

商业地产的分类中包括购物中心、百货、商业街区、写字楼、酒店等多种业态，而作为最常见的写字楼，与众多的企业机构有着紧密的联系，在此我将以租赁型写字楼作为模型，与大家分享一下对于写字楼租赁中签署合同的注意要点：

一、地段，还是地段

（一）法律价值依附于商业价值

1、地段价值是写字楼的最重要价值之一，很多出租方或承租方所委托的合同审核人员由于对交通、商圈这些理念并没有过多的接触，所以对写字楼所体现的价格和价值并不能完全认同，所以在合同审理中可能会存在忽视或对抗情绪，对此予以避免，尽可能的将商务条款交由相关负责人员确认。

2、对于写字楼价格的确认方式。对该商圈内同级别写字楼价格进行咨询，询问报价、免租期等数据后进行初步估算以作为参照。如果法律人员无暇电话调查，那应请洽谈写字楼租赁的人员同时提供商圈内租价对比表并要求其签字留证。

（二）通过价值来筛选对方

1、**筛选开发商。**写字楼一般集中在城市内繁华商圈，多数是由各开发商开发一到两幢。写字楼具有极高的保值性与增值空间，对于这种优质物业，国内多数优质开发商采用的是自持模式来长久经营。所以对于承租方而言，繁华地段或商圈的写字楼项目，价格高昂尚在其次，而合同及管理规定相对是复杂甚至苛刻的，所以请务必耐心对待。

对于小开发商开发或散售型的写字楼项目，则可能存在设计缺陷、产权人分散、运营混乱等问题，虽然价格便宜，合同简单，但在长久来看并不是优质企业的栖息之地。

2、**确认出租方的主体身份。**在洽谈合同前，请务必明确出租人主体，是否是开发商或开发商所委托的商业管理公司、代理行等。对于该类型出租主体，一般有着较强的运营策略和经营能力。如果是开发商散售后的业主方或其他二房东再次出租的应谨慎考虑，此种出租方往往没有较强的经济实力，在实践中信誉较差，又无长期对于物业的规划能力，所以应尽力避免合作。

二、合同内容常见问题

（一）常规问题

1、必须明确写明合同签订地以及诉讼管辖地，禁止留白（按照民事诉讼法司法解释 28，我也知道房屋租赁纠纷属于专属管辖，但是为了避免不良商户提请诉讼管辖来拖延时间，不要轻视本条，务必明确）。

2、合同中应加入租赁场地的四至图、楼层图，该图应明确标识出租赁位置，一并由承租方加盖印章确认。

（二）特殊需要注意的洽商内容

1、出租方的签约资质

（1）很多开发商在仅具有开发资质，并未在营业执照中加入房屋租赁经营项目，这会导致开发商并没有租赁资格，所以如果是由开发商自行经营的，其在营业执照中应当有房屋租赁经营项目，否则无法开具发票。

（2）租赁场所的规划用途应是“商服”或“办公”，否则承租人在办理公司注册的时候会为公司的注册带来障碍。

（3）出租方与承租方的签约身份。写字楼租赁涉及到大型复杂的管理体系以及物业管理资质，有时签约主体不一定为业主，而会授权关联的商业管理公司或委托专业的代理行来进行经营管理。这时出租方应出具业主授权证明，其中的内容基本包括：

- ①出租方有权签署租赁合同，所签的合同由产权方承认法律效力。
- ②出租方有权收取租金、物业费、管理费等费用。
- ③对签约方所签署的授权期限应等于或长于出租期限。

2、何时去承租？

请尽可能在写字楼设计或建设期间签署，该阶段的工程改动余地较大，仍然可以满足客户的个性化需求，这种订单式租赁会使得承租方具有最大的议价能力，能够有效对写字楼的价格进行有效洽谈。但该洽谈前提应建立在对开发商有充分

的建设能力、运营能力认识之上进行。同时自身承租面积较大，具有相应的议价能力。

3、暂未取得产权证的写字楼是否可以出租？

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条规定：“出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租方订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效”。该解释第三条第一款并规定：“出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租方订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效”。

在实务中，只要写字楼能够取得建设工程规划许可证或者照建设工程规划许可证建设的房屋以及非临时建筑、违规建筑的，该写字楼可以出租。但为了保护承租方的利益，可由出租方向承租方签署保证函。保证内容为出租方确保承租方能够在规定时间内办理营业执照，协助承租方通过消防验收即可。如因出租方原由导致承租方未能办理下营业执照的，则应赔偿承租方的各类损失。

4、商业物业租赁中计租面积如何计算费用？

(1) 租金：写字楼租金是以每天每平方米来计算。

(2) 物业费或管理费：写字楼租金是以每月每平方米来计算。需要注意的是，物业费或管理费是除租金之外的主要费用，因其与写字楼能耗、环境、服务品质等管理水平直接相关。在 2018 年 2 月 12 日，住房城乡建设部第 37 次部常务会议审议通过决定，废止了《物业服务企业资质管理办法》（建设部令第 164 号），所以在签署最终合同时，应将物业管理费所包含的具体服务内容及标准进行细化明确。通常物业管理费应包含公共部位和外墙的保洁、公共设施(如电梯等)的维护保养、公共部位水和电、工作时间的中央空调费以及保安管理费等，但也有其他增值服务，对此应当书面约定。

(3) 物业费或管理费中的中央空调服务通常为工作日的早上 9 点至晚 18 点（此非绝对标准，视各地区上班时间而定），如在非工作时间开动中央空调则需另行协商并支付费用。对于加班较多的企业，应事先考虑。

5、免租期的实质应用

免租期有两种作用，一是对于承租方正常装修的时间补贴，另外一种是对商户的隐性降租。而对于是否有免租期及免租期的长短由双方自行约定。

在实践中，新投入市场的写字楼为快速填充楼层或招徕主力客户时，为隐蔽其真实成交价，会把免租期提高一定时限来给客户变相打折。

6、写字楼项目不应允许转租

出租方在合同中应书面明确严禁转租、分租、合租等事项，并在向承租方出具办理营业执照证明的文件中明确承租方主体，禁止在文件中留白空缺。在日常运营中，亦应当严格检查是否存在转分合等情形，以规避法律风险

7、租赁合同不是唯一，物业管理规定或管理守则也是重要条款

产权人与管理人可能是分开的情形下，会分别签署《租赁合同》与《物业管理规定》，而比较专业的写字楼出租方会将一些违约责任分别放在其中，这会导致很多承租方加大审核难度，常常在承租期间制约。此种方法有较大的隐蔽性，敬请注意。

8、发票的开具

产权人与管理人如果是两个主体，这也是一种税筹规划管控，由于租金与物业费税率不同，所以会存在分别支付的情形。而对于“营改增”后的税务问题，应当请公司财务部门出具专项书面意见，以供公司决策。但需要注意的是，一般租赁产生的税费应由出租人承担，这点毫无疑问。

9、保险责任

很多写字楼租赁合同中会要求承租方购买“财产一切险及公众责任险”。所谓“公共责任险”是指，在办公室范围内，无论是承租方还是出租方原因，导致他人

身体或财产受到损害的，由保险公司进行赔偿的风险转嫁措施。该保险费用属于合理约定，能够有效降低双方责任，应当予以支持。

10、房屋返还约定

对于承租人退租时需要“恢复原状”条款，应给予特别重视，该恢复原状的请求不仅是指物理上对原租赁物进行状态恢复（包括拆除附着物），还包括对该租赁面积上存在的营业注册地址、电话、网络账号等无形资源的恢复，出租方务必对此要严格执行。

11、撤场条款

写字楼出租方应在合同中明确约定承租方因拖欠租金或其他违法活动导致撤离场地时对场地内遗留物的处理方式。此处理方式与我在《商业租赁合同签署要点建议》中第二条第四款第 6 项的建议方式相同，请参阅公号文章。

12、其他签署要点建议

（1）车位问题：在写字楼租赁合同中须明确出租人是否提供车位供租户使用，是否收取费用。很多出租方称车位已外包至停车场管理公司，但实际上可以优质承租人提供优惠的停车位保障（前提是承租人真的很优质），对于常规承租人，如果承租面积较有优势时，也可争取出租方的车位优惠。

（2）电话容量问题：对于电话容量要求较大的企业，应当事先确认核实。

（3）机房及避雷针：部分科技、金融、商业企业在承租写字楼时，会考虑到自身的网络需求。尤其注重的是是否具有专属的机房位置，该机房位置一般对于楼板承重、电力、独立空调有着特殊需求，所以应当在签署合同时对此进行明确约定。如果该出租区域所在的城市有着雷暴较密集的气象环境或该楼层在高层位置，则应当对于避雷针的安装、性能进行单独约定，以确定费用及危害责任。

（4）相邻品牌及规避业态：甲级写字楼中通常是以世界或中国 500 强为目标客户，同时对于优质的金融、能源、科技、文化企业以及律师、会计师等服务型机构进行优先选择。此类企业或机构由于自身形象定位，也会要求出租方在客

户选择中杜绝名声不佳的金融企业或高密度客流的教育培训机构等。实践中在签署租赁合同时，对于本条应明确约定，以避免后期的烦扰。

（5）其他优惠措施：写字楼在租赁合同签署时，也有通过赠送装修或减免应收费的形式作为促销方式，作为承租方，可通过此方式争取成本的降低。而出租方对于租金折扣与变相折扣两种模式的考虑，应当更倾向于变相折扣，因为这样可以对外维持一个良好形象。