

商業租戶資源指南

指南 6: 支援、資源及詞彙表

- 商業租戶支援及資源
- 詞彙表

六：支援、資源及詞彙表

協助商議租契

作為商業租戶，您了解租契的條款非常重要。租契是您和房東之間的合約，當中議定了租約的條款及條件。我們強烈建議您尋求專業協助以商談出對您最有利的租契。

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：Graeme Jones

如何尋找.....

商業地產經紀

商業地產經紀是對接商業物業租戶和房東的房地產專業人士。在溫哥華有很多商業地產經紀可供選擇。您可以查看網上廣告目錄，例如[SpaceList](#) 或 [黃頁 \(YellowPages\)](#)、或者[Better Business Bureau](#)、[Co-Star](#)、[LoopNet](#) 或 [BCFSA](#)，或者向本地[商業促進會 \(BIA\)](#) 查詢。通常地產經紀專門負責特定的社區，所以確保善用您的本地人際網絡。在考慮不同地產代理時，應選擇對您的行業有了解的人士。您也應該查詢他們的收費方式、是否會代表任何交易的雙方，以及是否提供專業租賃服務。如果他們沒有提供，您應選擇可以為商談及草擬租賃要約提供專業協助的人士。地產經紀也必須向您提供[代表披露表格](#)，當中列明房地產專業人士的義務及責任。

商業租賃專業人士

如要尋找商業租賃專業人士，請向您本地的 BIA、商業地產經紀（如上列出）、律師網站或房地產經紀查詢。另一個選擇是查看有意租用的地點附近的「出租」標誌。有時可能有多種專業人士的資料，因為房地產經紀會尋找商業空間並處理商業租賃交易，而律師則會草擬和商議租契。經紀一般都與律師有合作關係。您可能需要會計師和/或財務顧問的協助，來處理財務方面的工作。

尋找新址

- [黃頁 \(YellowPages\)](#)
- [Better Business Bureau](#)
- [Co-Star](#)
- [Craigslist](#)
- [LoopNet](#)
- [SpaceList](#)



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。

商業租戶可在哪裡得到幫助？

商業促進會 (BIA)

商業租戶可以獲得非牟利機構商業促進會 (BIA) 的支援。BIA 是獲得資助的商業分區，由向 BIA 特定區域內所有商業物業業主徵收的費用資助營運。溫哥華市政府協助本地商業社群成立 BIA。所組成的 BIA 會由義務委員會管理，該委員會由地區範圍內的商業房東及租戶投票選出。如果您位於某個 BIA 地區範圍內，他們應是您獲得資源和支援的第一站。

卑詩小型商業服務處 (Small Business BC)

卑詩小型商業服務處 (Small Business BC) 通過專業商業諮詢專家、教育服務、簡單易用的免費資源和鼓勵公眾參與的社區活動來協助卑詩省內的企業家創業及發展更成功和可持續的業務。

BizMap

BizMap 是卑詩小型商業服務處 (Small Business BC)、溫哥華市政府及多個溫哥華 BIA 的協作項目，就特定商業地區提供量身定做並容易使用的市場數據。這些按地區提供的數據都以清晰和互相關連的方式展示，以協助本地企業和社區成長。

BizPal

根據業務類型搜尋商業許可證及牌照資料的工具。列出加拿大不同政府機構和市政當局可能需要的所有許可證或牌照類型。

小企業商業翻新中心 (CRC) - 溫哥華市政府

溫哥華市政府成立了小企業商業翻新中心 (CRC)，協助小企業的業主深入了解公司搬遷、開業或翻新的相關規例、許可證及程序。

商業溝通及支援辦事處 (BCSO) - 溫哥華市政府: 為溫哥華本地商戶提供單一聯絡點，方便獲得有關重開規例及業務支援計劃的資料，同時協助瞭解市政府支援業務的措施及服務。

營業牌照處 - 溫哥華市政府: 商業牌照申請、變更或續期。

開創或拓展小型企業 - 溫哥華市政府資源

溫哥華市政府為企業家提供一套實用公司章程、檢查列表和模板，幫助在溫哥華開創或拓展企業。同時提供有關您所需的許可證及如何取得許可證的信息。

卑詩省政府

如房東及租戶之間出現糾紛，將根據合約法及商業租約法案透過法庭或仲裁解決。與住宅租戶不同，商業租戶並無支援組織。但省政府設有支援本地商業的計劃。[查看更多有關省政府支援的資料](#)。

卑詩省金融服務管理局 (BCFSA)

負責監督及規管金融服務 (包括房地產專業人士及按揭貸款代理) 的機構。網站包含很多實用資料，例如代表披露表格。

聯邦政府

聯邦政府提供針對特定行業、特定規模的企業及歷史上被邊緣化的社群，例如原住民、黑人及有色人種 (IBPOC) 的企業的財務支持計劃。[查看更多資料](#)。

BOMA

BOMA 是房地產業的商業協會，眾多職能之一就是為多個物業種類維持一套地面測量標準。

其他協會、商業利益及互助組織列表

很多商業機構和協會為本地業務提供倡議和支援，例如：[大溫哥華貿易委員會 \(Greater Vancouver Board of Trade\)](#)、[卑詩省商會 \(BC Chamber of Commerce\)](#)、[溫哥華經濟委員會 \(Vancouver Economic Commission\)](#)、[加拿大餐飲業公會 \(Restaurants Canada\)](#)、[加拿大特許經營協會 \(Canadian Franchise Association\)](#)、[卑詩省黑人商業協會 \(Black Business Association of BC\)](#) 以及 [加拿大原住民商業委員會 \(Canadian Council of Indigenous Businesses\)](#)。您的行業或領域可能有特定的本地或全國性協會可提供倡議和支援。

詞彙表

- **建築許可證**：建築項目和大部分在私人物業上的建築工程均需要建築許可證。一般而言，房東 / 發展商在動工前需要取得許可證。
- **建築物升級**：建築物或整體系統的變更。這可以包括灑水系統等健康與安全要求，又或者更換窗戶等一般性建築變更。
- **商業計劃書**：您的商業計劃書是項目和財務成功的關鍵。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，因此您應在情況變化時更新計劃書。更多詳情可參閱卑詩小型商業服務處 ([Small Business BC](#))。
- **更改用途**：物業或建築物由一類用途轉變成另一類有不同要求的用途。這通常需要申領不同的許可證和滿足不同的要求，例如由書店變成餐廳。
- **商業地產代理 / 地產經紀**：專門處理商用物業的房地產專業人士。
- **商業租契**：物業業主與有意向的租戶就使用大樓空間而訂立的合約。
- **商業租戶**：通過合約 (租契) 佔用和使用非住宅物業的人士或機構。租賃雙方為租戶 (「承租人」) 和房東 (「出租人」)。
- **發展商**：這是指主導整個物業發展工程的人士或公司，可以包括作為物業業主的代理或物業業主。根據項目要求，他們負責統籌拆除、財務、規劃許可、辦理申請手續、勞務僱傭、建築和銷售。
- **發展許可證**：市政府會對發展計劃書進行審查，確保發展項目符合該地段的土地用途分區規定，在審查後會發出此許可證。這些規定會考慮土地用途、密度和高度。在發出發展許可證後，還需要發出建築許可證才能開工。即使計劃並沒有涉及修建，在更改現有建築物用途 (例如從零售變為辦公室) 時仍然可能需要發展許可證。很多土地變更、建築和更改用途都需要發展許可證。您的房東將需要發展許可證才能重建大樓。您也可能需要發展許可證才能翻新或進行維修。
- **傳承租金¹**：對新租賃空間沿用原來租金標準。新租賃空間的市場租金一般比其替代的原有租賃空間要高。
- **房東**：擁有法定權益出租物業的人士或機構。一般是指物業業主，但也可以是其他人。
- **牌照**：牌照證明您在溫哥華市內的經營合法。在您付款登記營業牌照或續期時，您是在申請市內經商的許可。

¹傳承租金也經常稱為「祖父租金」，但由於「祖父」一詞帶有種族歷史，在此文件中不會採用此詞彙。

- **市場租金**：市場認可的最高租金價格，即有人願意支付的最高租金。
- **非牟利**：加拿大所得稅法在稅收項目上以「非牟利機構」(NPO) 來區分非牟利的商業機構和牟利機構。
- **佔用**：以租戶或業主身分居於或使用營業場所或物業。
- **許可證**：許可證是溫哥華市政府對規管活動發出的法定許可。例如戶外座位在溫哥華市內受到規管，因此您需要有戶外座位許可證才能經營。
- **預租契**：租賃空間不具備入駐條件時就將其租下的協議。同時參閱 [指南 3：搬遷及尋找新址](#)。
- **物業業主**：在卑詩土地產權辦公室 (BC Land Title Office) 註冊為物業業主的人士或機構。
- **公聽會**：這是市議會舉行的會議，讓公眾可以在市議會作出決議前對特定問題表達意見。法律要求在申請變更土地用途和修訂分區附例時必須舉行公聽會。如要在公聽會上向市議會表達意見，您可以在公聽會舉行當日下午 5 時前通過電話或電子郵件登記，或在下午 5:30 至 6:00 之間親自到場登記。更多有關公聽會的信息，可以參考 vancouver.ca/publichearing。您也可以透過郵寄或 publichearing@vancouver.ca 以書面方式提供意見。
- **重建**：在現有建築物地塊上修建新的建築物。
- **變更土地用途**：更改現有土地用途分區的程序。當申請人希望重新開發一個地段，而新發展不符合現有土地用途分區時，市政府會考慮變更土地用途的申請。申請需符合該區域變更土地用途的指導原則，即該地段可或不可考慮作哪些用途。變更土地用途並不代表對修建建築類型毫無限制。市政府職員會審核申請並考慮社區和諮詢委員會的意見，然後向市議會作出建議。在審核申請時，職員會考慮建築設計、社區意見、公眾利益、是否符合現有政策和其他因素。在舉行公聽會後，市議會投票決定批准、修訂或拒絕變更土地用途申請。
- **優先租賃權**：讓現有租戶有優先於其他人的機會接受預租契的協議。
- **租戶改善工程**：由業主或租戶對商業空間進行改造，以滿足租戶的要求。
- **三重淨租賃**：包含支付公用事業費用、稅項和基本租金等條款的租賃。
- **用途**：規劃詞彙，指進行活動的類別。
- **土地用途分區**：用以規管土地發展的法律工具。市區每個部分都有分區規劃，訂明了適用發展的規定。土地用途分區規管某地段的用途（零售、住宅、辦公室）以及該地段建築物的特徵（高度、密度和發展項目的其他方面的特徵）。土地用途分區讓當本地政府可以規管管轄範圍內的所有土地，並按用途、密度和發展形式進行劃分，例如建築物位置後移和泊車空間。如果房東想要進行的發展項目不符合物業現有土地用途分區的規定，便需要辦理變更土地用途的手續。



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。