

年度租金上调和市场审查

一般来说，商业租约包括年度租金上调和市场租金审查。

上调与审查

年租金上调（上调）：

- 规定如何计算租期内租金的变动。
- 一般每年都会上涨，但并非总是如此。

最常见的租金上调类型包括：

- 固定百分比、
- 消费价格指数（CPI）、
- 固定金额（较少见）。

这些方法很少引起分歧，可能是由于这些方法僵化严格、定义明确，几乎没有可以解释的余地。

市场租金审查（审查）：

- 一种将租金“重置”到当前市场水平的方法。
- 通常发生在租赁期内的特定时间：即行使选择权时或长期租赁期间的特定时间。
- 通过与该地区类似物业进行比较来确定市场租金。
- 可能涉及独立评估或其他研究费用。
- 市场租金有可能出现波动，很大程度上取决于当时的供求状况。

审查基于研究、观点和/或专业意见，因此更容易引起分歧。

在符合租约条款的前提下，房东和租户通常会首先尝试就合适的市场租金达成一致。

如果无法就市场租金达成一致，租约可规定争议解决的程序。

实用建议

- 协商可以节省大家的时间和金钱
- 调研当前市场状况并就商业场所租约进行谈判
- 向 QCAT 申请委任专业零售估价师

重要事实

《1994 年零售店铺租赁法案（昆士兰州）》（*Retail Shop Leases Act 1994 (Qld)*，简称《RSL 法案》）并未规定租金涨幅的上限；然而，租约可以包含限制租金上调金额的条款。

《RSL 法案》禁止被认为属于以下任一情况的条款：

- 棘轮租金审查（防止租金下调或限制租金下调的幅度）和
- 双重方法租金审查（选择两种或多种方法进行审查）

商业租约期满后的租金变动

当租约即将到期且没有续约选项时：

- 房东可以向租户提供一份全新的租约，但并无此义务。
- 任何新的租约都可能有不同的条款（如更高的租金或押金）。
- 由于此时还没有签订租约，因此这是一次商业谈判。
- 通常无法通过 QSBC 进行调解来解决新租约中的租金问题。

延迟实行租金变更

如未及时进行商业租约上调或审查，租户仍可能有责任支付租金上涨部分或审查所确定的任何金额。房东或中介的疏忽或遗忘通常并不能免除租户追溯支付上调租金的义务。

零售租约审查

《RSL 法案》规定了对零售店铺租约进行租金审查的具体要求。

房东和租户通常会试图就适当的市场租金达成一致。如果双方能够达成一致，则该商定租金为适用期限结束前应支付的市场租金。

根据《RSL 法案》，如果房东和租户无法在租约规定的审查日期后一个月内就市场租金达成一致，则必须由专业零售估价师确定租金。如果在任命估价师方面存在分歧，[可向 QCAT](#)（昆士兰州民事和行政仲裁庭

（Queensland Civil and Administrative Tribunal））[提交申请](#)，他们将任命一名专业的零售估价师。

- 专业零售估价师根据租约规定的准则和双方提供的文件对租金进行评估。
- 估价师的费用由房东和租户平摊。

如果某租约不受昆士兰州零售店铺租赁法案的约束，则该租约可规定在无法就市场租金达成一致时解决纠纷的程序。

解决纠纷

房东通常没有义务根据现有租约重新协商租金审查或涨幅。谈判可能对双方都有商业意义，也可能没有。

- 向在商业地产法方面经验丰富的律师寻求法律建议。
- 确定您是要就新租约进行协商，还是要就租金上涨或审查提出争议。

- 评估这些要求和措施是否与租约相符。
- 沟通时要保持清晰明确、礼貌待人、表述精准，以增加获得积极回应的可能性。

如果租户和房东无法解决纠纷，他们可以通过昆士兰州小型企业委员（Queensland Small Business Commissioner，简称 QSBC）[申请调解](#)。如经调解争议仍未解决，QCAT 将就租户和房东之间出现的与零售店铺租约有关的争议进行审议。

不建议您在争议期间暂停支付租金，因为这可能导致您违反租约。在暂停支付租金前，您应寻求法律建议。

考虑聘请在商业租赁方面经验丰富的专业租赁谈判人员或法律专业人士帮助协商和解决纠纷。

更多信息

请通过提交[在线咨询请求](#)或拨打 1300 312 344 联系 QSBC。