

# 商业租户资源指南

## 指南 6: 支持、资源及专用词汇表

- 商业租户支持及资源
- 词汇表

# 六：支持、资源及专用词汇表

## 协助商议租约

作为商业租户，您了解租约的条款非常重要。租约是您和房东之间的合约，其中议定了租约的条款及条件。我们强烈建议您寻求专业协助以商谈出对您最有利的租约。

### 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

## 如何寻找.....

### 商业地产经纪

商业地产经纪是对接商业物业租户和房东的房地产专业人士。在温哥华有很多房地产专业人士可供选择。您可以查看网上广告目录，例如[SpaceList](#) 或 [黄页 \(YellowPages\)](#)、或者[Better Business Bureau](#)、[Co-Star](#)、[LoopNet](#)或[BCFSA](#)，或者向本地[商业促进会 \(BIA\)](#) 查询。通常地产经纪专门负责特定的社区，所以确保善用您的本地人际网络。在考虑不同地产代理时，应选择对您的行业有了解的人士。您也应该查询他们的收费方式、是否会代表任何交易的双方，以及是否提供专业租赁服务。如果他们不提供，您应选择可以为商谈及草拟租赁要约提供专业协助的人士。地产经纪也必须向您提供[代表披露表格](#)，当中列明房地产专业人士的义务及责任。

### 商业租赁专业人士

如要寻找商业租赁专业人士，请向您本地的 BIA、商业地产经纪（如上列出）、律师网站或房地产经纪查询。另一个选择是查看有意租用的地点附近的“出租”标志。有时可能有身兼数职的专业人士，因为房地产经纪会寻找商业空间并处理商业租赁交易，而律师会草拟和商议租约。经纪一般都与律师有合作关系。您可能需要会计师和/或财务顾问的协助，来处理财务方面的工作。

### 寻找新址

- [黄页 \(YellowPages\)](#)
- [Better Business Bureau](#)
- [Co-Star](#)
- [Craigslst](#)
- [LoopNet](#)
- [Spacelist](#)



**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。

## 商业租户可在哪里得到帮助？

### 商业促进会 (BIA)

商业租户可以获得非盈利机构商业促进会 (BIA) 的支持。BIA 是获得资助的商业分区，由向 BIA 特定区域所有商业物业业主征收的费用资助营运。温哥华市政府协助本地商业社群成立 BIA。所组成的 BIA 会由义务委员会管理，该委员会由地区范围内的商业房东及租户投票选出。如果您位于某个 BIA 地区范围内，他们应是您获得资源和支持的第一站。

### 卑诗小型商业服务处 (Small Business BC)

卑诗小型商业服务处 (Small Business BC) 通过专业商业咨询专家、教育服务、简单易用的免费资源和鼓励公众参与的社区活动来协助卑诗省内的企业家创业及发展更成功和可持续的业务。

### BizMap

BizMap 是卑诗小型商业服务处 (Small Business BC)、温哥华市政府及多个温哥华 BIA 的协作项目，就特定商业地区提供量身定做并容易使用的市场数据。这些按地区提供的数据都以清晰和互相关联的方式展示，以协助本地企业和社区成长。

### BizPal

根据业务类型搜寻商业许可证及执照资料的工具。列出加拿大不同政府机构和市政当局可能需要的所有许可证或执照类型。

### 小企业商业装修中心 (CRC) - 温哥华市政府

温哥华市政府成立了小企业商业装修中心 (CRC)，协助小企业的业主深入了解公司搬迁、开业或装修的相关规例、许可证及程序。

商务沟通及支持办公室 (BCSO) - 温哥华市政府: 为温哥华本地商户提供单一联络点，方便获得有关重开规范及业务支持计划的信息，同时理解市政府支持企业的措施及服务。

营业执照办公室 - 温哥华市政府: 营业执照申请、变更或续期

### 开创或拓展小型企业 - 温哥华市政府资源

温哥华市政府为企业家提供一套实用公司章程、检查列表和模板，帮助在温哥华开创或拓展企业。同时提供有关您所需的许可证及如何取得许可证的信息。

### 卑诗省政府

如房东及租户之间出现纠纷，将根据合同法及商业租约法通过法庭或仲裁解决。与住宅租户不同，商业租户没有援助组织。但省政府也有支持本地企业的项目。[查看更多有关省政府支持的资料](#)。

### 卑诗省金融服务管理局 (BCFSA)

负责监督及规管金融服务 (包括房地产专业人士及按揭贷款代理) 的机构。网站包含很多实用资料，例如[代表披露表格](#)。

### 联邦政府

联邦政府提供针对特定行业、特定规模的企业及历史上被边缘化的社群，例如原住民、黑人及有色人种 (IBPOC) 的企业的财务支持计划。[查看更多资料](#)。

## BOMA

BOMA 是房地产业的商业协会，众多职能之一就是为多个物业种类维持一套地面测量标准。

### 其他协会、商业利益及互助组织列表

很多商业机构和协会为本地业务提供倡议和支持，例如：[大温哥华贸易委员会 \(Greater Vancouver Board of Trade\)](#)、[卑诗省商会 \(BC Chamber of Commerce\)](#)、[温哥华经济委员会 \(Vancouver Economic Commission\)](#)、[加拿大餐饮业公会 \(Restaurants Canada\)](#)、[加拿大特许经营协会 \(Canadian Franchise Association\)](#)、[卑诗省黑人商业协会 \(Black Business Association of BC\)](#) 以及 [加拿大原住民商业委员会 \(Canadian Council of Indigenous Businesses\)](#)。您的行业或领域可能有特定的本地或全国性协会可提供倡议和支持。

## 专用词汇表

- **建筑许可证**：建筑项目和大部分在私人物业上的建筑工程均需要建筑许可证。一般而言，房东/开发商在动工前需要取得许可证。
- **建筑物升级**：建筑物或整体系统的变更。这可以包括洒水系统等卫生与安全要求，或者更换窗户等一般性建筑变更。
- **商业计划书**：您的商业计划书是项目和财务成功的关键。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，因此您应在情况变化时更新计划书。更多详情可参阅卑诗省小型商业服务处 ([Small Business BC](#))。
- **更改用途**：物业或建筑物由一类用途转变成另一类有不同要求的用途。这通常需要申领不同的许可证和满足不同的要求，例如由书店变成餐厅。
- **商业地产代理/房地产经纪**：专门处理商用物业的房地产专业人士。
- **商业租约**：物业业主与有意向的租户就使用大楼空间而订立的合约。
- **商业租户**：通过合约（租约）占用和使用非住宅物业的人士或机构。租赁双方为租户（“承租人”）和房东（“出租人”）。
- **开发商**：这是指主导整个物业开发工程的人士或公司，可以包括作为物业业主的代理或物业业主。根据项目要求，他们负责统筹拆除、财务、规划许可、办理申请手续、劳务雇佣、建筑和销售。
- **开发许可证**：市政府会对开发计划书进行审查，确保开发项目符合该地段的土地用途规定，在审查后会发出此许可证。这些规定会考虑土地用途、密度和高度。在发出开发许可证后，还需要发出建筑许可证才能开工。即使计划并没有涉及修建，在更改现有建筑物用途（例如从零售变为办公室）时仍然可能需要开发许可证。很多土地变更、建筑和更改用途都需要开发许可证。您的房东将需要有开发许可证才能重建大楼。您也可能需要开发许可证才能翻新或进行维修。
- **传承租金<sup>1</sup>**：对新租赁空间沿用原来租金标准。新租赁空间的市场租金一般比其替代的原有租赁空间要高。
- **房东**：拥有法定权益出租物业的人士或机构。一般是指物业业主，但也可以是其他人。
- **执照**：执照证明您在温哥华市内的经营合法。在您付款登记营业执照或续期时，您是在申请市内经商的许可。

<sup>1</sup>传承租金也经常称为“祖父租金”，但由于“祖父”一词带有种族历史，在此文件中不会采用此词汇。

- **市场租金**：市场认可的最高租金价格，即有人愿意支付的最高租金。
- **非盈利**：加拿大所得税法在税收项目上以“非盈利机构”（NPO）来区分非盈利的商业机构和其他机构。
- **占用**：以租户或业主身份居于或使用营业场所或物业。
- **许可证**：许可证是温哥华市政府对受规管活动发出的法定许可。例如户外座位在温哥华市内受到规管，因此您需要有户外座位许可证才能经营。
- **预租合同**：租赁空间不具备入驻条件时就将其租下的协议。同时参阅[指南 3：搬迁及寻找新址](#)。
- **物业业主**：在卑诗省土地所有权办公室（BC Land Title Office）注册为物业业主的人士或机构。
- **公众听证会**：这是市议会举行的会议，让公众可以在市议会作出决议前对特定问题表达意见。法律要求在申请变更土地用途和修订分区条例时必须举行公众听证会。如要在公众听证会上向市议会表达意见，您可以在公众听证会举行当日下午 5 时前通过电话或电子邮件登记，或在下午 5:30 至 6:00 之间亲自到场登记。更多有关公众听证会的信息，可以参考 [vancouver.ca/publichearing](http://vancouver.ca/publichearing)。您也可以通过邮寄或 [publichearing@vancouver.ca](mailto:publichearing@vancouver.ca) 以书面方式提供意见。
- **重建**：在现有建筑物地块上修建新的建筑物。
- **变更土地用途**：更改现有土地用途分区的程序。当申请人希望重新开发一个地段，而新开发不符合现有土地用途分区时，市政府会考虑变更土地用途的申请。申请需符合该区域变更土地用途的指导原则，即该地段可或不可考虑作哪些用途。变更土地用途并不代表对修建建筑类型毫无限制。市政府职员会审核申请并考虑社区和咨询委员会的意见，然后向市议会作出建议。在审核申请时，职员会考虑建筑设计、社区意见、公众利益、是否符合现有政策和其他因素。在举行公众听证会后，市议会投票决定批准、修订或拒绝变更土地用途申请。
- **优先租赁权**：现有租户有优先于其他人的机会接受预租合同的协议。
- **租户改善工程**：由业主或租户对商业空间进行改造，以满足租户的要求。
- **三重净租赁**：包含支付公用事业费用、税项和基本租金等条款的租赁。
- **用途**：规划词汇，指进行活动的类别。
- **土地用途分区**：用以规管土地开发的法律工具。市区每个部分都有分区规划，订明了适用开发的规定。土地用途分区规管某地段的用途（零售、住宅、办公室）以及该地段建筑物的特征（高度、密度和开发项目的其他方面的特征）。土地用途分区让当地政府可以规管管辖范围内的所有土地，并按用途、密度和开发形式进行划分，例如建筑物位置后移和泊车空间。如果房东想要进行的开发不符合物业现有土地用途分区的规定，便需要办理变更土地用途的手续。



**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。