

# 商業租戶資源指南

## 指南 3：搬遷及尋找新址

- 搬遷選項、時間及步驟
- 尋找新址：如何確保新址合適
- 更改用途及其他規管要求
- 新址翻新及許可證

# 三：搬遷及尋找新址

## 搬遷：最佳做法及第一步

### 您知道有重建計劃而您需要搬遷

您的大樓出現一塊佈告板，通知租戶該大樓將進行重建。您在媒體中看到相關消息，或者您的房東發出終止租契通知。您有什麼選擇？如何組織搬遷？

這個指南將在整個過程中一步一步地引導您。

### 在支援下實行計劃 - 需要緊記的事項

獲悉需要搬遷可能令您不知所措，特別是當您多年來都在同一地點運營時。但您無需恐慌。您可以找到各種不同支援，幫助您逐步渡過難關。

(同時參閱指南[指南 6: 支援、資源及詞彙表](#))。在知道您的租契將被終止或大樓需要重建時，便應該及早開始計劃。

## 資源指南概覽

- 指南 1 商業租賃概要
- 指南 2 商業租契協商
- 指南 3 搬遷及尋找新址**
- 指南 4 重建時間表及程序
- 指南 5 辦理市政府許可證及牌照
- 指南 6 支援、資源及詞彙表

封面圖片: [Credit: Creative Commons](#)

## 搬遷第一步 檢查清單

### 第 1 步：檢查您的租契

- 您是否按租契所規定的方式收到了通知？
  - └ 當中是否有提及通知期？
  - └ 是否有重建或拆除條款？
  - └ 您 / 您的房東有什麼責任？

### 第 2 步：與房東商討

- 盡快和房東討論並確認他們的計劃。
  - └ 您何時需要遷出？
  - └ 是否有短期暫租的選項？

### 第 3 步：事先計劃和安排

- 考慮遷出的時間和開支
- 更新您的商業計劃書
- 查看和考慮您的合約義務
  - └ 有關物資供應及履行合約的計劃
- 員工安排
  - └ 您是否需要向他們發出通知？
  - └ 他們會跟隨您遷到新址嗎？

### 第 4 步：尋找新址及遷出

- 搬遷選項
  - └ 您是否會搬遷至永久性的新址？
  - └ 您是否暫時遷出？
    - └ 是否會搬回新大樓？
    - └ 您是否需要儲物？
- 尋找合適的租賃空間
  - └ 您是否需要許可證或申請更改用途？
  - └ 談判租客改進事項



我們強烈建議您就任何有關租約和搬遷的問題尋求專業意見。有關如何獲得支援的其他資訊，請參閱[指南 6: 支援、資源及詞彙表](#)。

請注意：本指南旨在為營運者提供協助和服務，不應當作為法律或其他專業意見。

市政府職員建議您在有需要時尋求合適意見。

## 搬遷第一步检查清单



### 第 1 步：檢查您的租契

- 您是否按租契所規定的方式收到了通知？
- 當中是否有提及通知期？是否有重建或拆除條款？（詳情請同時參閱[指南 2: 商業租契協商](#)及[指南 6: 支援、資源及詞彙表](#)）。
- 如果您收到終止租契通知或預期會收到該通知，您需要明白租契的詳情。
- 您有什麼責任？房東在終止租契時有什麼責任及義務



### 第 3 步：事先計劃和安排

- 考慮遷出的時間和開支。
- 根據重建時間安排更新您的**商業計劃書**。商業計劃書詳細說明了您的目標、策略、目標市場、財務預測等，因此需要反映您最新的情況。
- 查看和考慮您的合約義務。職員怎麼安排？他們會跟隨您遷到新址嗎？您是否需要向他們發出通知？
- 是否有其他義務，例如租用的設備、服務合約和訂單？



### 第 2 步：與房東商討

- 盡快和房東討論有關大樓和租戶的計劃，要清楚溝通最適合您的安排。您的房東可能歡迎多種選項，請參閱以下詳情。
- 盡量確認遷出的時間及日期，以及您遷出時該場所需達到的狀態。房東也可能大概知道項目時間以及您最可能需要遷出的時間（請參閱[指南 4: 重建時間表及程序](#)）。
- 其中一個選項可能是轉為按月租契。請確定這種做法適合您，因為這類租契需要您在提前一個月收到通知後遷出，但您也許能留在目前的地方較長時間。
- 盡量向房東查詢更多詳情。定期查詢最新消息。重要溝通應以書面或電郵方式進行，以便在出現需要裁決的爭議時有所依據。



### 第 4 步：尋找新址及遷出

- 考慮您的搬遷選項。您會暫時還是永久性地遷出？參閱以下詳情。
- 開始找尋符合您需要的空間。您是否需要許可證或申請更改用途？參閱以下詳情。
- 如果您暫時找不到新地點，也可能需要確定的儲物地點。



我們強烈建議您就任何有關租約和搬遷的問題尋求專業意見。有關如何獲得支援的其他資訊，請參閱[指南 6: 支援、資源及詞彙表](#)。

請注意：本指南旨在為營運者提供協助和服務，不應當作為法律或其他專業意見。

市政府職員建議您在有需要時尋求合適意見。

## 搬遷的選項

及早開始找尋新址非常重要，理想情況下在您知道營業場所需要重建時便應立即開始。



### 1. 永久搬遷至新地點

搬遷即表示您需要找尋符合以下條件的新地點：

- 租金您可負擔
- 土地用途分區允許您從事您的經營活動
- 所在的社區 (可能是新的) / 地點和大樓內的租戶背景與您的業務或企業形像相符，適合您的顧客或客戶群，符合您的營運需要，以及其他市場或地點方面的考慮。

我們強烈建議您和商業地產經紀或租戶代表合作，以找尋最理想的新地點。



### 2. 暫時搬遷

如果您在租契結束後尚未找到合適的地點，又或者需要等待新大樓完工，便可能需要考慮搬遷至臨時地點。如果您想透過優先租賃權或預租契返回新大樓內的相同地點，便需要及早與房東或發展商溝通。

如果需要花錢改造臨時地點以達到能營業的程度 (通常也稱為「[租戶改善工程](#)」)，搬遷便可能很昂貴。但您可與房東商議，要求對方支付全部或部分租戶改善工程費用。

您可考慮的選擇：

- **暫時整合數個地點** (如果您在多個地點營運)，以便在搬遷計劃進行期間生意和機構可繼續運營。
- **暫時轉為在網上經營**。網上經營可維持顧客群，並在準備永久性的解決方案期間提供市場推廣機會。這個選項未必適合所有業務或機構，而且可能需要新的投資，例如就網上食品相關的銷售租用廚房空間或租用倉庫。您可找到幫助企業轉為線上經營或改善線上經營的資助。參閱[指南 6: 支援、資源及詞彙表](#)。
- **暫時轉為流動經營**。[更多有關街頭攤位及許可證的資訊](#)。
- 如果暫時搬遷並在日後搬回永久地點的成本太高，**暫時停業**可能是最具成本效益的選擇。但在暫時停業期間，可能會流失顧客 / 客戶和員工。

## 更多有關優先租賃權和預租契的資訊

新大樓發展商通常會在建築完工前最多 2 至 3 年“預先租賃”商業空間，以確保新發展項目財務。如果您有興趣租用新大樓的空間，您或房地產代理應嘗試在所有空間租出前與發展商商議租契。如果您知道大樓將會重建，意味著您需在一兩年後遷出，與另一個地點簽訂預租契就可以讓您的規劃更保險，到時候有地方可搬也讓您更安心。如果您計劃返回舊址，應確保您的商業計劃書允許您在未來幾年在臨時地點運營、轉為網上經營或遷至某次級營業點。

如果您的租契並未包含「優先租賃權」條款，我們強烈建議您在知道新大樓出租時盡快和房東或發展商聯繫，瞭解是否有機會返回新樓宇的相同地點。作為目前租戶，您可以證明自己是可靠的租戶，同時適合新樓宇和租戶組合。房東/發展商都想有穩定的收入，因此證明自己是可靠租戶的商家或非牟利機構一般都被視為更理想的租戶，有較大機會考慮預租給您。

## 尋找新址：確保新址合適

### 如何尋找新地點

網上有羅列[招租的商業場所的信息源的網站](#)。在您找到一些招出租的營業場所後，將需要縮窄搜尋範圍以篩選最合適地點。



### 房東激勵措施

房東一般在出租營業場所時提供獎勵。這些獎勵都可商議，而且因業務類別、市場情況和潛在租戶的經驗而異，可包括現金、特定時間內（例如 2 至 6 個月）免租或租金寬減，以及免費或資助翻新（租戶改善工程）。您應權衡比較提供的獎勵和租賃支出。如果長期租金太貴，出期的獎勵未必最合算。

您應考慮使用商業房地產代理或租戶代表的服務來尋找出租地點。



### 誰會支付搬遷和支援費用？

地產經紀費可能由承租的租戶支付，又或者由新地點的房東支付。這種安排可以商議，而且因情況而異。在租用新物業時由租戶自行尋找代表總是較為有利。

同時請參閱[指南 6：支援、資源及詞彙表](#)，那裡提供了商業出租和尋求專業協助的相關連結，以及[溫哥華市政府有關小型企業創業的網頁](#)。



### 新址的更改用途和其他規管要求

如搬遷至新址，您需要滿足新址的規管要求。找到適合您營運的新址可以避免市府長時間的審核，以及昂貴的「升級」或租戶改善工程開支。



### 市政府土地用途分區附例規管物業可進行的活動類型或「用途」。

這影響到該地點運營的業務及機構種類。商業空間通常會根據可供出租前該空間經營的業務種類而獲批准進行特定類型的經營。如果您的經營活動（「用途」）和之前已批准的商業空間用途相同或類似，便可能較為適合。如果用途不同，就稱為「更改用途」，導致審核時間更長、更多許可證要求，甚至可能要求建築物升級。

如果之前的用途和您的經營活動不相似，在決定簽訂租契前您可以先考慮其他地點，因為申請「更改用途」許可證可能需要一段時間。



### 您應嘗試尋找無需大規模翻新、額外建設或租戶改善工程的地點

進行翻新或額外建設往往需要建築許可證，可能需對商業空間或整幢建築物進行更多升級。尋找無需大量額外工程的地點可以節省大量許可證審核的時間。如果您決定進行翻新，應向[市政府的發展及建築服務中心](#)查詢，以瞭解預計的翻新工程是否會導致額外的[商業空間或建築物升級](#)工程。

如果大樓是新落成或近期進行過升級，翻新便可能不會帶來額外工作量。在租用營業空間前，應向業主查詢大樓是否符合溫哥華建築附例。您可在下方找到更多有關翻新的詳情。



### 確認新址是否合適的步驟：

**檢查土地用途分區** - 您生意或機構的經營活動是否屬於物業土地用途分區已核准的用途？是否屬於有條件允許的用途（即需要許可）？您可以利用 [VanMap](#) 來進行檢查（[查找物業資料的貼士](#)）。

**檢查該空間之前經營什麼** - 和您的經營活動是否相同？如果您使用商業地產經紀的服務，他們可以查看之前租戶的類型。（確保之前的活動符合該空間的核准用途！）如果您不肯定之前租戶的「用途」，可以檢查分區及發展附例中對「用途」的定義，或者在[網上](#)或致電 604-873-761 向市政府發展、建築及牌照部職員查詢。請注意在部分情況下，之前的租戶可能在未有土地用途分區或其他核准下非法佔用該空間。

## 翻新租用空間及獲得許可證

如果您需要在搬入前進行升級或翻新工作，便可能需要市政府許可證，除非工程非常簡單，例如上油漆或通渠。



### 開始翻新工作前的貼士：

- 在檢查租契、與房東商議、獲得專業意見或聯絡[小型企業商業翻新中心 \(CRC\)](#) 前，切勿開工。您的租契可能包含未經房東批准不可進行的工程類型的條款。
- 如果您不確定自己是否需要許可證，或在提交申請前需要額外指引，請聯絡[發展及建築服務中心 \(Development and Building Services Centre\)](#)。
- 在商議租契時，應考慮包含要求房東支付裝修工程費用的條款。您的房東可能願意支付全部或部分工程費用。房東也可能豁免等候許可證期間的租金，直至新地點的裝修工程完成。房東進行裝修和其他人一樣需要相同的許可證。



### 需要許可證的翻新工程種類

- 任何新的建造工程 (新大樓及 / 或會增加新面積的現有建築物翻新工程)
- 改變商用烹飪設備
- 包含移動內牆及 / 或現有下水管道、電氣或氣體管路的翻新項目
- 結構性維修 (對部分建築物關鍵結構的改變或完善)
- 即使沒有打算進行建築物改動，更改租用空間的用途/佔用方式 (例如由桌球室變為餐廳)，也可能需要建築許可證
- 如與其他商家共用空間，或業務包含多種用途，可能需要市政府批准。

請務必在簽署租契前與市政府查詢並確認是否能在該地點進行您的經營活動 / 用途。您也可以查看土地用途分區及發展附例的「用途」定義。



### 一般無需許可證的翻新工程

- 進行非結構性保養
- 上油漆、通渠
- 更換損壞的保險絲、插座或電源開關

如果想查看不同種類的許可證和對應各項工程所需的許可證，請同時參閱我們的[資源指南 5: 辦理市政府許可證及牌照](#)。

## 翻新資訊和支援

溫哥華市政府設有[小型企業商業翻新中心 \(CRC\)](#)，以協助溫哥華的小企業業主計劃翻新工程、準備搬遷或創業。