

小型企业商业租赁协议检查清单

本检查清单是为小型企业所创的一个工具，以供其作为承租方签署商业租赁协议时使用。此工具意在就典型商业租赁协议中的常见条款提供关键易懂的信息。

本检查清单的关键点：

针对每一项租赁条款，我们将提供以下内容：

- 关键术语的定义。针对在条款中使用的法律术语，我们会提供相关定义。
- 出租人准备的租赁协议中可预见的内容。需要注意的是，任何由出租人准备或提供的租赁协议可能会“有利于”出租人及其权益，而“不利于”承租人及其权益。虽然实际情况并非总是如此，但非常重要的一点是，承租人应全面审阅租赁协议，以确保承租人相较于出租人来说没有过度地承担责任或处于不利地位。
- 承租人（您）可就租赁协议中的哪些条款和条件进行协商？您可以要求出租人修改租赁协议中的某些条款和条件，以体现双方约定的交易条款或对于您作为承租人而言至关重要的问题。
- 需要考虑并操作之事宜。本检查清单是关于您在审阅并与出租人协商租赁协议时需要考虑并操作的相关事宜。

须知：

- 本检查清单仅为指南；它并不包含法律意见，也不应被视为法律意见。
- 由于法律法规会变化，本检查清单也可能会过期无效。
- 本检查清单的目的在于帮助您为您提供在商业租赁中一般术语的解释并且帮助您识别潜在的法律问题。如您有不确定如何解决的潜在问题，对本检查清单未覆盖的问题存有疑问，或者针对您的具体情况有所疑问，我们建议您向律师进行咨询。Wayfind 也许能够帮助您找到律师。如果您的机构需要律师，请发邮件至 contact@wayfindlegal.org 或拨打电话 1-866-288-9695 联系 Wayfind，来确定您的机构是否符合获得免费法律服务的条件。

目录

| | 页码 |
|-----------------------------|----|
| 意向书 | 3 |
| 房屋状况 | 3 |
| “生效日”对“租赁起始日”对“租金起算日” | 4 |
| 承租人对房屋的改动 | 6 |
| 承租人房屋改良津贴 | 7 |
| 租赁协议的从属关系 | 8 |
| 转让/转租 | 9 |
| 承租人“违约” | 10 |
| 租赁类型 | 12 |
| 运营费用 | 13 |
| 出租人的服务 | 14 |
| 平静经营条款 | 15 |
| 不可反悔证明 | 16 |
| 财务报表 | 17 |
| 经纪人 | 17 |
| 权力方陈述 | 18 |
| 车位 | 18 |
| 可选择权 | 19 |
| 来自出租人的施工通知 | 21 |

意向书

什么是“意向书”？

意向书包含了租赁/租赁交易中的重要条款，并在准备租赁协议之前以书面形式整合了该等条款。意向书是用来确保双方在早期租赁协商过程中就对主要的交易内容达成共识，因为一份好的意向书会使整个租赁协商过程更加通畅和有效。

意向书一般包括所有重要的商业条款，例如租金（基本租金和费用），交易中包含的诸如承租人房屋改良津贴、免租（或租金减免）等优惠条件，以及双方均希望在最终租赁协议中看到的类似条款。如果您的企业有特殊的租赁要求，例如停车位、具体的标识要求、特定的经营时间、户外座位要求，您会希望在意向书中包括该等条款。

意向书从法律角度来说是非常重要的文件，因为它们是租赁协议的基础，但是意向书通常并不包含许多具体的法律条款。意向书里经常包含像转让与转租、保险及类似的“法律”条款，来确保双方具有充分的准备时间履行义务，也经常包含与承租人的业务经营有实质关系的条款。

尽管意向书一般并不包含许多具体的“法律条款”，且通常不具有法律约束力，但是能有一位在商业租赁方面富有经验的律师审阅意向书及租赁协议（包括在租赁协议协商期间以及签署租赁协议之前），以确保它们均已妥善起草，对承租人来说仍有益处。

房屋状况

什么是“房屋状况”？

租赁协议中的房屋状况部分明确了当出租人将房屋交付给承租人进行排他性使用和占有时，房屋应当处于何等状况。当租赁协议表示房屋状况为“按照现状”时，则意味着出租人不必做任何事情来为承租人准备空间，承租人会以出租人交付房屋时的状况接手该房屋。

出租人准备的租赁协议中可预见的内容：

大多数租赁协议会要求承租人“按照现状”接手房屋。

这意味着出租人在将房屋交付承租人之前不需要对房屋做任何事情。

这也意味着出租人没有义务就 (i) 房屋状态，(ii) 房屋所在的楼宇状态，或是 (iii) 楼宇所在土地的状态向承租人做出任何陈述或保证。

■ 承租人可针对租赁协议中的哪些条款尝试协商？

承租人可以要求出租人：

1. 以“洁净状态”将房屋交付给承租人，并保证所有的加热、通风、空调、机械、电力和管道设备均处于良好的使用状态。
2. 改良或者清洁房屋，且费用由出租人承担。
3. 给予“承租人房屋改良津贴”，使得承租人能够以对其最合适的方式扩建房屋。详见以下关于承租人改良房屋的内容。
4. 在租赁协议中向承租人做出以下陈述和保证：**(a)** 出租的房屋以及房屋所在的楼宇符合所有适用的法律，**(b)** 所有的加热、通风、空调、机械、电力和管道设备处于良好的使用状态。
5. 如果是承租人有义务来维护房屋内所有的加热、通风、空调、机械、电力和管道设备，可要求出租人在承租人接手房屋以后的限定时间内为这些设备提供“保证”。基于此保证，若任何设备在保证期限内（例如租赁起始日之后的 2 - 6 个月内）无法使用或者需要维护或维修，应由出租人履行维护维修义务并承担费用。

■ 需要考虑并操作之事宜：

- 实地检查待租用的房屋，如果可以，同时检查房屋所在的楼宇。承租人有责任自行对房屋，包括楼宇和房产，进行审慎调查。
- 如果可以，获得房屋使用权证的复印件，或者至少是房屋所在楼宇的使用权证书复印件。
- 让有资质/经验丰富的第三方实施专业的房屋检查。
- 允许承租人的雇员中对其在通讯、电力容量和计算机系统等方面的运营需求具有专业知识的人员进入待租用房屋。
- 让承租人的承包商（如适用）检查房屋并查阅适用的建筑物部门记录，来决定改良房屋与楼宇所需的工作量，以使承租人获得必要的房屋改良许可。

“生效日”对“租赁起始日”对“租金起算日”

■ 什么是“生效日”？

生效日一般是指租赁协议经双方签署并递交给双方的日期，也是出租人与承租人之间“合同”成立的日期。换言之，尽管租赁起始日和租金起算日可能远迟于生效

日，双方可先签署租赁协议用合同来“约束”彼此，以保护承租人对房屋享有的权利，也保护出租人要求承租人占用房屋并在租金起算日支付租金的权利。

■ 什么是“租赁起始日”？

租赁起始日一般是指房屋交付给承租人的日期，如要求出租人对房屋完成某些工作，此时应已基本完成，但是这个日期也可能会以承租人对房屋基本完成某些工作，或者以承租人获得某些批准、许可和/或执照为前提条件，例如售酒执照、建造许可或有条件的使用许可。这个日期可能与承租人开始支付房租的日期一致。但是，如果出租人给予承租人在占有房屋后的“免租”期或特定期限的“减租”期，这个日期则会与租金起算日不同。

■ 什么是“租金起算日”？

如果出租人未要求承租人在租赁起始日即开始支付房租，租金起算日一般会是以以下两者之一：**(i)** 某个特定日期（例如在免租或减租期到期后），或者 **(ii)** 承租人在房屋内开始商业经营的日期。

■ 出租人准备的租赁协议中可预见的内容：

根据实际情况和无论是承租人或出租人欲改良房屋的情况，承租人可能会要求享有预先免租或减租期，从而为承租人/出租人提供时间，在需履行支付租金的义务之前完成对房屋的改良。另外需考虑到一点，出租人通常会被要求在租赁起始日之前完成对房屋进行“出租人改良”。

■ 出租人准备的租赁协议中可预见的内容：

承租人可就“免租”或“减租”期进行协商，尤其是在承租人或者出租人计划在租赁起始日之前对房屋做出改良的情形下。在这种情况下，通常出租人会在租赁起始日之前对房屋完成“出租人改良”。如果双方就“免租”或“减租”期达成一致，租金起算日即为承租人开始支付房租的日期。“租赁起始日”和“租金起算日”之间相差的时间就是“免租”或“减租”的期限。

■ 需要考虑并操作之事宜：

- 务必了解您的租金起算日是哪一天，这样您才会知道应何时支付第一笔房租。
- 使您的租金起算日与您准备好支付房租的日期相一致。如上所述，您需考虑在承租人对房屋完成所有“出租人改良”并将准备好由承租人占有使用的房屋交付给您之后，您是否还需要时间对房屋进行承租人改良。

承租人对房屋的改动

■ 什么是“承租人对房屋的改动”？

这是租赁协议中关于承租人在租赁期间可对房屋进行哪些改动的内容。

■ 出租人准备的租赁协议中可预见的内容：

租赁协议中有关承租人可对房屋进行改动的条款对承租人来说可能既严苛又相当受限，而利于出租人。出租人要求对房屋建筑结构（例如屋顶、承重墙和地基）和建筑系统（例如加热、通风、空调、机械、电气及管道系统）的变动拥有唯一且绝对的自由裁量权是恰当的，但出租人对于所有其他变动的许可权应被限定在合理范围内。

■ 承租人可针对租赁协议中的哪些条款尝试协商？

可要求出租人应在特定期限内对改动房屋并同意规划的计划进行回应，并且告知交给出租人审阅和批准的计划被否决的原因。在被否决之后，承租人应有权利重新向出租人提交修改后的计划，并再次开始此申请流程。承租人可能还想针对一些不会影响建筑结构或者建筑内部系统的“表面改动”的权利进行协商，并希望当改动所需费用在一定金额以内时，承租人无需获得出租人同意即可进行（例如涂装或者增加内门的总花费低于一万美元时）。

出租人会想由承租人对其准备的计划和完成的改建承担责任。这个责任包括应确保计划和改建符合法律要求，例如消防和建筑条例，还应确保已获得所有与承租人工作相关的许可和房屋使用权证。

■ 需要考虑和操作之事宜：

制作一个有关您想为商业经营而对空间进行改动的事项清单。

例如：

- 您想要修建或拆除墙壁吗？
- 是否需要为了您的厨房移动或改动通风系统？
- 您是否需要建造任何附加物或对空间进行改动？

务必从出租人处获得准确的房屋规划信息（包括公共设施所处地点），以便于您为房屋改动制定计划与预算方案。你还需要把房屋规划信息交给您的顾问、承包商和建筑师查阅。

承租人房屋改良津贴

■ 什么是“承租人房屋改良津贴”？

承租人房屋改良津贴是出租人给予承租人的帮助其支付改良房屋所需的资金，或者有时也会是与搬入新住所有关的其他费用。津贴的具体金额可以协商后写入租赁协议，并写明可使用津贴支付费用的详细适用范围。

- 承租人房屋改良津贴通常以每平方英尺一定金额来计算。例如，您的租赁协议中可能出现下列表述：
- 承租人实际的“承租人房屋改良花费”总共一百万美元（根据房屋租赁面积每平方英尺五十美元计算）用于与房屋相关的楼宇改良费用。
- 因为承租人房屋改良津贴一般不需要被偿还（这是租赁协议中例如租金和租赁条件等其它条款的功能所在），因此它可以说是使承租人决定签订租赁协议的一大动力。如果您计划为新的处所进行装修，那么获得承租人房屋改良津贴应是您协商时的重要一点。

■ 承租人房屋改良津贴的涵盖范围：

出租人通常会许可将承租人房屋改良津贴适用于改良工程的硬支出和软支出。

硬支出是指改良的结果会在承租人离开后继续保留，对于出租人来说会获得直接利益。

软支出对于出租人来说可能并非直接获利，但它们是房屋改建过程中的必要开销（例如建造管理费）。出租人通常会接受硬支出，而软支出一般需在租赁协议中的承租人房屋改良条款中进行单独界定。

以下为一些软支出的举例：

- 框架、墙体
- 空调、电气、管道
- 门、窗
- 涂装和地毯装饰
- 厨房排风

■ 为何承租人房屋改良津贴不能涵盖所有范围：

承租人需考虑到有关承租人房屋改良津贴的一些情况说明。一个常见的误解就是承租人房屋改良津贴是用于承担与房屋有关的所有费用。能够协商获得较大金额的津贴对您来说会非常有利，但是很明确的一点是，这项津贴并不能覆盖全部费用。承租人必须要将例如数据电缆、家具与装饰方面的费用考虑在内，而出租人只会关注

能为楼宇带来增值的改良。不同于家具，诸如新墙体和门这一类会为楼宇带来持续价值的改良，出租人未来很可能会从中获益。因此，大部分出租人会限制承租人房屋改良津贴的适用范围。

■ 需要考虑和操作之事宜：

- 如果出租人会向承租人提供承租人房屋改良津贴，则这些津贴通常已在承租人支付的租金中体现。换言之，如果承租人未要求获得任何承租人房屋改良津贴，租金可能会是可出租场地每平方英尺 12 美元，但如果承租人要求获得承租人房屋改良津贴，出租人可能会要求承租人支付价格更高的租金，例如可出租场地每平方英尺 14.5 美元。

租赁协议的从属关系

■ 什么是“租赁协议的从属关系”？

“从属”即意味着“受限”。一般来说，凭借租赁协议中包含的从属关系条款，租赁协议自动受限于可能已登记的、可对抗房屋所在整个楼宇的任何抵押。

■ 出租人准备的租赁协议中可预见的内容：

通常出租人和潜在的房屋抵押权人会要求租赁协议包含一个无条件的从属条款，规定租赁协议受限或者从属于任何当时或以后针对房产设置的抵押。这意味着银行或抵押权人对楼宇的权利优先于承租人的租赁权。

例如，如果出租人未向银行偿还抵押贷款，而银行决定取消针对房产的抵押品赎回权，那么银行会希望有权决定是否继续履行与承租人的租赁协议。这是因为银行可能决定将房产出售给不希望有承租人存在的其他买家，而银行希望能够达成交易。这意味着银行可能会在拥有楼宇所有权后逐出承租人。

■ 承租人可针对租赁协议中的哪些条款尝试协商？

除非附随有不干扰的规定，否则无条件从属条款允许拥有取消抵押品赎回权的银行和抵押权人强迫承租人离开（丧失抵押品赎回权等同于被收回房屋，仅有利于抵押权人），即使承租人并未违反租赁协议下的义务。为保护自己免受此种严重后果，承租人可以要求在租赁协议中规定，租赁协议的从属关系及承租人的相关权利是以承租人拥有不受干扰权为前提，或者以抵押权人交付可接受的“从属、不干扰并承认新业主协议”（“SNDA 协议”）为前提。无论基于租赁协议或另外协商的 SNDA 协议而获得不受干扰权后，承租人即可确保只要其没有违反租赁协议的规定，就不会被强迫离开或逐出。

■ 需要考虑和操作之事宜：

- 应查看租赁协议确认是否包含从属条款，并确定您理解该从属关系，这样当因任何事情发生而改变您的权利时，您就不会感到惊讶。

转让/转租

■ 什么是“转让和转租”？

转让，是指承租人将其在租赁协议下的权利“转让”给其他人。换言之，承租人退出租赁关系，本质上是出租人同意由“新”的承租人来承担原承租人的权利义务。这类似于将租赁协议下的原承租人替换为“新”的承租人。

“转租”，是指承租人找到其他人愿意在剩余租期内直接从承租人处租下房屋（或房屋的一部分）。在转租的情况下，对于剩余的租期来说，原承租人仍是租赁协议中的一方，但“次承租人”也应根据租赁条款履行原承租人的义务（租赁条款可能会根据原承租人和次承租人之间协商的转租协议进行调整或者修改）。

■ 出租人准备的租赁协议中可预见的内容：

出租人会想要尽量控制承租人转让或转租的权利。

租赁协议中规定转让/转租的条款可以根据租赁期限的长短或者租赁房屋的大小而变更。当承租人签订了一个比预想的租期更长，租赁空间更大的租赁协议时，承租人会希望拥有灵活的权限可以进行房屋转让/转租。

如果租赁协议约定的租金低于市场价且/或租赁协议中有其他条款更利于承租人，那么出租人肯定希望对房屋拥有更多掌控权。因此，出租人更希望租赁协议的条款表述为承租人未经出租人同意不得将房屋转让或者转租，并规定出租人拥有唯一和绝对的自由裁量权拒绝同意。在某些情况下，偏向出租人的租赁协议会规定当承租人向出租人请求同意其转让转租房屋时，出租人可以终止租赁协议或者收回计划被转租的房屋部分。根据租赁协议中具体的起草内容，出租人可终止租赁协议的权利（又称为“收回权”）可能对承租人非常严苛，即使承租人只是希望转租房屋的一部分，但“收回权”可能会允许出租人收回整个房屋。

另外，如果承租人从转租中获益，出租人很可能会想得到全部或者部分的收益。对于超出承租人根据租赁协议支付租金金额的收益，出租人会希望租赁协议规定出租人有权获得至少其中一部分的收益。承租人一般会同意给予出租人百分之五十到百分之七十五的超出其支付租金的收益。对大多数出租人来说，这通常也是一个公平的让步。

承租人可针对哪些条款尝试协商？

从承租人的角度来看，理想的“转让/转租”条款应给予承租人无需出租人同意即可转让或转租房屋的权利。

承租人至少应该要求拥有经出租人同意即可转让或者转租的权利，且出租人不得合理地拒绝、附加条件或延迟同意。

对承租人比较有利的条款会列明出租人的考虑因素，以促使出租人基于合理的考虑做出决定。如能规定出租人在考虑因素均满足的情况下必须同意转让或转租，则该等条款对于承租人来说会更为有利。在理想的情况下，承租人会希望有关出租人同意的条款说明同意的标准，如能满足条件就允许承租人无需出租人同意即进行转让/转租。这些考虑因素通常包括：i) 未来受让人或者受转租人的信誉度（尽管根据原承租人的信誉度的重要性而言，这一点可能无法作为一个因素）；ii) 未来受让人或者受转租人欲租赁房屋的用途；及 iii) 未来受让人或者受转租人的特质/名誉。

另外，如果出租人拥有收回权使其可在出现转让/转租时收回房屋，一些承租人也会想要拥有终止租赁协议的权利。

需要考虑并操作之事宜：

- 您会转让或者转租房屋的可能性有多大？
- 房屋空间是否太大，以致您想转租部分空间并获得一些收益？

承租人“违约”

什么是承租人“违约”？

当承租人违反任何租赁协议的特定条款或者条件，或者未履行租赁协议中规定的义务时，即发生承租人“违约”。

当承租人实施了违约行为，一般他们会想要一个期限来解决或“补救”这个违约行为。例如，如果承租人未能按时支付租金，根据协议约定，承租人可能已构成违约。如果已约定了合理的“补救”条款，承租人可能会有二（2）至五（5）天的时间通过在补救期限内交付房租来“补救”这个违约行为。如果承租人在“补救”期限内“补救”了违约行为，出租人将无权采取行动对抗承租人（包括终止租赁协议并逐出承租人）。如果承租人未在“补救”期限内补救违约行为，出租人可能会采取行动对抗承租人。

■ 出租人准备的租赁协议中可预见的内容:

在出租人准备的租赁协议中，出租人通常不会给承租人“补救”期限来补救他们的违约行为。换言之，如果承租人没有按时交房租，承租人即构成违约。另外，出租人通常不会要求需先由他们送达违约通知给承租人，再允许承租人在收到通知后的“补救”期限内补救违约行为。

■ 承租人可针对哪些条款尝试协商?

承租人希望确保租赁协议中含有下列内容:

1. 宽限期——允许承租人仅发生技术性违反协议，但不构成违约的期限（例如，出租人未按时收到应付租金三（3）天后才发生承租人违约）
2. 补救期——允许承租人在出租人有权采取行动对抗承租人之前“补救”违约行为的期限。通常 (a) 与金钱相关的违约行为的补救期是三（3）至七（7）天，(b) 与金钱无关的其他违约行为的补救期是（收到出租人通知后）三十（30）天。

另外，如果承租人正为支付租金而努力但无法准时交租时，承租人可能会想要一些额外时间来支付租金。承租人可能会要求租赁协议含有以下条款，允许对于“与金钱无关”的违约而言，当承租人无法在约定的补救期内完成补救，但已在约定补救期内开始补救并将继续补救时，可以合理地延长该补救期。

出租人很可能不会反对上述延长要求，但会希望附加一个新的到期日（有时又称为“最终”日），如承租人在该日到期时仍未能履行义务，则无论因何理由，其违约行为将不再被宽恕。双方通常会将额外的六十（60）天至一百二十（120）天中的某一天作为最终日。

承租人还应要求，仅将房屋空置并不构成可触发出租人终止租赁协议或采取行动对抗承租人的违约行为。

只要承租人不是为零售目的而使用房屋，出租人应该会同意上述要求。出租人可能想要一个交叉违约条款，根据该条款，违反正协商的租赁协议下的某一条款会构成对承租人与出租人之间任何其他租赁协议的违约，反之亦然。大部分承租人会尽力避免在租赁协议中含有该等条款，但是如果他们并未与出租人签订过，预计也不会与出租人再签订其他租赁协议时，他们可能也不会在意该等条款。

■ 需要考虑并操作之事宜:

- 这是租赁协议中需要了解的重要条款。请确保理解清楚您会在什么情况下构成“违约”，以及“违约”发生时的后果。

租赁类型

“毛租赁” vs “净租赁”

“净租赁”是指在租赁中，承租人将负责支付基本租金及其分摊的楼宇费用，例如所有承租人支付的包括经营、保险、税以及其他与楼宇运作相关的运营费用。在净租赁协议中，每个承租人根据其占用楼宇的平方英尺数按比例支付费用。您可能看到过三净租赁协议或“NNN”协议，它们是指承租人在承担租赁协议下的租金义务以外，还要根据所占份额按比例为房屋支付所有房地产税、楼宇保险和运营/维护费用（三“净”）。

“毛租赁”泛指在租赁中，由承租人支付基本租金，而出租人负责支付所有与楼宇相关的费用。在“修改后的”毛租赁协议中会提到基准年（通常是租赁开始的当年，或者若租赁当年开始较晚，则为租赁开始的次年），并规定在租赁第一年过后，承租人需按占用比例支付超出出租人在基准年内产生费用的增额。

在租赁协议的协商过程中，明确出租人采用的租赁类型对承租人来说至关重要。如果提议的租赁协议属于毛租赁，承租人应尽力从出租人处取得租金的详细组成，以知晓哪些租金被用于支付运营费用。承租人还应要求获得用来计算基准年费用的信息。如果租赁协议属于净租赁，承租人应要求出租人提供楼宇总运营费用的大概金额，以及承租人将按比例支付的金额。

比例租金

“比例租金”通常是针对零售型承租人设置，被出租人用来分享承租人的成功收益。比例租金要求承租人除了向出租人支付最低额的租金以外，还需从其超过一定数额后的销售额中按比例拿出部分金额付给出租人。

在含有比例租金规定的租赁协议中，承租人将支付最低额租金，一旦其销售额超过一定数额，则还需支付比例租金。前述的一定数额可以根据月度或年度总销售额来确定。

总销售额的定义对含有比例租金的租赁协议来说也十分关键，因为它决定了在计算比例租金时，哪些内容将被包括在内。承租人在协商总租金条款时的目标是尽可能压低对总销售额的计算并限制其定义范围，这样承租人就无需就与租赁房屋无关的销售额或者承租人未收取报酬的事项支付比例租金。

对于承租人来说，比例租金的优点在于通常会有一个比标准租金更低的最低额租金。但缺点是，承租人必须对比例租金的条款进行仔细协商，以确保其将支付的是较为公允的比例租金。

运营费用

什么是运营费用？

运营费用是指与维护 and 运营商业房产或楼宇有关的支出。如上所述，运营费用可能是毛租赁中租金总额的一部分，或是净租赁中除基本租金以外的金额部分。运营费用条款被称为“转嫁条款”，因为出租人需要支付的金额将直接转嫁给承租人。

运营费用包括哪些费用？

房产税：政府部门会向财产的所有权人/财产出租人征收房产税，而这些房产税则转嫁给承租人。“房产税”的定义应不包括由出租人缴纳的所得税、特许经营税和动产税。换言之，上述税款不得被转嫁给承租人。大部分租赁协议会规定上述除外条款，或者若未做规定，大部分出租人会同意对租赁协议做出相应修改。

保险：所有出租人均需按照各自贷方的要求为楼宇购买保险。这些费用也会转嫁给承租人。

公共区域维护费（CAM）：公共区域维护费包括维护修理费、管理费、水电煤气费、电梯费、大堂休息费、景观美化费、停车场维护费、管理员工资等。具体的费用项目根据不动产类型和财产所有权人的不同而有所差别。

运营费用不包括哪些费用？

运营费用除外条款是租赁协议中被商议最多的内容。简单来说，不属于运营费用的项目一般包括资本支出，管理费（企业日常开支），债务还本付息，广告和营销支出，租赁佣金，房产经理级别以上人员的工资和福利（除非公平分配），因出租人或其代理人的重大过失或者故意不当行为而产生的费用，为补救在租赁起始日前已经存在的违法情况所支付的费用（包括移除危险物品），为改良其他承租人的处所而支付的建造费用，因出租人和其他承租人之间发生纠纷而产生的费用，承租人房屋改良津贴或者未来修缮储备金，出租人为其它非同一租赁协议下的承租人提供服务而产生的法律费用，以及内部法务和会计费用。

审计权

对于承租人来说十分重要的一点是，应考虑是否应协商要求获得权利，从而可审计有关转嫁给承租人的运营费用的出租人账簿。拥有审计出租人的权利对承租人实际实施运营费用除外条款来说可能很关键。没有审计权，承租人如何能了解出租人将哪些费用转嫁给其承担，又如何确定出租人没有将除外项目包括在内。大多数审计条款会规定，承租人在收到出租人的费用清单后可在一定期限之前通知出租人，承租人将雇佣审计师（通常是注册会计师）来审计出租人的账簿。如果承租人这样做，承租人和其审计师需在一定期限之前完成该审计。并且，如果承租人被认定支付了过高的费用，以致超过实际费用一定比率（例如 3-5%），出租人也应支付承租人

的审计费用。因为出租人不会轻易提供其财务信息，所以审计条款经常需要反复磋商。

■ 基准年概念

许多租赁协议规定承租人将按其分摊份额支付因房产和房产所在楼宇产生的税款和运营费用中超过特定基准年费用的部分。换言之，并非需要承租人支付租赁期间任意一年的税款和运营费用，而是在“基准年”的概念之下，承租人需要支付在基准年之后每一年的税款和运营费用与基准年这些费用之间的“差额”。也就是说，如果 2018 年是基准年，出租人需把当年支付的税款和产生的运营费用相加汇总，而承租人将支付 2018 年以后每一年超过基准年汇总金额的差额部分。

■ 出租人准备的租赁协议中可预见的内容：

较偏向出租人的租赁协议基本不会从前述“运营费用”中排除费用项目。

■ 出租人可能不会变通同意承租人要求的排除项目，并且一般只会允许排除与 (i) 其现有的楼宇运营费用款项核算以及 (ii) 同一楼宇的其他租赁协议内容相一致的项目。运营费用的除外条款可以说是租赁协议协商过程中最消耗时间且争论最激烈的部分，但是，如能完满解决，将会通过避免产生纠纷来为承租人和出租人节约巨大的开销。需要考虑和操作的事宜：

- 确保您为租赁房产而支付费用的预算包含税款以及租赁协议中要求承租人支付的其他运营费用。

出租人的服务

■ 什么是“出租人的服务”？

这是租赁协议中明确出租人将为承租人承担责任和提供服务的条款。

■ 出租人准备的租赁协议中可预见的内容：

大多数租赁协议都会或者应该明确出租人需针对承租人租用的房屋所提供/能够提供的服务。这些服务通常包括暖气、通风、空调、电梯（乘客和货物）、电力、清洁、自来水以及下水道系统。有时保洁服务也会包括在“出租人的服务”之内。根据被租赁房产的类型与承租人的需求不同，服务的程度和性质也会有很大差别。

■ 承租人可协商的内容有哪些？

当这些服务是免费向承租人提供时，承租人会希望在租赁协议中明确服务的日期和次数，以及提供“超时”服务的价格和次数。

承租人也会想在租赁协议中明确出租人针对房屋提供的服务标准。例如，承租人想在租赁协议中明确出租人将在室外温度达到多少度时向房屋提供空调和暖气。而出租人会希望避免过于具体的描述，更喜欢表达为，其会为了承租人经营业务而提供合理必要的服务。这并非不合理的协商，因为它避免了因出租人实际已为承租人经营而提供了服务，只是并未根据租赁协议中的明确规定来提供服务而可能产生的纠纷。

承租人可能还会要求其有权补救出租人未能提供服务的违约行为，由此产生的费用可与租金抵消。承租人还可要求出租人对于承租人为补救出租人的违约行为而支付的本不需要的款项支付一定数额的利息，但该利息只能基于出租人未偿付承租人的金额计算。

承租人还可以要求当经营中断了一段时间（例如连续 3-5 个营业日）且未能恢复时减免租金（例如停止支付租金）。

最后，承租人可能想要一个租赁终止权（终止或者结束租赁协议的权利），适用于任何服务中断导致房屋无法租用的时间超过指定期限之后。但是，出租人可能会强烈反对这些有关补救、租金抵消和/或终止协议的权利。

■ 需要考虑和操作的事宜：

- 明确您对出租人的具体要求和期望，并将相关内容加入租赁协议中（见下文）。
- 考虑您日常经营对暖气、空调和通风的需求。例如，如果您是经营餐馆，需要查看建筑规范法律要求，清楚您的厨房通风要求并确保其符合当地的建筑规范。
- 了解承租人是否需要直接跟水电煤气供应商签约并直接缴费，还是出租人会继续缴费并每月作为楼宇运营费用的一部分向承租人收取费用。
- 需要知晓如果出租人不能提供其应提供的服务，承租人应可根据租赁协议少交或者不交租金。应了解租赁协议中关于您预扣租金权利的具体描述。

平静经营条款

■ 什么是“平静经营条款”？

平静经营条款是租赁协议中有关承租人可以免受出租人或其他人干扰，使用租赁房屋的条款。

对承租人来说，保证平静经营的权利必不可少。平静经营条款保护承租人在租赁期限内占有和使用房屋的权利不受出租人或通过出租人索赔的任何第三方的干扰。出

租人希望确保承租人平静经营权的前提是，承租人能够遵守租赁协议的所有条款和条件。此外，如果出租人坚持认为平静经营条款的订立受限于抵押权人的权利，则承租人应要求抵押权人提供从属、不干扰并承认新业主协议。具体请参阅上文“租赁协议的从属关系”一节。

■ 出租人准备的租赁协议中可预见的内容：

只要承租人能够履行租赁协议中规定的所有责任，出租人通常会允许承租人“安静地享受”房屋。换言之，如果承租人违反租赁协议规定的义务，出租人可以“中断”向承租人提供的服务，这可能会严重损害承租人在违反义务期间内使用房屋经营的权利。

■ 承租人可协商的内容有哪些？

承租人应反对出租人可在租赁期限内行使任何“自助”权利或干扰承租人平静经营的权利，除非出租人是因其给予承租人通知和补救期限之后，承租人仍构成违约而行使权利对抗承租人。

■ 需要考虑和操作之事宜：

- 确保协议中含有平静经营条款，允许承租人在租赁期限内占用和使用房屋，不受出租人或通过出租人索赔的任何第三方的干扰。

不可反悔证明

■ 什么是“不可反悔证明”？

不可反悔证明是出租人定期要求承租人填写和交付的文件，为出租人和其他各方提供有关租赁房屋现状的快照，使它们可以依据该文件获知租赁房屋的状况。

■ 出租人准备的租赁协议中可预见的内容：

出租人通常要求承租人根据出租人的要求提供不可反悔证明。承租人希望确保不可反悔证明仅限于事实问题，并且租赁协议会为承租人提供足够的时间来回应出租人要求的不可反悔证明。

■ 承租人可协商的内容有哪些？

在较大面积的租赁协议中，承租人可以考虑要求出租人向承租人提供不可反悔证明，以使承租人可以依赖和/或使用该证明自贷方处获得贷款。承租人的不可反悔证明格式应以附件的形式附于租赁协议，并且双方应考虑在未能及时交付不可反悔证明时可采取哪些补救措施。

■ 需要考虑和操作之事宜：

- 确保承租人至少有十（10）个工作日的时间来审阅并回应不可反悔证明。
- 要求出租人在承租人因银行关系或获得融资而需要不可反悔证明时，同样向承租人提供不可反悔证明。

财务报表

■ 什么是租赁协议中所称的“财务报表”？

这是租赁协议中有关出租人要求承租人提供与其业务相关的财务信息的内容。出租人想从财务方面知道承租人的经营状况，由此来判断承租人是否经营良好且能够按时支付租金。

■ 出租人准备的租赁协议中可预见的内容：

出租人通常会在租赁协议中包含条款，要求承租人在租赁期限内需不时和/或在出租人融资或意欲出售房产的过程中向出租人提供财务报表。

■ 承租人可协商的内容有哪些？

承租人应限制可提供的财务信息为仅包括承租人当前拥有的信息，并要求出租人对所有的财务信息保密。如果承租人的财务报表是对外公开的，则不应要求由承租人将财务报表交给出租人。

■ 需要考虑和操作之事宜：

- 出租人要求的财务报告具体指什么，需要您何时提交？
- 您是否有会计师可帮助您制作出租人要求的财务报表或报告？

经纪人

■ 什么是租赁协议中所称的“经纪人”？

经纪人是在房地产市场中代表出租人或承租人行事之人。许多出租人使用商业经纪人。经纪人获得报酬以帮助寻找承租人，并代表出租人协商租赁协议。

每个租赁协议都应包括标准的经纪条款，用于识别交易中涉及的所有经纪人（或保证没有经纪人参与交易）。该条款还应说明如果出租人或承租人违反其有关经纪人的陈述时，经纪人将如何获得报酬并提供相互免责条款。

■ 需要考虑和操作之事宜：

- 确保您知道谁是经纪人、出租人和物业经理以及他们的联系方式。
- 确保您知道应联系经纪人的时机，以及应直接联系出租人或物业经理的时机。
- 明智的做法是，应与经纪人、出租人和物业经理建立良好的工作关系。

权力方陈述

■ 什么是“权力方陈述”？

权力方陈述会确认订立租赁协议的实体或个人的身份，并保证提供陈述方有权签订租赁协议，保证代表一方签订租赁协议的个人有权限使该方受租赁协议的约束。

通常权力方陈述的内容会出现在租赁协议末尾的“其他事项”或“附加条款”中。如果租赁协议中没有此陈述，或者该陈述仅由承租人做出，那么应加入该条款或扩展为相互陈述条款。

■ 需要考虑和操作之事宜：

- 租赁协议的正确签署人或实体是谁？
- 这个问题有关于您的公司结构。您拥有的是否是公司（非营利机构、有限责任公司或其他类型的公司结构）？签署租赁协议之人应具有为公司实体签署协议的权限。如果您还未考虑过应拥有什么类型的公司结构或法律实体，那么就需在签订租赁协议之前解决这个问题。如果您想要了解您的业务经营属于哪种类型的公司实体，我们建议您与 **Wayfind** 或其他律师联系。

车位

■ 什么是租赁协议中所称的“车位”？

这是租赁协议中有关房产附带停车位的规定。

■ 承租人可协商的内容有哪些？

理想情况下，承租人会想要确保其拥有为员工、客户和访客提供足够数量停车位的停车权。虽然出租人可能会提供承租人要求的停车位数量，但承租人还是需确保这些停车位是租赁使用而非许可使用，因为一般来说许可是出租人可以撤销的权利。

如果停车权对承租人的业务经营很重要，并且若承租人因为诸如征用或者意外事件而失去停车权，在被租赁房屋附近没有可供替代的停车安排，那么承租人可能想将失去停车权作为触发承租人终止租赁权的理由。大多数租赁协议会规定，如果房屋

的某部分或楼宇被损毁或征用，则承租人即享有终止租赁权。如果可能的话，出租人可以通过在房屋附近的合理距离内提供替代停车安排来避免给予承租人此种终止权。

■ 需要考虑并操作之事宜：

- 房屋所在的楼宇有停车位吗？
- 我的业务是否需要停车位才能成功经营？
- 楼宇周围有什么停车服务？
- 我的员工需要停车位吗？

可选择权

■ 扩展空间

租赁协议可以规定承租人有不同的选择权来扩展其租赁空间，包括：

1. 优先拒绝要约权

(a) 一般概念。在出租人从第三方收到楼宇内指定租赁空间的善意要约后，承租人有权在固定时间内按照第三方给出的相同条件租赁该空间。

(b) 好处。对承租人的好处包括：（i）该选择权为承租人提供了可优先租赁指定的扩展空间的权利；（ii）在出租人将房屋租赁给第三方之前，无需考虑租赁扩展空间；（iii）该选择权迫使出租人主动在市场上寻求并协商合适的租赁条件。

(c) 问题。

(i) 承租人需等到出租人与第三方商议租赁扩展空间时才会拥有优先租赁扩张空间的权利。

(ii) 承租人需明确可触发优先拒绝要约权的第三方“要约”的构成内容。

(iii) 最后，在承租人拒绝此类第三方要约后，如果该要约发生任何重大变化，则需决定承租人对于修改过的要约是否还拥有优先拒绝要约权，或者该权利仅为一次性权利。

2. 优先收到要约权

(a) 一般概念。当楼宇中有特定的空间可供使用时，出租人在与第三方协商之前必须先向承租人就出租该空间发出要约，并进行善意协商。

(b) 好处。对承租人的好处包括：与优先拒绝要约权相比，承租人可更早拥有就扩展空间进行协商的排他性权利。

(c) 问题。

(i) 应确定好在协商进行到什么程度之后，可允许出租人与第三方就租赁空间进行协商。

(ii) 在与出租人协商失败后，承租人是否还有权与第三方就租赁要约进行竞争，或是要约协商仅限一次。

3. 租期延长和续租选择权

(a) 区别。选择续租会创建一个新的租约，而实际放弃了原租约。选择租期延长是对现有租约的延续。

(b) 好处。不必使承租人陷于长期租赁协议中，而是可使用租期延长和续租的权利来协商较短的租期。

(c) 问题。

(i) 可授权几次租期延长？每个延长期有多久？出租人通常会对这两点加以限制。

(ii) 承租人必须在什么时候通知出租人延长租期？出租人不会希望承租人在租赁期限内太晚发出通知，因为若承租人选择不行使该权利，出租人会需要充足的时间将出租空间放到市场上挂牌推销给新的承租人。但是，出租人通常也不允许承租人在租赁期限内过早发出通知，因为它们希望确保承租人在最长的租约期间内没有违反租赁协议的约定，并且许多延期选择权会要求新的租金以当时的“市场价租金”计算，大多数出租人都希望确定新租金金额的时间尽可能接近租赁延长期开始之日。

(iii) 租金是多少，或者说租金如何确定？出租人和承租人确定延长租期租金的常用方法包括：（1）参考居民消费价格指数，（2）通过评估或仲裁来确定，或（3）按双方同意的一定比例提高延期前最后一个月的租金。

(iv) 是否应给予承租人权利，使其可在确定租金后撤回其租期延长的选择？

来自出租人的施工通知

为避免在租赁起始日之后发生任何“不可预见”或“意外”的施工活动，可能有必要要求出租人在租赁协议中加入以下描述：（a）出租人预计在租赁起始日后的____个月内不会对租赁房屋进行重大施工或装修，（b）如果任何施工或装修损害了承租人为其预期经营目进入或使用房屋的权利超过____天，则承租人应付的租金将予以减少，如果上述干扰持续超过____个月，承租人即有权终止租赁协议，（c）在开始任何此类施工或装修前，出租人应至少提前三十（30）天向承租人发出书面通知。