



gowlings

---

## 无限期太阳能租约

谭民思 (Thomas J Timmins) 和玛丽莎 (Marissa Kirsh) 报道

自 2009 年安大略省上网电价补贴 (FIT) 计划启动以来, 为太阳能项目开发寻求收购楼顶使用权的太阳能发电项目开发商已经联系了安大略省无数大型商务楼的许多物业经理。

典型方案包括, 在安大略省电力局 (OPA) 授予合同的前提下, 太阳能公司支付租金给楼顶所有者, 以获得独家使用后者楼顶及最终安装太阳能电池板的权利。激励方案有时会包含签约奖金及预付租金等。

被要求签订此类合同的物业经理将会知道有大量潜在的租赁订约方, 其中包括富有经验的跨国公司和太阳能电池板制造商, 以及初入市场的新手。

许多业主已很高兴地看到了商务楼顶的所有潜在收益, 而这曾被视作为成本中心。因此, 大量次佳租约已遍布全省。最令人关注及担忧的租约就是通常所说的“无限期的租约”, 共有以下几种形式:

**无限期的租约 (Pure Never-Ending Lease):** 租约的生效日期约定为尚未最终确定的上网电价补贴合同的生效日期。根据租约文本的确切措辞, 倘若租约生效日期完全不确定或上网电价补贴计划被大幅修改, 无限期的租约可能会失效或取消。

**未明确的任意期权 (Free Undefined Option):** 有些楼顶租约所预期的租赁期是在行使租约期权后才起始。很遗憾, 在许多情况下, 虽然向楼顶所有者支付了单



笔一次性期权付款，但是期权有效期尚不明确，仅与授予上网电价补贴合同或项目开工建设相关联。因此，期权可能因不确定性而无效或因上网电价补贴计划的修改而使期权无效。

**楼顶锁定 (Roof-Top Lockdown):** 由于以下组合要素：(a) 广义措辞禁止一切形式的楼顶能源发电，(b) 未确定的合同期限，以及 (c) 开发商实际无法获得上网电价补贴合同，致使有些租约有效地阻止了楼顶业主“不断”进入太阳能市场。既然太阳能楼顶开发的利润相对适中，楼顶管理人员也不太可能为任何次佳租约而发起一场官司。结果，楼顶只能以此方式保持锁定。

**租期太短:** 开发商永远不能肯定究竟何时他们才能获得上网电价补贴合同，因此，他们也无法确定楼顶租约的实际租期何时起始。其结果是，直到项目完全建成且已开始商业运营，有些租约才开始生效，这使得楼顶业主与开发商之间就风险、保险范围、使用权限和太阳能资产的所有权等方面存在不确定性。此外，希望最大限度降低成本的开发商已签订的楼顶租约终止日期将在技术上“先于”上网电价补贴合同的终止日期，而且无权续约或延长，从而允许楼顶业主在上网电价补贴合同终止之前拆除楼顶的太阳能设备。

### 如何应对？

无限期租约的楼顶业主应寻求重新协商适合的租赁期权协议。倘若不可能如此操作，则可能需要法院判令撤消先前签署的租约。考虑签订租约的楼顶业主应该做到：

**仔细评估订约方的能力:** 自 2009 年以来，安大略省太阳能楼顶开发市场已经得到充分发展，因而现在有些诚信可靠、经验丰富、资金充足的公司可以填补这空间的服务。由于上网电价补贴计划，商务楼项目目前具有实质性价值。楼宇管理人员应通过寻求经济能力证明、背景资料、保险证明、经验证明及适当参考资料对潜在承租人进行评估。



**寻求按月/季分期付款：**要求定期分期付款会造成必要的商业关系紧张，从而可以阻止楼顶锁定。一次性签约奖金或项目开工建设（NTP）付款价值不大。应该学会放弃无法研制出具体项目的开发商，而未能分期付款的情况应该予以自动终止期权协议。

**确定期权条款：**楼顶业主应保留在规定期期间（2 至 5 年）后继续或重新协商期权协议及租约条款的权利。未确定的期权有效期会对楼宇产生至关重要的影响，而楼宇会影响贷款和转售价值，并会限制对未来能源开发的选择。