

# 商业物业租赁合同法律问题与谈判技巧

## 第一章、商业物业租赁概述

第一节、商业物业租赁的概念与租赁合同的特点

第二节、商业物业租赁的模式与种类

1、按场地类型划分

2、按租赁模式划分

第三节、商业物业租赁合同的基本框架

1、通用条款

2、专用条款

3、合同附件

## 第二章、商业物业租赁重要条款解读及相关法律风险控制

第一节、租赁面积的常见争议与风险控制

1、计租面积的使用标准

2、计租面积的确定依据

3、公摊系数的确定

4、争议处理方式

第二节、租赁期限、免租期及计租日的常见争议与风险控制

1、租赁期限的约定

2、免租期的计算时间，合同解除请款下的免租期计算

3、争议处理方式

第三节、租金标准和租金支付的常见争议与风险控制

1、租金标准、提成租金应注意的法律问题

2、延迟支付租金的违约责任

3、开具发票的从给付义务

4、拖欠租金导致合同解除的责任

第四节、履约保证金的性质与抵扣

第五节、物业用途的常见争议与风险控制

1、物业用途、品牌及经营范围

2、责任认定

第六节、房屋交付标准、进场条件及进场日常见争议与风险控制

1、特殊业态交付标准

2、主力店的交付标准及认定

3、合同无效或解除时装修的评估鉴定

第七节、开业时间及开业率的常见争议与风险控制

1、开业时间的确定

2、开业率的计算标准

第八节、物业管理费及其他费用承担的常见争议与风险控制

1、物业管理费的承担及增长标准

2、公共事业费的缴纳标准和方式

3、招牌和广告为的使用及相关法律责任认定

第九节、房屋修缮常见争议与风险控制

第十节、承租人优先购买权及优先承租权常见争议与风险控制

第十一节、提前退租、解约、合同无效的常见争议与风险控制

1、违约情况下的权利行使及赔偿责任

2、合同无效情况下，如何计算房屋使用费

第十二节、租赁物的交还及逾期交还的违约责任

### **第三章、商业物业租赁谈判技巧与指引**

第一节、谈判前应做的准备工作

1、考察备选客户

2、商务方案的设计

3、谈判计划的制定

4、谈判小组的组成

第二节、谈判中各阶段的主要内容及注意事项

第三节、谈判后需要做的工作