

商业租户资源指南

指南 3：搬迁及寻找新址

- 搬迁选项、时间及步骤
- 寻找新址：如何确保新址合适
- 更改用途及其他规管要求
- 装修新址及许可证

三：搬迁及寻找新址

搬迁：最佳做法及第一步

您知道有重建计划而您需要搬迁

您的大楼出现一块告示板，通知租户该大楼将进行重建。您在媒体中看到相关消息，或者您的房东发出终止租约通知。您有什么选择？如何组织搬迁？

这个指南将在整个过程中一步一步地引导您。

在支持下实行计划 - 需要紧记的事项

获悉需要搬迁可能令您不知所措，特别是当您多年来都在同一地点运营时。但您无需恐慌。您可以找到各种不同支持，帮助您逐步渡过难关。

(同时参阅[指南 6 支持、资源及专用词汇表](#))。在知道您的租约将被终止或大楼需要重建时，便应该及早开始计划。

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: [Credit: Creative Commons](#)

搬迁第一步 检查清单

第 1 步：检查您的租约

- 您是否按租约所规定的方式收到了通知？
 - └ ■ 当中是否有提及通知期？
 - └ ■ 是否有重建或拆除条款？
 - └ ■ 您/您的房东有什么责任？

第 2 步：与房东商讨

- 尽快和房东讨论并确认他们的计划。
 - └ ■ 您何时需要迁出？
 - └ ■ 是否有短期暂租的选项？

第 3 步：事先计划和安排

- 考虑迁出的时间和开支
- 更新您的商业计划书
- 查看和考虑您的合约义务
 - └ ■ 有关物资供应及履行合同的计划
- 员工安排
 - └ ■ 您是否需要向他们发出通知？
 - └ ■ 他们会跟随您迁到新址吗？

第 4 步：寻找新址及迁出

- 搬迁选项
 - └ ■ 您是否会搬迁至永久性的新址？
 - └ ■ 您是否暂时迁出？
 - └ ■ 是否会搬回新大楼？
 - └ ■ 您是否需要储物？
- 寻找合适的租赁空间
 - └ ■ 您是否需要许可证或申请更改用途？
 - └ ■ 谈判租客改进事项



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。

搬迁第一步检查清单



第 1 步：检查您的租约

- 您是否按租约所规定的方式收到了通知？
- 当中是否有提及通知期？是否有重建或拆除条款？（详情请同时参阅[指南 2 商业租约谈判](#)及[指南 6 支持、资源及专用词汇表](#)）。
- 如果您收到终止租约通知或预期会收到该通知，您需要明白租约的详情。
- 您有什么责任？房东在终止租约时有什么责任及义务？



第 3 步：事先计划和安排

- 考虑迁出的时间和开支。
- 根据重建时间安排更新您的[商业计划书](#)。商业计划书详细说明了您的目标、策略、目标市场、财务预测等，因此需要反映您最新的情况。
- 查看和考虑您的合约义务。职员怎么安排？他们会跟随您迁到新址吗？您是否需要向他们发出通知？
- 是否有其他义务，例如租用的设备、服务合约和订单？



第 2 步：与房东商讨

- 尽快和房东讨论有关大楼和租户的计划，要清楚沟通最适合您的安排。您的房东可能欢迎多种选项，请参阅以下详情。
- 尽量确认迁出的时间及日期，以及您迁出时该场所需达到的状态。房东也可能大概知道项目时间以及您最可能需要迁出。房东也可能大概知道项目时间以及您最可能需要迁出的时间（请参阅[指南 4 重建时间表及程序](#)）。
- 其中一个选项可能是转为按月租约。确保这种做法适合您，因为这类租约需要您在提前一个月收到通知后迁出，但您也许能留在目前的地方较长时间。
- 尽量向房东查询更多详情。定期查询最新消息。重要沟通应以书面或电邮方式进行，以便在出现需要裁决的争议时有所依据。



第 4 步：寻找新址及迁出

- 考虑您的搬迁选项。您会暂时还是永久性地迁出？参阅以下详情。
- 开始找寻符合您需要的租赁空间。您是否需要许可证或申请更改用途？参阅以下详情。
- 如果您暂时找不到新地点，也可能需要确定的储物地点。



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。

搬迁的选项

及早开始找寻新址非常重要，理想情况下在您知道营业场所需要重建时便应立即开始。



1. 永久搬迁至新地点

搬迁即表示您需要找寻符合以下条件的地点：

- 租金您可负担
- 土地用途分区允许您从事您的经营活动
- 所在的社区(可能是新的)/地点和大楼内的租户背景与您的业务或企业形象相符，适合您的顾客或客户群，符合您的营运需要，以及其他市场或地点方面的考虑。

我们强烈建议您和商业地产经纪或租户代表合作，以找寻最理想的新地点。



2. 暂时搬迁

如果您在租约结束后尚未找到合适的地点，又或者需要等待新大楼完工，便可能需要考虑搬迁至临时地点。如果您想通过优先承租权或预租合同返回新大楼内的相同地点，便需要及早与房东或开发商沟通。

如果需要花钱改造临时地点以达到能营业的程度(通常也称为“[租户改善工程](#)”)，搬迁便可能很昂贵。但您可与房东商议，要求对方支付全部或部分租户改善工程费用。

您可考虑的选项：

- 暂时整合数个地点(如果您在多个地点营运)，以便在搬迁计划进行期间生意和机构可继续运营。
- 暂时转为网上经营。网上经营可维持顾客群，并在准备永久性的解决方案期间提供市场推广机会。这个选项未必适合所有业务或机构，而且可能需要新的投资，例如就网上食品相关的销售租用厨房空间或租用仓库。您可找到帮助企业转为线上经营或改善线上经营的资助。参阅[指南 6: 支持、资源及专用词汇表](#)。
- 暂时转为流动经营。[更多有关街头摊位及许可证的信息](#)。
- 如果暂时搬迁并在日后搬回永久地点的成本太高，**暂时停业**可能是最具成本效益的选择。但在暂时停业期间，可能会流失顾客/客户和员工。

更多有关优先承租权和预租合同的信息

新大楼开发商通常会在建筑完工前最多 2 至 3 年“预先租赁”商业空间，以确保新开发财务。如果您有兴趣租用新大楼的空间，您或房地产代理应尝试在所有空间租出前与开发商商议租约。如果您知道大楼将会重建，意味着您需在一两年后迁出，与另一个地点签订预租合同就可以让您的规划更保险，到时候有地方可搬也让您更安心。如果您计划返回旧址，应确保您的商业计划书允许您在未来几年在临时地点运营，转为网上经营或迁至某次级营业点。

如果您的租约并未包含“优先承租权”条款，我们强烈建议您在知道新大楼出租时尽快和房东或开发商联系，了解是否有机会返回新楼宇的相同地点。作为现有租户，您可以证明自己是可靠的租户，同时适合新楼宇和租户背景。房东/开发商都想有稳定的收入，因此证明自己是可靠租户的商家或非盈利机构一般都被视为更理想的租户，有较大机会考虑预租给您。

寻找新址：确保新址合适

如何寻找新地点

网上有罗列[招租的商业场所的信息源的网站](#)。在您找到一些招出租的营业场所后，将需要缩窄搜寻范围以筛选最合适地点。



房东鼓励措施

房东一般在出租营业场所时提供奖励。这些奖励都可商议，而且因业务类别、市场情况和潜在租户的经验而异，可包括现金、特定时间内（例如 2 至 6 个月）免租或租金宽减，以及免费或资助装修（租户改善工程）。您应权衡比较提供的奖励和租赁支出。如果长期租金太贵，初期的奖励未必最合算。

您应考虑使用商业房地产经纪或租户代表的服务来寻找出租地点。



谁会支付搬迁和求助费用？

房地产经纪费可能由承租的租户支付，又或者由新地点的房东支付。这种安排可以商议，而且因情况而异。在租用新物业时由租户自行寻找代表总是较为有利。

同时请参阅[指南 6：支持、资源及专用词汇表](#)，那里提供了商业出租和寻求专业协助的相关链接，以及[温哥华市政府有关小企业创业的网页](#)。



新址的更改用途和其他规管要求

如搬迁至新址，您需要满足新址的规管要求。找到适合您营运的新址可以避免市府长时间的审核，以及昂贵的“升级”或租户改善工程开支。



市政府土地用途分区条例规管物业可进行的活动类型或“用途”。

这影响到该地点运营的业务及机构种类。商业空间通常会根据可供出租前该空间经营的业务种类而获批准进行特定类型的经营。如果您的经营活动（“用途”）和之前已批准的商业空间用途相同或类似，便可能较为适合。如果用途不同，就称为“更改用途”，导致审核时间更长、更多许可证要求，甚至可能要求建筑物升级。

如果之前的用途和您的经营活动不相似，在决定签订租约前您可以先考虑其他地点，因为申请“更改用途”许可证可能需要一段时间。



您应尝试寻找无需大规模装修、额外建设或租户改善工程的地点。

进行装修或额外建设往往需要建筑许可证，可能需要对商业空间或整幢建筑物进行更多升级。寻找无需大量额外工程的地点可以节省很多大量证审核的时间。如果您决定进行装修，应向[市政府的开发及建筑服务中心](#)查询，以了解预计的装修工程是否会导致额外的[商业空间或楼宇升级](#)工作。

如果大楼是新落成或近期进行过升级，装修可能不会带来额外工作量。在租用营业空间前，应向业主查询大楼是否符合温哥华建筑条例。您可在下方找到更多有关装修的详情。



确认新址是否合适的步骤：

检查土地用途分区 - 您生意或机构的经营活动是否属于物业土地用途分区已核准的用途？是否属于有条件允许的用途（即需要许可）？您可以利用[VanMap](#)来进行检查（[查找物业信息的提示](#)）。

检查该空间之前经营什么 - 和您的经营活动是否相同？如果您使用商业地产经纪的服务，他们可以查看之前租户的类型。（确保之前的活动符合该空间的核准用途！）如果您不确定之前租户的“用途”，可以检查土地用途分区及开发条例中对“用途”的定义，或者在[网上](#)或致电 604-873-761 向市政府开发、建筑及执照部门职员查询。请注意，在部分情况下，之前的租户可能在未有土地用途分区或其他核准下非法占用该空间。

装修租用空间及获得许可证

如果您需要在搬入前升级或对新空间进行装修，便可能需要市政府许可证，除非装修工程非常简单，例如是上油漆或疏通下水道。



开始装修前的提示：

- 在检查租约、与房东商议、获得专业意见或联络[小企业商业装修中心 \(CRC\)](#) 前，切勿开工。您的租约可能包含未经房东批准不可进行的工程类型的条文。
- 如果您不确定自己是否需要许可证，或在提交申请前需要额外指点，请联系[开发及建筑服务中心](#)。
- 在商议租约时，应考虑包含要求房东支付装修工程费用的条款。您的房东可能愿意支付全部或部分工程费用。房东也可能豁免等候许可证期间的租金，直至新地点的装修工程完成。房东进行装修和其他人一样需要相同的许可证。



需要许可证的装修工程种类

- 任何新建筑（新大楼及/或会增加新面积的现有建筑物装修工程）
- 改变商用烹饪设备
- 包含移动内墙及/或现有下水管道、电气或气体管路的改造翻新
- 结构性维修（对部分建筑物关键结构的改变或完善）
- 即使没有打算进行建筑物改动，更改租用空间的用途/占用方式（例如由桌球室变为餐厅），也可能需要建筑许可证
- 如与其他公司共享空间，或一门生意包含多种用途，也可能需要市政府批准。

确保先与市政府查询并确认是否能在该地点进行您的经营活动/用途，然后才能签署租约。您也可以查看土地用途分区及开发条例的[“用途”定义](#)。



一般无需许可证的装修工程

- 进行非结构性保养
- 上油漆、疏通下水道
- 更换损坏的保险丝、插座或电闸

如果想查看不同种类的许可证和对应各项工程所需的许可证，请同时参阅我们的资源[指南 5 办理市政府许可证及执照](#)。

翻新资讯和资源

温哥华市政府设有[小企业商业装修中心 \(CRC\)](#)，以协助温哥华的小企业业主计划装修工程、准