



gowlings

收购物业进行开发过程中需要考虑哪些因素：尽职调查

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

确定可供开发的潜在目标物业是开发商取得项目成功的首要任务。如果开发商希望自己的开发项目在加拿大取得成功。

一旦开发商确定了某个合适的目标物业，那么第一步就是对该物业进行详尽的尽职调查。在着手购买物业之前，必须要确定该物业的拟议开发计划是否符合所需遵循的各项法律规定。例如，是否存在任何针对该物业产权的未结诉讼？是否存在任何其他因素可能导致业主无法推进该项目？一项彻底的尽职调查包括，但不限于：土地产权登记署调查；市、省及联邦政府调查；以及物业租赁情况审查。

土地产权登记署调查

土地产权状况调查将确定物业的登记业主是谁，以及对该物业产权的任何产权负担。这两项信息都非常重要。

开发商首先需要确保交易对方是登记在册并有权处置土地的业主。然后开发商需要调查可能对土地使用造成影响的产权负担有哪些，诸如地役权、通行权、限制性条款、法定施工计划、土地使用合约以及阶段性开发协议等。

这些产权负担都可能对物业的使用造成限制，因此开发商在继续推进之前必须搞清楚这些限制的情况。例如，有些限制性条款禁止物业用于某一特定用途的业务。有一个案例，在一栋以前用作加油站的物业，有一条限制性条款，规定限制所有石油产品的销售。此项限制性条款的措辞必须加以极为细致地推敲，因为从理论上讲，该条款已禁止了塑料产品的销售。这样，对一栋零售物业的使用就会变得极为有限。

在某些情况下，邻近物业的产权负担也需要加以调查，因为根据项目范围的不同，这也会影响到开发商推进拟议开发活动的的能力。

确认针对物业产权登记的产权负担对开发商而言同样很重要，因为如果存在这类产权负担，那么撤销一切不应存在的产权负担就可以写进购买协议。在物业移转登记之前，必须先在地产权登记署办理未决诉讼证明、STET中止申请、出售公告以及政府二次抵押的撤销登记。撤销某些类型产权负担的时机至关重要。

我们曾经遇到过一个案例，

出售物业的业主正在办理离婚。尽管依合同约定业主义务出具证明确保物业产权不受未结诉讼影响，但我们还是询问了其配偶的律师。结果发现其配偶非但不知道出售情况，而且对拟议中的出售交易相当愤怒，甚至想要阻止交易。所幸及早发现这个问题，使得双方有足够的时间作出安排。

市、省和联邦政府调查

开发商还必须在市、省和联邦政府层面进行调查，以确定下列事项：

Gowling Lafleur Henderson LLP • Lawyers • Patent and Trade-mark Agents

montréal • ottawa • toronto • hamilton • waterloo region • calgary • vancouver • beijing • moscow • london • gowlings.com



- 关于目标物业的规划规定；
- 重新规划的条件；
- 开发许可的指导；
- 现有和今后的服务要求；
- 任何可能影响开发的设计标准；
- 环境问题；以及
- 物业是否存在任何可能影响开发的考古或历史重要性。

所有这些因素都非常重要，但对适用于物业的规划细则应当尤为审慎地加以研究。规划细则调整使用土地的权利，因此，开发商必须确定现有或拟议目标物业的用途符合相关规划细则。您还须同时考虑，如果实施任何潜在的再开发计划，是否能够符合现有的规划细则。

已出租物业

开发商购买已出租物业的情况很普遍。某些租赁可以进行登记并对抗物业产权。应当仔细审查租约，因为某些条款可能影响您再开发项目的的能力。例如，如果租约中未约定提前终止，则您就可能不得不在实施任何再开发计划之前与现在的租户进行谈判，而且您不能指望这样的终止协议一定能谈妥。如果租金低于市场水平，则租户就可能拒绝终止租约，或者要求就高价另租他处作出补偿，就更不用说搬迁费用了。

接下来的步骤

一旦完成对物业彻底的尽职调查，接下来您需要考虑的就是在协商购买该物业时所采用的协议形式和内容了。关于这个问题的更多信息，请见本系列下一篇文章，“论购买合同”。

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。