

# 商业租约 应该注意租约哪些条款?(上)

何博亚律师回答:签署商业租约是跟房东建立多年的法律关系。签名之前一定要详细地了解租客承担的所有风险。以下是租约十个最重要的条款,也是租客谈租约的时候应该问律师十个问题。请注意,房东和租客之间的责任和义务完全取决于租约具体的条款。以下的信息来自租约最常见的条款,不一定跟你的租约一致。

1. 房租是多少? 租金是租客最关心的问题。但是经常有租客发现,跟房东谈好的“房租”其实只是“基本房租”,并不包含以下的费用:

公共区域维护费(CAM):如果店在广场,房东需要定期地维修停车场,人行道,还有所有店的外墙和屋顶。房东也有可能请保安或清洁工为广场服务。这些费用由租客根据店占用面积的比例承担。租约应该写清楚租客占用面积的比例是多少。另外,租客今年付的共同场所费用只是房东预算的成本。今年结束之后,房东会统计实际的费用并让租客承担任何差额。谈租约的时候,租客应该争取限制此费用上涨的额度。

房产税:房东也要求租客按照店占用面

积的比例承担房东的房产税。房产税的总额是当地政府规定的,租客承担的比例是租约规定的。

销售税:租客给房东支付以上金额的同时也需要支付相应的销售税。销售税的税率是当地政府规定的,但是租客需要把税费交给房东。

2. 我需要提供个人担保吗? 只要租客是公司,房东会要求公司的股东提供个人担保。租客一旦违约,房东可以起诉租客和所有提供个人担保的人。而且,就算房东同意租客把店转让给其他的租客,房东并不需要同意取消股东的个人担保。签名之前,租客应该尽量争取限制个人担保的时间或最高的额度。

3. 我可以把生意转让给其他人吗? 把生意转让给别人也包含转让租约。任何转让,分租,或买卖(包括租客公司的股份买卖)必须先获得房东书面的同意。如果租客在没有经过房东同意的情况下把店转让给其他人,房东可以把买家驱逐,同时可以起诉卖家和所有提供个人担保的人。

4. 租约到期后我可以续约吗? 很多租



约允许租客续约一或两次,每次可以续三到五年的时间。租客需要在租约到期之前书面地通知房东才能续约,一般来说需要提前三到六个月通知房东。请注意,租客续约的

时候不能属于违约的状态,不然会自动失去续约的权利。

未完待续! 资源来源于网络,不代表本报立场,如有侵权联系即删





## 樂奧公证认证

LAROZ INTERNATIONAL BUSINESS, INC

主要业务: 240-668-3468 240-772-9118

代办公证、三级认证、海牙认证、签证、官方文件认证(出生证、死亡证、结婚证、离婚文件、FBI或地方警局无犯罪记录、改名文件、学位证和成绩单、公司文件); 声明书认证(单身、放弃遗产继承、中、美国护照同一人); 委托书认证(房产买卖、房屋转让、儿童寄养、委托国内亲友代办财务及其他事宜); 收养手续相关文件、美国文件复印件及翻译件认证。(具体详情请扫二维码)

咨询联系人微信号: Laroz\_Docs

详情请问: 乐奥公证认证主页

主页: <http://visa.larozinc.com> 邮箱: [service@larozinc.com](mailto:service@larozinc.com) 7-145

## 金通移民律师事务所

301-778-5528 (中文)  
703-584-5082


[www.goldwaylaw.com](http://www.goldwaylaw.com)      [info@lilawoffice.com](mailto:info@lilawoffice.com)

**我们的专长: 移民法相关的所有问题**  
**我们的信念: 为您提供最全面的服务**

**多年移民申请诉讼经验, 成功案例包括 EB-1A 杰出人才绿卡快速审理一天批准, P 签证 2 天批准, 在 Baltimore 和 Arlington 移民法庭辩护各类刑事递解及政治庇护案件。**

- \* 政治庇护绿卡
- \* 监狱保释; 停止遣返/递解
- \* 家暴绿卡; 贩卖人口及刑事犯罪受害者绿卡
- \* 亲属移民; 同性恋亲属移民
- \* 各类职业移民; 投资移民
- \* 跨国经理 L-1 签证, 移民
- \* 各类工作签证及其他非移民签证
- \* 公民入籍

办公室: Rockville MD; Fairfax VA; Washington DC. 免费咨询 2-050



诚恳专业  
信誉卓著  
301-294-0660

## 徐亚华诚信律师事务所

EVA XU, 法学博士(JD), 企管硕士(MBA) ATTORNEY- AT- LAW  
EMAIL: [EVAXULAW@YAHOO.COM](mailto:EVAXULAW@YAHOO.COM)

**接受全美各地及国际人士各类移民美国相关业务:**  
国家利益豁免, 杰出人才移民, J-1 回国豁免, 各类工作签证  
家属婚姻移民, 职业劳工绿卡, 公民入籍免试, 身份延期转换  
**办理马州各类民事, 婚姻, 商业事务及国际文件翻译/公证/认证:**  
中美两地分居离婚, 监护赡养领养事宜, 遗嘱信托财产规划, 公司组建生意转让, 房产委托转让公证, 未婚单身公证, 学历评估, 文件翻译, 认证公证, 出庭诉辩

200-A Monroe Street, #115, Rockville, MD 20850.  
免费停车, 地铁红线洛城站步行即到

2-016

## 谷雨

Law Offices of Yu Gu

★ 马里兰州, 纽约州及联邦法院律师执照

Tel: 301-869-0369  
Fax: 240-556-1937

Email: [yugu99@yahoo.com](mailto:yugu99@yahoo.com)

- 婚前协议, 离婚协议, 离婚诉讼, 小孩抚养费及监护权更改, 离婚中及离婚后退休基金(Retirement Interests)的分割与转让(QDRO), 家庭暴力
- 财产规划(Estate Planning), 遗嘱信托(Will and Trust), 遗嘱认证(Probate)
- 免考入籍, 亲属收养, 亲属移民, 职业移民, 各类非移民签证申请
- 商标注册, 公司组建, 餐馆买卖, 酒牌申请, 产权转让, 租赁纠纷, 律师见证, 文件翻译

10303 Potomac Corner Drive Rockville, MD 20850

2-014

## 梁仲平律师

合众律师事务所  
The United Law Firm

资深税务律师谭绮莲, 著名律师费西门  
特别顾问

- \* 代理中美商贸融资买卖合同及国际诉讼
- \* 承办全美各州移民专精杰出人才和国家利益豁免
- \* 订立遗嘱安排遗产省税计划办理个人及公司税务
- \* 受理商业民事婚姻分居协议侵权和人身伤害
- \* 成立公司餐馆买卖商业过户商标注册租约和破产
- \* 转换身份延长签证申请 H1O 签证及工卡劳工证

**本事务所扩大业务  
竭诚为客户提供  
优质快捷低费服务**

华语: 202-223-0151  
传真: 202-536-5403

E-mail: [Ulawus@cox.net](mailto:Ulawus@cox.net)  
805 15th St NW, Ste 1101  
Washington, DC 20005

2-007



● 德克萨斯大学法学博士  
● 复旦大学经济学士  
● 美国移民律师协会会员  
● 专办全美各州移民申请

## 高亚明 律师 J.D.

Gao & Associates, PC

欲知移民动向  
请上“高律师网”  
[www.lawyergao.com](http://www.lawyergao.com)  
(中、英文)

**高亚明律师亲自办理**  
国家利益豁免及杰出人才绿卡  
十几年来成功率高, 享有盛誉  
请 E-mail 简历到  
[info@lawyergao.com](mailto:info@lawyergao.com)  
高律师将为您免费评估

**精办**

- \* 国家利益豁免 \* 杰出人才
- \* H-1B 签证 \* 劳工证
- \* L-1 签证 \* 跨国公司经理
- \* 投资移民 \* 申请入籍
- \* 亲属移民 \* B, F, J, K, O, R

电话: 202-630-9618  
传真: 518-615-9605  
E-mail: [info@lawyergao.com](mailto:info@lawyergao.com)  
地址: 1765 Greensboro Station Pl, Ste 900  
McLean, VA 22102

2-012

## 李钢磊律师

Greg G. Lee

马里兰州法学博士  
明州大学工商管理硕士  
德州大学美国文学硕士  
8704 Wandering Trail Dr, Potomac MD  
301-251-5342  
Fax: 240-699-8110  
Email: [welcomelaw@gmail.com](mailto:welcomelaw@gmail.com)

马里兰州、维吉尼亚州及华盛顿特区执照,  
联邦初级和上诉法院执照

移民案件  
(签证: B-E-H-L-O-P-R)

移民亲属-职业-特殊人才-国家利益豁免  
其它入籍-工卡-劳工证-政治庇护-驱逐

民事及一般刑事案件

分居离婚-遗嘱遗产-信托授权-产业过户  
各类契约-生意买卖-商贸纠纷-公司组建  
交通事故-拥有毒品-违章驾车-负债破产

交通意外理赔

免费咨询,  
不胜诉,  
不收律师费。

2-008