

了解您的企业租赁

当您签署一份租约时，请记住您正签署一份法律合同。您或许想要考虑在签署前做些法律咨询。下面的信息为那些不熟悉商业租赁的人提供了一个良好的开端。

您的租赁期限

通常情况下，一份商业租约在任何地方都将持续三到十年。重要的是确定租赁从什么时候开始，因为它关系到租赁协议到什么时候终止。

您的租约应该清楚地说明如果到了迁入日期场地尚未腾空怎么办，和业主将在房租上做怎样的调整。除非您同意租赁的场地已经腾空，并按照您的需要改装完毕，否则可能出现意外问题。

确保您知道租约中有允许业主在新房舍没有按时腾空的情况下为您提供另一个场地的有关条款。这类安排意味着您的企业可能要不止一次地搬迁，并可能增加搬迁成本。

如果您从一个旧址搬进新的房舍，请给您自己留出额外时间，以弥补新址那边可能发生的任何延误（建筑、原租户、财产损坏等）。

选择租约

商业租金一般按每平方英尺的成本计算。许多业主另收租客的取暖和水电费。至少有五种常见的租金计算方法，包括：

- **全包租约**
全包租约是办公用房最常见的标准租约，要求您支付平均月租。业主负责大楼管理的全部支出，包括税收、保险和修缮费用。
- **净租约**
净租约要求您除了该物业的基本租金以外，还要支付该物业的部分（或全部）房地产税。大楼管理费用由业主负责。
- **实净租约**
签署一份实净租约后，您负责支付基本租金和税金，以及您所占地段的保险费。

- **全不包或“三净”租约**

三净租约把管理大楼的全部费用，包括维修和保养，都转移给您这个租户。这种租约通常用于工业物业。

- **百分率租约**

按百分率租约的规定，您支付定额租金加上您毛收入的一个百分率。百分率租约是适于在多租户场所（即商场或购物中心）安排零售租户的一种特殊租约。

租金提价

过去，管理物业增加的费用由续签租约或为新租户定价的租金增加所包含。大多数业主为保护自己免遭房地产方面难以预料的变化，在租约中加上逐段加租的条款。这项条款允许业主在维修或管理物业的费用增加的情况下提高租金。大多数业主会与您洽商逐段加租的条款。

一些逐段加租条款的举例包括：

- 租赁过程中租金的定期增加
- 按比例把税收、取暖、维修和其它直接花费加到租金中
- 按照消费物价指数（CPI）或某个通货膨胀的可比指数自动加租

注释：CPI 通常会夸大通货膨胀的影响，所以您只应该同意支付 CPI 年增幅的一部分；尤其是租约里已经含有对税收和直接的物业管理费的增加时，不要同意多付款。

转租您的场地

如果您决定在租约期满之前扩大您的企业或搬迁您的场地，您可以与您的业主洽商转租问题。

确保对转租感兴趣的租户满足业主对该物业提出的标准。请记住，如果您的转租户决定在租约期满之前离开，您将负责支付租金。

续签您的租约

一旦您的租约期满，业主没有法律义务为您提供同一场地，除非你们已经约定了续约的原则办法并有一项条款保证您的租约期满时仍可租用这块场地。

您通常必须书面通知您将行使的续约权利，否则您的续约权利会自行取消（长期租约通常要提前一年通知，短期租约则要三或四个月通知）。有些租约是自动续约的，直到您自己主动取消他们。这种租约有益于您的公司安排，因为如果您的企业有好几个场地，您不愿意因租约期满带来任何风险。

如果您的业主破产怎么办？

您可以通过确保您的租约里含有不受干扰条款来保护您自己和您的企业；该条款是一项协议，专为在贷款抵押回赎权丧失的情况下继续租赁准备的。

保险

一般说来，人们期望业主为他们的大楼购买综合保险，该保险对公用部分，如门厅、楼梯和电梯等，负有赔偿责任并对大楼本身提供意外损失保护。业主也有权要求租户自己投保，以保护业主不必承担租户因业务经营（譬如一位访客被办公室地毯绊倒）引起的索赔；并要求租户投保“内容与改进”项目，使业主对该物业的投资得到保护。

您也许要向专业保险代理或律师咨询，确保您的保险项目与业主的一致。

物业管理服务

当您与业主洽商您的租约条款时，您需要考虑的几个方面包括：电力、空调和清洁服务。

- **电力**供应常常作为物业管理服务的一部分内容。如果您计划安装电力机械，请问您的业主是否会设定耗电限量。
- **暖气、通风和空调**通常都由业主负责。商用场地很少提供 24 小时的 HVAC 服务，所以您可以在租约后面附上 HVAC 的供应时间，并具体说明法定节假日期间业主提供哪些服务。
- **清洁服务**应有正式的时间表；重要的是您要知道谁负责清洁厕所和倒掉垃圾这样的卫生细节。

当您与业主就将要提供的服务达成一项协议时，确保您拿到书面列出的细节内容。

物业改善

现代办公大楼一般都允许改善 - 装新隔板、灯光、地毯、上漆等 - 但各租户的需要可能不同，业主也不见得都愿意提供。

有关装修改造的协议应在签署租约前以书面形式提出一份详细计划，并拿到承包商的费用预算。这份文件被称为“施工协议”，会具体说明谁拥有哪些改善部分。

除非您在租约中有协议，否则您添加到该物业里的任何东西在您离开时全部归属业主。举例说来：如空调、灯具、货架、陈列柜或生产设备。

计算平方英尺

计算平方英尺是比较租金的一种方式，但不是所有业主都用同样方式测量/计算平方英尺。仓库或工厂用地也许每平方英尺只要几加元即可出租，但是一流办公室空间或是一个理想店面通常则要高得多的价钱。

当您决定需要多大场地时，请先回答以下问题：

- 您的钱可换来多少实用面积？
- 您的租金里有多少分配给了象门厅、走廊、厕所和机械设备区这样的“公用”空间？（注意，典型的公用空间占 25% - 30%）

现在您已经对商业租约的基本内容有所了解。需要签署一份租约时，与经手房地产和企业法规的律师联系一下，多了解一些关于您的权利和责任的信息是很有用处的。