

商业租户资源指南

指南 1: 商业租赁概要

- 认识商业租约
- 法律和规章制度保护

一：商业租赁概要

什么是“商业租户”？

商业租户是指租用非住宅空间且并不居住于该空间的人士或机构。租赁双方为租户（“承租人”）和房东（“出租人”）¹。

“商业”租户可以是商户、非牟利机构、社企、社区组织或政府组织等。“商业”一词是指非住宅空间，而非租户所进行的活动。

资源指南概览

- 指南 1 商业租赁概要
- 指南 2 商业租约谈判
- 指南 3 搬迁及寻找新址
- 指南 4 重建时间表及程序
- 指南 5 办理市政府许可证及执照
- 指南 6 支持、资源及专用词汇表

封面图片：Graeme Jones

商业租户享有的法律和规章制度保护

作为商业租户，您和房东之间的租约明确了租赁的条款及条件。我们强烈建议应寻求专业协助以达成对您最为有利的租约。您可以在[指南 6：支持、资源及专用词汇表](#)中找到更多有关如何寻求专业协助的信息，以及在[指南 2：商业租约谈判](#)中了解如何进行租赁合同谈判。

商业租约的依据：

- 商业租约法
- 合同法

商业租约法

卑诗省的《商业租约法》包含解决您和房东之间的问题和纠纷的方法。《商业租约法》提供的法律或规章制度保护与住宅租赁法案有所不同。这是因为商业租约一般被视为合约，其条款经过房东及租户谈判已达成共识。

根据市场情况，商业租户在谈判新租约时可以有谈判能力。

[有关去哪里寻求支持的更多信息](#)

[有关如何进行租约谈判的更多信息](#)

合同法

商业租约受合同法管辖，这类法规涉及二人或多于二人就特定目的订立具法律约束力的协议。商业租约受卑诗省政府规管²。

省政府不要求商业租约采用标准的格式或模板，因此每项租约可由房东和租户自行商议。房东一般会把标准格式的租约交给租户签字。我们强烈建议签署之前应就谈判和草拟租约条文获取专业意见（同时参阅[指南 2：商业租约谈判](#)）。

¹本指南中的“物业业主”及“房东”可互相替代，均用以描述出租空间的人士。

²卑诗省实行“普通法”系统，即会参考“判例法”（过往案例的判决）对法律争议作出裁决。

作为商业租户，为什么温哥华市政府对您很重要？

温哥华市政府是商业场所的规管者。

如果您在温哥华市经商，您必须：

- 满足[土地用途分区](#)、[建筑物](#)、[泊车](#)、[标志](#)、[户外座位区](#)及其他规例的要求。
- 满足与[食物及酒精类供应](#)相关规例的要求。
- 申领[所需的许可证](#)及执照，并支付适当费用。
- 申领[营业执照](#)（如果您经营商业）。[营业执照概览](#)。



更多详情，请参阅[指南 5：办理市政府许可证及执照](#)。

温哥华市政府不会帮助您进行租约谈判、解决纠纷或在您被驱逐时介入。但市政府可以通过以下方式间接支持本地商户：

- [商业促进会 \(BIA\) 计划](#) 提供有关本地市场信息的丰富资源。
- [小企业商业改造中心 \(CRC\)](#) 协助进行改造。
- [商务沟通及支持办公室 \(BCSO\)](#) 为重开规范及业务支援计划提供单一联络点。
- 市政府网站也提供其他信息，例如[许可证及执照资料](#)及[创业或拓展业务指南](#)。

同时参阅：

- [指南 2：商业租约谈判](#)
- [指南 3：搬迁及寻找新址](#)
- [指南 4：重建时间表及程序](#)
- [指南 5：办理市政府许可证及执照](#)
- [指南 6：支持、资源及专用词汇表](#)

如果您经营餐饮，
请注意除了温哥华
市政府许可证外，
温哥华沿岸卫生
局也会发出[餐饮服务许可证](#)。



我们强烈建议您就任何有关租约和搬迁的问题寻求专业意见。 有关如何获得支持的其他信息，请参阅[指南 6：支持、资源及专用词汇表](#)。

请注意：本指南旨在为经营者提供协助和服务，不应当作为法律或其他专业意见。

市政府职员建议您在有需要时寻求合适意见。