



ENTREPRENEUR MANAGEMENT

岭南创业管理学院

reamkey

卓启投资

开店筹备（4）

门店租赁

授课人：陈宏

卓心启业 养慧存善

- **主知识点：**

租赁概念；门店租赁流程；商铺租赁；店铺转让等。

- **技能点 \ 工具点：通过合同掌握租赁要点**

- **效果：**开店必须要有载体（门店），通过本节学习掌握门店租赁的基本环节和租赁门店注意事项，适合的租赁条件能降低经营成本，降低经营风险。



什么叫租赁？

课堂提问：

1、什么叫租赁？

该提问由个人回答（2-3个人），对积极主动又回答准确或见解独到者给予奖励卓启币（名额1人）



什么叫租赁？

- 从出租人的角度出发，出租物件叫租，从承租人的角度看租入物件叫赁。
- 是一笔交易的两种不同的说法，其实都是指一个经济行为。在实际运作中，从不同的角度理解租赁，可以得到不同的释义。



从法律的角度看租赁

租赁，是出租人将租赁物交付承租人使用，承租人因此支付租金，双方以合同契约为法律依据的行为。



从监管的角度看租赁

租赁，是指出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择，向出卖人购买租赁物件，提供给承租人使用，向承租人收取租金的交易。它以**出租人保留租赁物的所有权和收取租金**为条件，使承租人在租赁合同期内对租赁物取得占有、使用和受益的权利。



从会计准则的角度看租赁

租赁，指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议。



提问与分析 -1

- 导入问题：
(课堂书面任务1：写在随课所发的团队答题纸上)

- 1、如果你们要开店创业，是选择租赁门店还是购买门店？为什么？
- 2、如果是租赁门店，是愿意租赁一手的还是转手的？为什么？
- 3、如果是购买门店，是想购买全新的还是使用过的？为什么？

团队讨论，结果写在答题纸上。分别上台分享讨论的成果。



提问与分析 -2

- **延伸思考：**（课堂任务2：写在随课所发的团队答题纸上）

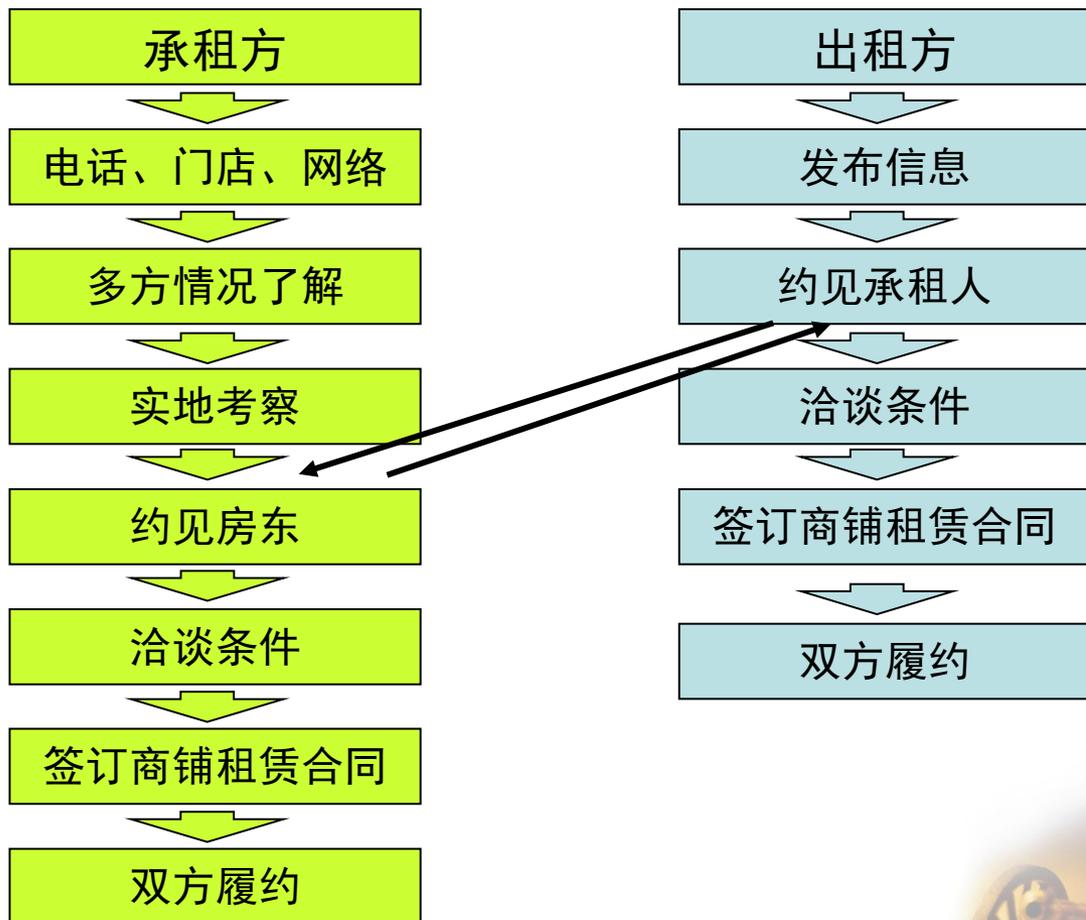
如果让你在岭南学院后街开家门店？你会选择现在后街的哪个门店位置进行开店？你的租赁条件是什么？除了租金外你最关心的问题是什么？你能接受的最高租金是多少？是否愿意竞拍？请充分谈谈想法。

理由充分且言之有据的团队，给予卓启钱币奖励（名额1个），同条件的优秀者团队，以速度书写和陈述速度最快胜出



商铺租赁流程

租赁的简化流程



团队（分组）讨论：（课堂任务3：写在随课所发的团队答题纸上）

请参考前面的租赁简化流程图，经团队讨论后，画出一张有通过中介的门店租赁流程图。并阐述，通过中介找店铺，你打算出多少中介费？房屋中介的行规一般是多少？是由谁来支付？

对流程通畅合理，回答又比较准确的团队给予卓启币奖励（限1个奖励名额，如有多个团队同样优秀，速度最快的团队胜出）

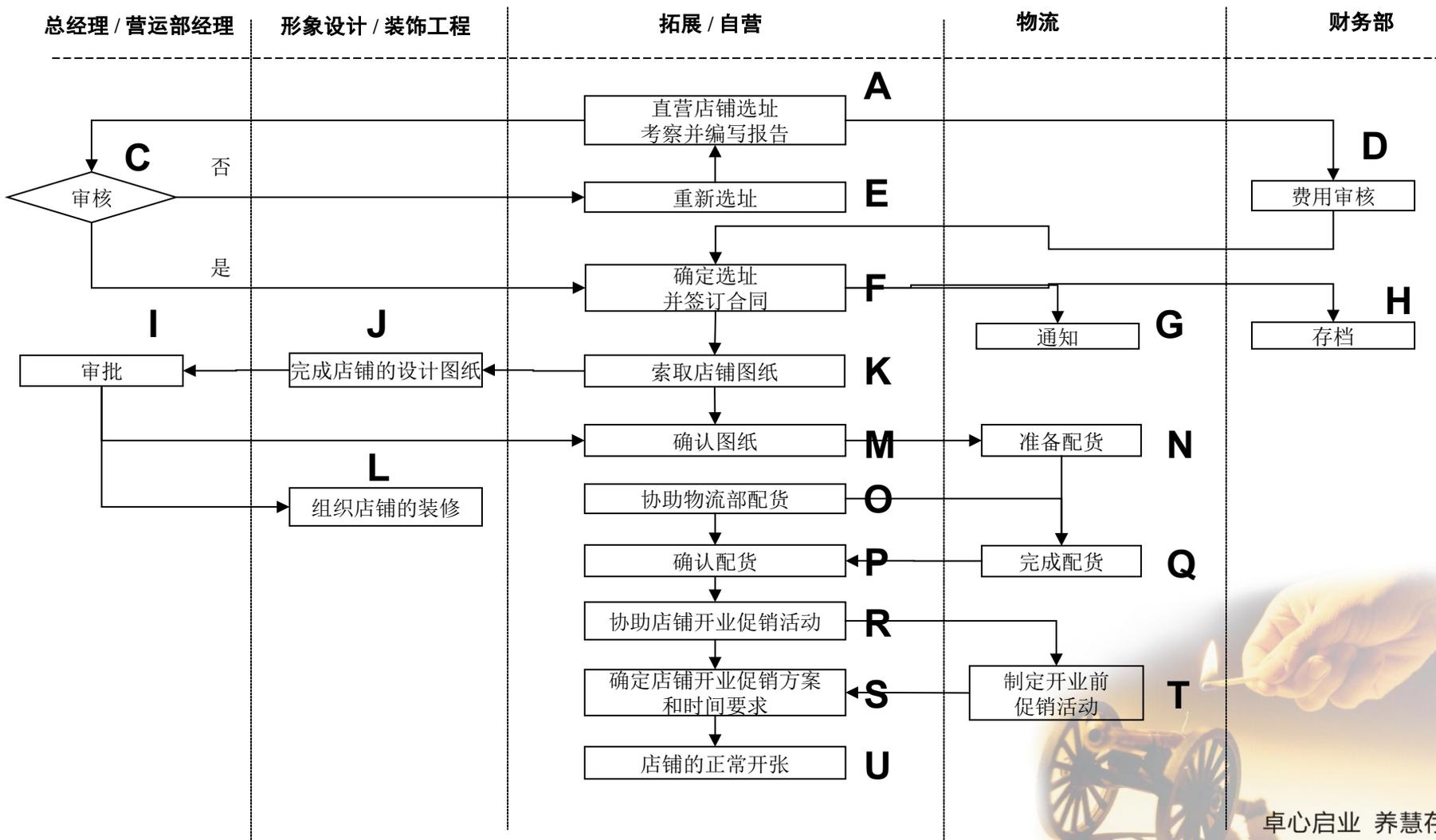


你了解一个连锁企业直营店铺的开业流程吗？
在后图中，哪个字母是租赁门店的环节？

课堂提问：

该提问由个人回答（2-3个人），对积极主动又回答准确者给予奖励卓启币（名额1人），在回答准确条件下速度最快的胜出。

连锁企业直营店铺的开业流程图



团队（分组）讨论：（课堂任务4：写在随课所发的团队答题纸上）

假如你们现在要开一家门店，请参考前面的《连锁企业直营店铺的开业流程图》，画出一个从筹划开始到正式开业的流程图。

请团队派代表分别上台发言，对流程描述最全面、最简洁、最清晰、最准确的一个团队给予卓启币奖励。（未达条件者不予奖励，在同样优秀的条件下，画流程图和表述最快最好的团队胜出）



什么是房屋租赁合同？

课堂提问：

该提问由个人回答（2-3 个人），对积极主动又回答准确或见解独到者给予奖励卓启币（名额 1 人）

关于房屋租赁合同 -1

- 1、房屋租赁合同是房屋出租人和承租人双方签订的关于转让出租房屋的占有权和使用权的协议。
- 2、其内容是出租人将房屋交给承租人使用，承租人定期向出租人支付约定的租金，并于约定期限届满或终止租约时将房屋完好地归还给出租人。
- 3、房屋租赁合同具体规定租赁双方的权利与义务，在租赁关系存续期间，租赁双方都要受其约束，依照合同先例权利和承担义务。
- 4、因此在签订房屋租赁合同时一定要注意，把租赁关系可能遇到的各种情况在合同条款中予以明确。



关于房屋租赁合同 -2

根据出租房屋用途的不同，房屋租赁合同可分为两大类：一类是住宅租赁合同，一类是工商用房租赁合同。

在住宅租赁合同中按照出租房屋所有权的不同，又可分为公房租赁合同、私房租赁合同和公房转租合同。

目前公房租赁合同的特点一般具有不约定固定期限的租期，租金标准由政府统一规定；而私房租赁合同的内容则是在符合法律规定的前提下，由双方协商确定。



课堂提问：

1、什么是住宅租赁合同？什么是工商用房租赁合同？住宅能不能改为工商用房？

该提问由个人回答（2-3个人），对积极主动又回答准确或见解独到者给予奖励卓启币（名额1人）



回答：

- 1、住宅就是只能用来居住，不能用来进行商业经营的房子，所以住宅是不能办营业执照等工商、税收或卫生许可证手续的。
- 2、工商用房也叫做经营用房，是可能办理相关营业执照等经营证件进行合法经营的。
- 3、有的住宅是可以改为营业用房（符合住改商的相关条件），具体可以咨询工商部有没有给办“住改商”手续，然后办一个营业执照。如果不能办营业执照，那就是无照经营的违法行为，如果被工商局发现并查处，会被罚款，责令停业的。



团队（分组）讨论：（课堂任务5：写在随课所发的团队答题纸上）

岭南后街的门店是住宅、工商用房还是住改商用房？签订租赁合同是同学校那个部门签？合同期多长？现在后街的门店经营者都是通过什么途径拿到门店的？一手的有哪些门店？转手的有哪些门店？转让费是多少？学校对门店经营者有什么要求？

在回答完以上问题的前提下，如联想到其他问题可一并提出和回答。不知道的问题可先提供一个解决问题的思路或现场借助其它途径解决。回答最全面和最准确的一个团队给予卓启币奖励。（未达条件者不予奖励，在同样优秀的条件下，书写和表述最完整、最准确又有新思路的团队胜出）



签订房屋租赁合同的几个注意事项

团队（分组）讨论：（课堂任务6：写在随课所发的团队答题纸上）

你们认为签订商铺租赁合同，有哪些注意事项？讨论后写下来，并选代表做呈诉。

请团队派代表发言，对表现最全面、且言之有据，最获得大家和老师认同的一个团队给予卓启币奖励。（未达条件者不予奖励，在同样优秀的前提下，速度最快的团队胜出）

签订房屋租赁合同的几个注意事项

1、当事人姓名、名称住所和资格。当事人指出租人和承租人。法律对出租人的要求是其必须是房地产的**合法产权人**；对于承租人各地有不同要求，一般来讲，如果是当地居民，须持有本人身份证，如果是外来居民，须持有本人身份证及公安部门发的暂住证；企业事业单位须持有《营业执照》；非企事业单位的其他组织如机关、团体、部队等须有县以上民政部门批准设立的有效证件。房地产租赁当事人必须符合上述资格限制，才能签订租赁合同。



签订房屋租赁合同的几个注意事项

2、标的物，即租赁的房屋。 在合同中须写明房屋所在位置即地址、面积、范围、装修及设施状况。对承租人而言，租房的目的是利用房屋的使用价值或是用于居住，或是用于商业目的，因此房屋处于适用的状态是对房屋的最基本要求之一，所以**签订合同时必须说明房产交付使用时的基本状况，这是因房屋不符合使用要求而发生纠纷时区分双方责任的前提。**不但如此，一旦房屋在租期内的毁损或第三人侵害以致妨碍了承租人依约使用房屋时，出租人还有义务修缮房屋，这些补救措施的标准通常应为合同中定明的房屋状况。



签订房屋租赁合同的几个注意事项

3、租赁用途。即承租人租赁房屋的目的。租赁用途一旦定明，则承租人不得擅自改变用途，尤其不得用房屋从事非法活动。同时，明确了房屋的使用用途后，只要承租人依约用房，则正常范围内出现的房屋磨损，出租人不得要求赔偿。由于**租赁用途不同，房屋的租赁价格也会不同**，所以，租赁用途对于双方当事人来说，也是必须定清写明的问题。



签订房屋租赁合同的几个注意事项

4、租赁期限。 租赁有期限限制，这是房屋租赁与房屋转让的重要区别。明确租赁期限的法律意义在于：

- （1）期限届满，承租人有义务将原房屋退还出租人；
- （2）如果出租人提前收回房屋的，应当有“必须收回”的理由，并且征得承租人的同意，赔偿承租人的损失，做好承租人住宅安置工作；
- （3）因买卖、赠与或继承而发生房屋所有权转移的，如原租赁合同未到期，则原合同对承租人与新房主继续有效；
- （4）承租人为一人时，如其在租期内死亡，共同居住人可以要求合同继续履行，办理更名手续。



签订房屋租赁合同的几个注意事项

5、租金，即租赁价格。租金的确定依房屋用途不同而不同

:

(1) 住宅用房，租金的标准应执行国家和房屋所在地城市人民政府的租赁政策；

(2) 从事生产、经营活动的用房，租金由承租人与出租人协商议定。对私有住宅租金，《城市私有房屋管理条例》有更为详细的规定：私有房屋租赁，由租赁双方按照房屋所在地城市人民政府规定的私有房屋租金标准，协商议定；没有规定租金标准的，由租赁双方根据公平合理的原则，参照房屋所在地租金的实际水平协商议定，不得任意抬高。租金的交付方式，即租金是按月、按季还是按年支付，交付的具体日期也应在合同中明确。



签订房屋租赁合同的几个注意事项

6、修缮责任。 修缮房屋是出租人的一项义务，指的是出租人在整个出租期间对房屋有进行必要修缮的义务。所谓必要即指：房屋必须使承租人能够依双方约定使用并收益。修缮的范围包括：房屋自身及其附属设施，以及其他属于出租人修缮范围的设备。



签订房屋租赁合同的几个注意事项

7、变更与解除合同的条件。我国法律明确规定了房屋租赁合同的变更与解除的法定条件。有下列情形之一的，房屋租赁合同当事人可以变更或者解除租赁合同：

- (1) 符合法律规定或者合同约定可以变更或解除合同条款的；
- (2) 因不可抗力致使合同不能继续履行的；
- (3) 当事人协商一致的。



签订房屋租赁合同的几个注意事项

8、关于签订转租和违约责任的规定。



店铺转让协议参考模版

课堂提问：

- 1、请用租房、租门店、门店转让经历的同学分享感受和经验。
- 2、该提问由个人回答（2-3个人），对积极主动又能给人借鉴和启迪的给予奖励卓启币（名额1人），在同样优秀的条件下，以最能打动人的那位同学胜出。

店铺转让协议

甲方 _____

身份证号 _____

联系电话 _____

乙方 _____

身份证号 _____

联系电话 _____

甲乙双方经友好协商，就店铺转让达成下列协议，并共同遵守：

注：企业法人的要填写企业全称、注册地址、营业执照号码等资料。



课堂提问：

- 1、在房屋租赁合同或店铺转让合同或协议中，一般谁做甲方、谁做乙方？
- 2、该提问由个人回答（2-3个人），对积极主动又回答准确者给予奖励卓启币（名额1人，并非一定得奖励），在同样优秀的条件下，以速度最快的胜出。



第一条、甲方于 _____ 年 ____ 月 ____ 日前将位于 _____
的店铺（面积为 _____ 平方米）转让给乙方使用。

第二条、自营业执照变更过户之日起，该店铺所产生的一切费用将有乙方承担，甲方不再承担营业执照变更过户后所产生的一切费用。

第三条、店铺现有装修、装饰、设备（包括）全部归乙方使用，租赁期满后不动产归房东所有，动产无偿归乙方。



第四条、乙方在 ____ 年 ____ 月 ____ 日前一次性向甲方支付顶手费（转让费）共计人民币大写 _____ 元整（¥ _____ 元），上述费用已包括第三条所述的装修装饰设备及其他相关费用。

第五条、该店铺的营业执照等相关证件，在乙方交付第一笔转让费后，由甲方协助乙方办理过户手续。过户所产生的一切相关费用由乙方承担。



第六条、在过户手续办理完毕后，乙方必须付清余下转让金，如乙方不按时支付，乙方需每日向甲方支付转让费的 30% 的违约金，逾期 10 日的，甲方有权解除合同，乙方需按转让费的 30 % 向甲方支付违约金。

第七条、自营业执照过户以后所发生的一切法律责任与甲方无关。

第八条、本协议未尽事宜，可另行签订补充协议，补充协议与本协议矛盾之处，以补充协议为准。

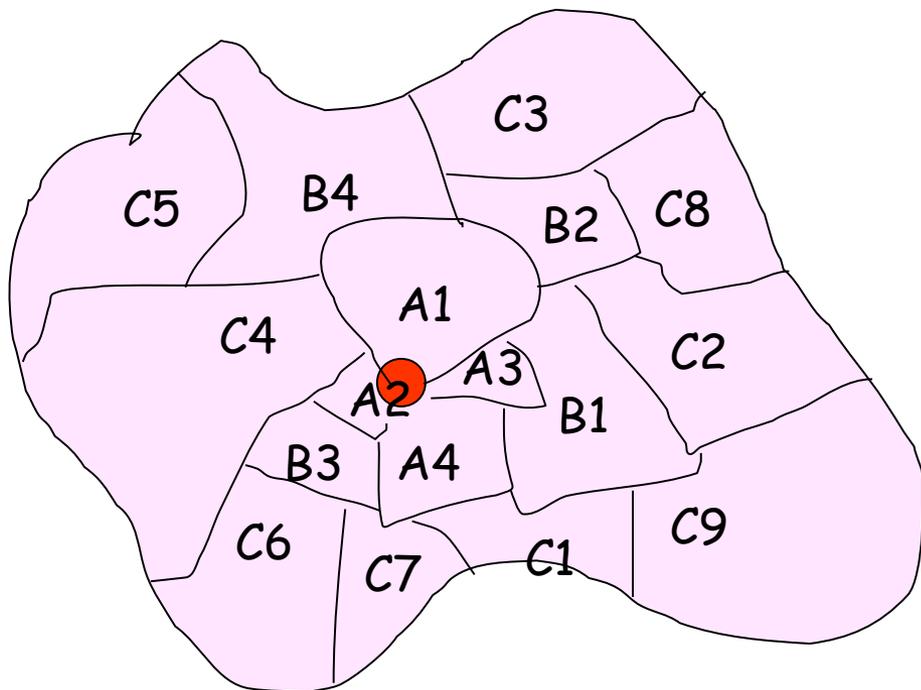
第九条、本协议一式二份，自签字之日起生效，双方各执行壹份为凭，同具法律效应。

以下双方落款
(略)



总结

- 适合的租赁条件能降低经营成本，降低经营风险。



精髓：商场如战场，知彼知己，百战不殆！





ENTREPRENEUR MANAGEMENT

岭南创业管理学院



卓 启 投 资

做创业人才的孵化乐园



谢谢！

