



gowlings

收购物业进行开发过程中需要考虑哪些因素：购买合同

加拿大房地产业不断吸引着许多本地和国际投资者及开发商。本文是系列文章中的第二篇，旨在概述开发商尝试在加拿大运作开发项目时所需要考虑的一些重要因素。

在前一篇“收购物业进行开发过程中需要考虑哪些因素：尽职调查”一文中，我们讨论了在加拿大确定一宗开发或再开发项目潜在目标物业时，开发商应当采取怎样的尽职调查措施。一旦尽职调查完成，并确认符合所有必要的法律规定后，**开发商**就可以考虑具体的购买合同条款。

在协商收购物业时，通常采用两种购买合同形式：选购权协议和买卖协议。

选购期权

选购期权协议是指物业的业主给予某潜在买家（期权持有人）的一项在**特定期间**内以固定价格收购物业的选择权。在这种类型的购买合同中，**买家通常**必须向卖家支付一笔不可退还的“选购期权费”。作为交换，出卖人将该物业撤出市场，直至您接受或拒绝要约，或者选购权期间届满。选购期权协议的好处是，**买家**可以完全自主决定是否行使期权并购买物业。

鉴于该选购权协议之可执行性，授予选购权即意味着在该土地之上为选购权人创设了一项衡平法权益。因此选购权协议应为采用登记表式，并在土地产权登记署进行登记。选购权协议适用普通的合同规则，需审慎起草。缺乏确定性的选购权协议可能不被法院认可。

买卖协议

另一种开发商最常使用的购买合同形式是买卖协议。在这种模式下，买家应向物业业主提供一份买卖合同。如果业主在规定的期限内签署协议并向**买家**表示接受，则要约视为被接受。如果业主发出还盘，则**买家**可以在规定的期限内接受该还盘。上述二种情形下，买卖双方之间的合同关系在要约被对方接受时方才成立。与选购权协议一样，这种协议也适用普通的合同规则，需要审慎起草。

后续步骤

在收购物业过程中，决定采用哪种合同时需要考虑很多因素。其中包括：“选购期权费”的**金额**、选购期权的行权期限、**买家**在物业上获得的利益、**以及购买之前的相关条件**（前一篇文章讨论的**尽职调查是常见的条件**）。鉴于每一宗买卖交易的情况各不相同的，法律考量也不尽相同。在**买家**决定选择具体的合同形式之前，应当咨询法律专业人士的意见。



一旦购买合同签署完毕，则**开发商**需要考虑有关物业开发的各项法律法规。更多信息，请详见本系列下一篇文章，“论不列颠哥伦比亚省地产开发批准事项”。

作者：杨明仁[Jack Yong]、魏瑞安[Ryan Welsh]，高林律师事务所[Gowling Lafleur Henderson LLP]

以上法律常識並不構成法律意見；如有疑問，請向您的律師查詢。