引起的索賠；並要求租戶投保“內容與改進”項目，使業主對該物業的投資得到保護。

您也許要向專業保險代理或律師諮詢，確保您的保險項目與業主的一致。

物業管理服務

當您與業主洽商您的租約條款時，您需要考慮的幾個方面包括：電力、空調和清潔服務。

- **電力**供應常常作為物業管理服務的部分內容。如果您計劃安裝電力機械，請問您的業主是否會設定耗電限量。
- **暖氣、通風和空調**通常都由業主負責。商用場地很少提供 24 小時的 HVAC 服務，所以您可以在租約後面附上 HVAC 的供應時間，並具體說明法定節假期間業主提供哪些服務。
- **清潔服務**應有正式的時間表；重要的是您要知道誰負責清潔廁所和倒掉垃圾這樣的衛生細節。

當您與業主就將要提供的服務達成一項協議時，確保您拿到書面列出的細節內容。

物業改善

現代辦公大樓一般都允許改善 – 裝新隔板、燈光、地毯、上漆等 – 但各租戶的需要可能不同，業主也不見得都願意提供。

有關裝修改造的協議應在簽署租約前以書面形式提出一份詳細計劃，並拿到承包商的費用預算。這份文件被稱為“施工協議”，會具體說明誰擁有哪些改善部分。

除非您在租約中有協議，否則您添加到該物業裏的任何東西在您離開時全部歸屬業主。舉例說來：如空調、燈具、貨架、陳列櫃或生產設備。

計算平方英尺

計算平方英尺是比較租金的一種方式，但不是所有業主都用同樣方式測量/計算平方英尺。倉庫或工廠用地也許每平方英尺只要幾加元即可出租，但是一流辦公室空間或是一個理想店面通常則要高得多的價錢。

當您決定需要多大場地時，請先回答以下問題：

- 您的錢可換來多少實用面積？
- 您的租金裏有多少分配給了象門廳、走廊、廁所和機械設備區這樣的“公用”空間？（注意，典型的公用空間佔 25%-30%）

現在您已經對商業租約的基本內容有所了解。需要簽署一份租約時，與經手房地產和企業法規的律師聯絡一下，多瞭解一些關於您的權利和責任的資訊是很有用處的。