

天津商业大学租赁学院系列丛书

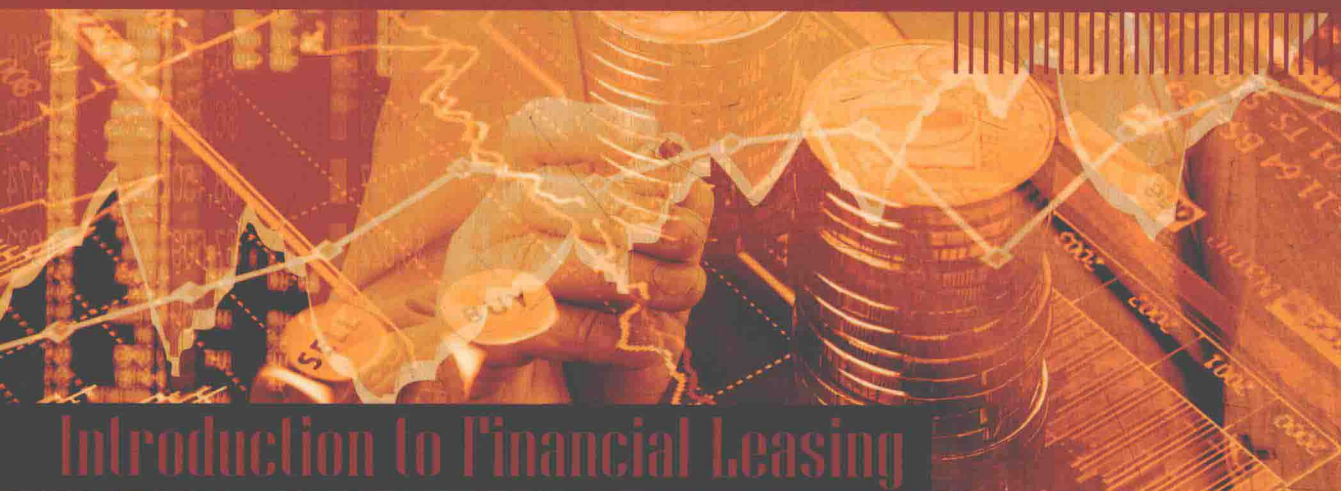


创优

系列·融资租赁

融资租赁导论

刘辉群 韦颜秋 王进军○编 著



Introduction to Financial Leasing



中国工信出版集团



电子工业出版社
PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY
<http://www.phei.com.cn>

天津商业大学租赁学院系列丛书



创优系列·融资租赁

融资租赁导论

刘辉群 韦颜秋 王进军○编 著



Introduction to Financial Leasing

电子工业出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京·BEIJING

内 容 简 介

本书由天津商业大学租赁学院从事融资租赁相关课程教学的教师与长期从事融资租赁实务的专家合作编写而成,分别对融资租赁理论与政策、融资租赁实务操作、融资租赁经营管理三个体系进行了系统的阐述。该书以融资租赁原理为基础,不仅论述了国内外融资租赁行业发展环境及发展动态,更有融资租赁业务实务操作和融资租赁企业管理的经验介绍,力求做到理论与实务相结合、宏观政策研究与微观企业经营相结合。除了内容上与时俱进以外,各章都配有“本章提要”“本章结构图”“学习目标”“思考与练习”,以帮助学生归纳、提炼核心知识点,并通过练习加以巩固。

本书适合作为金融学、会计学、财务管理、工商管理、国际贸易学等相关专业学生学习融资租赁课程的指导书,也可作为融资租赁从业人员的参考书和培训资料。此外,对于融资租赁感兴趣的读者,以及涉及融资租赁业务的企业财务人员和管理人员,本书也能够提供有益的参考。

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究。

图书在版编目(CIP)数据

融资租赁导论 / 刘辉群, 韦颜秋, 王进军编著. — 北京: 电子工业出版社, 2017.8

ISBN 978-7-121-32599-1

I. ①融… II. ①刘… ②韦… ③王… III. ①融资租赁—高等学校—教材 IV. ①F830.8

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 210561 号

策划编辑: 王二华

责任编辑: 王二华 特约编辑: 侯学明

印 刷: 涿州市京南印刷厂

装 订: 涿州市京南印刷厂

出版发行: 电子工业出版社

北京市海淀区万寿路 173 信箱 邮编: 100036

开 本: 787×1092 1/16 印张: 17 字数: 452 千字

版 次: 2017 年 8 月第 1 版

印 次: 2017 年 8 月第 1 次印刷

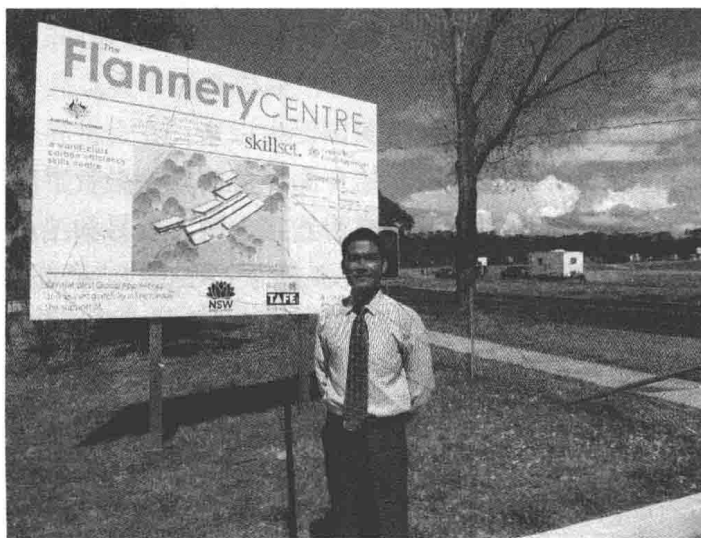
定 价: 48.00 元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题, 请向购买书店调换。若书店售缺, 请与本社发行部联系, 联系及邮购电话: (010)88254888, 88258888。

质量投诉请发邮件至 zltz@phei.com.cn, 盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@phei.com.cn。

本书咨询联系方式: (010)88254532。

作者简介



刘辉群，副教授、硕士生导师、经济学博士。现为天津商业大学租赁学院院长助理、中国融资租赁研究与教育中心副主任，入选“天津市 131 创新型人才培养工程第二层次”“天津市中青年骨干教师培养计划”和天津商业大学首批“青年英才百人计划”，澳大利亚查理斯特大学访问学者。主要从事跨国公司与外国直接投资、国际贸易理论与政策、融资租赁等方面的教学和研究工作。主持教育部人文社科青年基金项目 2 项、教育部人文社科重点基地重大项目子课题 2 项、天津社科规划项目 2 项、天津市政府决策咨询项目等 8 项。出版《国际直接投资的就业效应研究》《设备租赁》等著作和教材 10 余部。在《中国软科学》《国际贸易问题》《Journal of Chinese Foreign Trade Studies》《Journal of Chinese Marketing》《Advances in Global Business Research》等国内外学术期刊公开发表 80 余篇论文。荣获“安子介国际贸易研究奖”优秀著作三等奖、天津市教育系统优秀调研成果二等奖等多项奖励。

前言

现代融资租赁业自 20 世纪 50 年代在美国诞生以来,在全世界获得了年均 20% 的增长速度。作为一种将“融资”与“融物”结合为一体的新型融资手段、投资方式、贸易方式和特殊的信用形式,融资租赁已发展成为连接金融、贸易和工业生产的桥梁,成为与银行、证券、保险、信托并驾齐驱的行业,被誉为金融业的“第五大支柱产业”和“朝阳产业”。

我国融资租赁业的发展与西方发达国家相比,起步比较晚,是在借鉴了西方发达国家融资租赁业的经验的基础上发展起来的。我国融资租赁业始于 20 世纪 80 年代末。改革开放后,为扩大国际经济技术合作与交流,开辟利用外资的新渠道,吸收和引进国外的先进技术和设备,1980 年中国国际信托投资公司引进租赁方式。1981 年 4 月第一家合资租赁公司中国东方租赁有限公司成立,同年 7 月,中国租赁公司成立。这些公司的成立,标志着中国融资租赁业的诞生。在 30 多年的发展历程中,道路虽然曲折,但是总体发展速度较快,行业实力也不断壮大,为促进我国经济的发展做出了贡献。

近几年来,我国融资租赁业继续快速发展,企业数量和注册资金均呈大幅增长的态势。据中国租赁联盟和天津滨海融资租赁研究院统计,截至 2017 年 3 月底,全国融资租赁企业(不含单一项目公司、分公司、子公司和收购海外的公司)总数约为 7626 家,比 2016 年年底增加 490 家;行业注册资金约合 27 637 亿元人民币,比 2016 年年底增加 2068 亿元,增长 8.1%;全国融资租赁合同余额约 55 400 亿元人民币,比 2015 年年底增加约 2100 亿元,增长 3.9%。在国内经济持续面临下行压力的背景下,中国的融资租赁业逆势上扬,在支持实体经济和基础设施建设等领域发挥了重要作用。在天津、上海、广州等城市,融资租赁业已成为当地经济增长的一个强力支撑。特别是一批重点企业在推动金融创新和行业发展中做出了贡献。

与我国融资租赁业的高速增长态势相比,行业发展所需的专业技术人才、管理人才数量明显不足。人才的短缺导致部分企业不能有效开展业务,制约了行业的发展。据初步估计,未来五年,随着我国租赁业的迅速发展,整个行业对融资租赁人才的需求在 20 000 人左右。纵观国内外融资租赁业人才培养模式,高校无疑成为融资租赁人才培养的重要主体。在国外高校中,特别是融资租赁行业发达国家的高校中,在商学院开设融资租赁课程已经成为一种常态。比如,美国许多商学院都独立开设融资租赁的课程,没有独立开设的也都在 *Corporate Finance* 中设有 2~3 章关于融资租赁的内容。澳大利亚 Kurtin 大学开设了不动产管理课程,其中 2 章是关于租赁融资的内容。德国科隆大学商学院为

适应社会对融资租赁人才的需求,也独立开设了融资租赁课程。应该说,国外融资租赁行业发展成熟度高,对融资租赁行业的认知度也高,融资租赁人才的需求较大,致使国外高校加强了融资租赁人才的培养,陆续开设融资租赁相关的课程。在国内高校中,开设融资租赁课程的高校正在逐渐增多。早在 20 世纪 90 年代,我国高校大部分将租赁与信托合并为一门课程,作为金融学专业的主修课程,如中国人民大学、上海财经大学、中央财经大学和华中政法大学等高校。进入 21 世纪,融资租赁在中国迎来了新的发展,部分高校开始将租赁和信托分设,单独开设融资租赁课程,如对外经济贸易大学金融学和国际贸易学专业、北京大学经济学院的在职研究生班和兰州商学院金融专业,都单设融资租赁课程。

值得一提的是,天津高校在融资租赁人才培养上已走在全国的前列。为满足天津和整个行业发展对人才的迫切需求,向融资租赁行业提供人才和智力支持,2012 年 6 月天津商业大学与中国国际商会租赁委员会、天津市租赁行业协会三方联合成立中国融资租赁研究与教育中心,同年 8 月天津商业大学租赁学院正式成立,成为国内高等院校中第一所租赁学院,近五年来,共计为社会输送融资租赁人才 300 余人。此外,南开大学从 2013 年起正式开办融资租赁在职研究生班,至今已招收两届学员,培养了融资租赁高层次人才达到 100 余人,受到国家教育部的充分肯定和租赁业的广泛好评。

2014 年,天津商业大学租赁学院与电子工业出版社签署《校社品牌推广暨战略合作协议》,合作出版融资租赁精品译著、教材和培训用书,打造天津商业大学融资租赁专业品牌,建立国内特色鲜明的融资租赁课程体系和立体化教学资源。本书即是经过系列教材编委会遴选出来的其中一本。在编写过程中,我们在借鉴国内外优秀同类教材的基础上,结合教学工作实践,融入自己的认识和理解。与其他同类教材相比,本教材的特色主要体现在以下几个方面。

第一,内容全面,体系完整。本教材体系简明扼要,分别对融资租赁理论与政策、融资租赁实务操作、融资租赁经营三个体系进行了系统的阐述。

第二,理论与实务相结合、宏观政策研究与微观企业经营相结合。当前,对于融资租赁的研究主要分为两类:融资租赁理论和具体操作。但是,当我们懂得了融资租赁的理论和概念、学会了融资租赁的操作和方法之后,是否就能够经营好融资租赁公司呢?不一定!因为在这两者之间,还存在着一个“如何经营”的问题。在现实的经营中,还会遇到一些具体问题。这些问题的产生,既不是理论有误,也不是操作不当,而是还有一些这两者之外的实践问题没有得到真正的解决。而正是这些问题,长期困扰着融资租赁公司,使融资租赁公司的经营与发展困难重重,举步维艰。

第三,反映了融资租赁行业发展的最新变化。本教材在保留本学科知识全面性的基础上,及时跟进国内外融资租赁行业发展环境及发展动态的最新变化。

第四,全书框架的编排突出了内容的内在逻辑关系,阐述、分析力求简明扼要,各章都配有“本章提要”“本章结构图”“学习目标”“思考与练习”,以帮助学生归纳、提炼本章的核心知识点,并通过练习加以巩固。

本教程是由天津商业大学租赁学院从事融资租赁相关课程教学的教师与长期从事租

赁实务的专家合作完成的。天津商业大学租赁学院刘辉群副教授负责全书的统稿、校稿。编写成员及具体分工为：刘辉群和覃峥负责前言，第 1、2 章；刘辉群、吴冰柔负责第 3、5 章；韦颜秋负责第 4、6 章；刘辉群、张露露负责第 7 章；刘辉群、卢韦负责第 8 章；李文华负责第 9 章；蒙大斌负责第 11 章；王进军负责第 10、12、13、14、15 章。

感谢天津商业大学教务处计宏伟处长(教授)为本书出版提供的大力支持。感谢天津商业大学租赁学院为本书的翻译工作提供了良好的软环境和硬件环境。感谢天津渤海租赁有限公司副总经理刘皓、嘉实(厦门)融资租赁公司原总裁王进军参与编写并提供大量素材。感谢海航资本控股有限公司执行董事长刘小勇、天津市租赁行业协会会长杨海田对本书提供的中肯建议。感谢天津商业大学 2016 级 MPAcc 融资租赁方向研究生姜材、王浩凇、任宇尘、张璐璐、吴冰柔、卢韦、覃峥等同学，他们在资料收集、格式编排等方面做了大量工作。感谢电子工业出版社王二华编辑为本系列教材出版付出的辛苦劳动，我们合作高效又愉快。

本书适合作为金融学、会计学、财务管理、工商管理、国际贸易学等相关专业学生学习融资租赁课程的指导书，也可作为融资租赁从业人员的参考书和培训资料。此外，对于融资租赁感兴趣的读者，以及涉及融资租赁业务的企业财务人员和管理人员，本书也能够提供有益的参考。

由于我们的水平有限，译释不当之处在所难免，在此恳请各位读者多提意见与建议，以备将来修改再版使用。意见与建议请发到以下电子邮箱：85810197@qq.com。

刘辉群

2017 年 8 月

目 录

第一章 概述 001

第一节 租赁及租赁市场/002

- 一、租赁的定义/002
- 二、租赁市场的要素构成/002
- 三、租赁的功能/003
- 四、租赁的特点/004
- 五、租赁市场的基本类型/005

第二节 融资租赁的研究对象及 内容/007

- 一、融资租赁的研究对象/007
- 二、融资租赁研究的具体内容/008

思考与练习/013

第二章 融资租赁的产生与发展 014

第一节 世界融资租赁的产生与发展/015

- 一、世界融资租赁产生背景/015
- 二、世界融资租赁市场发展阶段/015
- 三、世界融资租赁业发展现状/016

第二节 中国融资租赁的产生与 发展/022

- 一、融资租赁企业数量/022
- 二、融资租赁企业注册资本/023
- 三、融资租赁业务总量/025
- 四、融资租赁企业地区分布/025
- 五、融资租赁业务领域/025

思考与练习/026

第三章 融资租赁的基本理论 027

第一节 融资租赁在经济学上的合理 解释/028

第二节 税率差别理论/029

第三节 债务替代理论/030

第四节 代理成本和破产成本理论/030

第五节 租赁发展周期理论/031

- 一、出租协议阶段(Rental)/032
- 二、简单融资租赁阶段(the Simple Finance Lease)/032
- 三、创新性的融资租赁阶段(the Creative Finance Lease Phase)/032
- 四、经营性租赁阶段(the Operating Lease Phase)/032
- 五、租赁的新产品阶段(the New Products Phase)/033
- 六、租赁成熟阶段(the Maturity Phase)/033

第六节 四大支柱学说/033

- 一、法律的支柱(the Legal)/033
- 二、直接税的支柱(the Direct Tax)/034
- 三、财务会计支柱(the Financial Accounting)/034
- 四、行政法规支柱(Regulatory)/035

第七节 简要述评/035

思考与练习/036

第四章 融资租赁的经济功能 037

第一节 融资租赁与经济发展/038

- 一、融资租赁促进经济结构调整/038
- 二、融资租赁促进产业国际化/039
- 三、融资租赁促进战略新兴产业发展/040
- 四、融资租赁促进中小企业发展/041

第二节 融资租赁的微观经济功能/042

- 一、融资功能/042
- 二、投资功能/044
- 三、促销功能/045
- 四、资产管理功能/046

思考与练习/048

第五章 融资租赁的业务模式 049

第一节 简单融资租赁和经营性租赁/050

- 一、简单融资租赁/050
- 二、经营性租赁/051
- 三、简单融资租赁与经营性租赁的比较/052

第二节 税务租赁与非税务租赁/052

- 一、税务租赁/052
- 二、非税务租赁/054

第三节 单一租赁和杠杆租赁/055

- 一、单一租赁/055
- 二、杠杆租赁/055
- 三、单一租赁与杠杆租赁的比较/056

第四节 直接租赁与转租赁/057

- 一、直接租赁/057
- 二、转租赁/059

第五节 其他主要交易形式/059

- 一、售后回租/060
- 二、委托租赁/061
- 三、风险租赁/062
- 四、销售式租赁/063
- 五、结构化共享式租赁/064

思考与练习/064

第六章 融资租赁市场的主体与客体... 065

第一节 融资租赁市场主体/066

- 一、出租人/066
- 二、承租人/069

第二节 融资租赁市场客体/070

- 一、融资租赁资产的界定/070

- 二、伴随着融资租赁的发展,租赁资产种类发生着变化/070

- 三、主要租赁资产/071

思考与练习/077

第七章 融资租赁公司的设立与监管... 078

第一节 外商投资融资租赁公司的设立条件及程序/079

- 一、外商投资融资租赁公司的设立条件/079
- 二、设立外商投资融资租赁公司的流程/079
- 三、设立外商投资融资租赁公司向审批部门报送的材料/079

第二节 金融租赁公司的设立条件及程序/080

- 一、金融租赁公司的设立条件/080
- 二、设立金融租赁公司的流程及提交的文件/082

第三节 内资试点融资租赁公司的设立条件及程序/084

- 一、内资试点融资租赁公司的主管部门及试点推荐单位/084
- 二、内资试点融资租赁公司的设立条件/084
- 三、内资试点融资租赁公司的业务范围/085

第四节 融资租赁公司的监管/085

- 一、准入监管/085
- 二、经营范围/086
- 三、监管手段/086

思考与练习/087

第八章 融资租赁公司的融资渠道 088

第一节 融资渠道的基本途径及影响因素/089

- 一、融资租赁的融资渠道/089
- 二、融资租赁融资渠道选择的影响因素/093

第二节 融资租赁公司保理融资/094

一、融资租赁保理融资的意义/094	
二、融资租赁保理融资的业务模式/095	
三、融资租赁保理融资的风险与规避/097	
第三节 融资租赁公司资产证券化融资/100	
一、融资租赁资产证券化的意义/100	
二、国内资产证券化的主要路径/100	
三、租赁资产证券化的基本框架/101	
四、租赁资产证券化的发展与趋势/108	
第四节 融资租赁公司信托融资/112	
一、融资租赁信托融资创新的意义/112	
二、融资租赁信托融资的业务模式/113	
三、融资租赁信托融资的风险与规避/115	
第五节 融资租赁公司外债融资/116	
一、融资租赁外债融资的意义/116	
二、融资租赁外债融资的基本模式/117	
三、融资租赁外债融资的风险与规避/120	
第六节 融资租赁公司其他融资渠道/120	
一、租赁基金：投资基金在融资租赁中的运用创新/120	
二、租赁与保险的合作：构造保险业和租赁业互益合作的“双赢”模式/122	
三、融资租赁与互联网金融：P2P模式/124	
思考与练习/127	
第九章 融资租赁公司的盈利模式与定价体系..... 129	
第一节 融资租赁的盈利模式/130	
一、融资租赁的盈利模式/130	
二、不同融资租赁模式的盈利模式/133	
第二节 融资租赁的定价体系/137	
一、租赁标的物的定价体系/137	
二、租赁营销的定价体系/137	
第三节 租金构成与定价方法/138	
一、融资租赁的租金构成/138	
二、融资租赁的租金定价方法/138	
第四节 融资租赁租金计算方法/139	
一、影响融资租赁资金计算的参数因子/139	
二、融资租赁租金的主要计算方法/142	
三、融资租赁的租金计算公式/143	
四、融资租赁租金综合指标计算/147	
思考与练习/148	
第十章 融资租赁公司的项目筛选与营销体系..... 149	
第一节 基本业务流程/150	
一、项目准备阶段/150	
二、项目实施阶段/151	
三、买卖合同的履行/152	
四、融资租赁合同的履行/152	
五、项目结束阶段/152	
第二节 租赁项目的筛选与评估/153	
一、项目调查/153	
二、可行性分析/155	
三、独立评审/157	
四、集体审议/159	
第三节 营销体系/159	
一、发掘客户需求，寻找出租人，进行市场开发/160	
二、区分客户群，设计租赁方案，提升服务多样化/160	
三、做好宣传推广工作，加深客户关于融资租赁的认识/161	
思考与练习/161	
第十一章 融资租赁合同 162	
第一节 融资租赁合同的谈判/163	
一、融资租赁合同谈判前的准备/163	
二、融资租赁合同的谈判/165	
第二节 融资租赁合同的主要条款/166	
一、贸易合同的主要条款/166	
二、租赁合同的主要条款/167	
思考与练习/174	

第十二章 融资租赁公司的风险与控制… 180

第一节 决策性风险/181

- 一、租赁公司是否需要坚持租赁主业的问题/181
- 二、租赁公司如何才能坚持租赁主业的问题/182

第二节 管理性风险/183

- 一、租赁经营的风险防范体系/183
- 二、控制经营风险的规章制度/185
- 三、防范租赁风险的业务流程/185

第三节 市场性风险/186

- 一、行业市场的定位/186
- 二、租赁项目的选择/187
- 三、防范措施的变化/188

第四节 风险的管理/188

- 一、不良资产的统计/189
- 二、不良资产的处置/190

思考与练习/191

第十三章 融资租赁公司的内部控制… 192

第一节 融资租赁公司的组织结构/193

- 一、机构的设置/193
- 二、工作职能/195

第二节 融资租赁公司的股权结构/195

- 一、股权结构的类别/195
- 二、股权结构的变化/196
- 三、股权结构的趋势/196

第三节 融资租赁公司的人才体系/197

- 一、融资租赁业的人才供需状态/197
- 二、融资租赁业人才需求的标准/198
- 三、加快融资租赁人才培养/200

第四节 融资租赁公司的规章制度/201

- 一、评审管理制度/201
- 二、合同管理制度/201
- 三、资金管理制度/201
- 四、财务管理制度/202
- 五、考核管理制度/202

六、诉讼管理制度/202

七、信息管理制度/202

八、行政管理制度/202

第五节 融资租赁公司的激励机制/202

- 一、职级的设置/202
- 二、职位的设立/202
- 三、职务的序列/203
- 四、岗位的职责/203
- 五、考核的指标/203
- 六、指标的内容/203

第六节 租赁信息的管理系统/204

- 一、信息系统与规范管理/204
- 二、业务与财务数据统一/204
- 三、业务软件内容及功能/205

思考与练习/205

第十四章 融资租赁公司的经营方向… 206

第一节 坚持融资租赁的主业/207

第二节 发挥融资租赁的优势/209

- 一、坚持主业必须发挥租赁优势/209
- 二、租赁的优势，来源于租赁的特征/211
- 三、先进的经营理念，才是租赁的真正优势/212

第三节 把握准确的市场定位/212

- 一、机械设备应该是最合适的租赁标的物/213
- 二、设备技改项目最适合融资租赁业务/213
- 三、民营的中小企业应该是理想的客户/213
- 四、政府融资平台不是理想的租赁项目/214
- 五、服务流通等民生民计领域前途广阔/214

第四节 直面激烈的市场竞争/214

- 一、租赁公司的生存，必须面对市场的竞争/215
- 二、租赁行业的竞争，就是争夺客户的竞争/215
- 三、市场竞争的能力，就是解决客户需求的能力/216

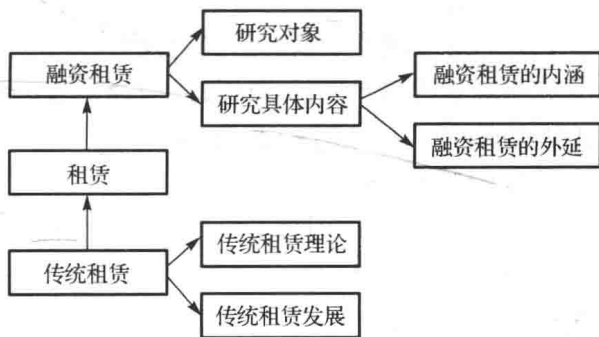
第五节 贯彻有限多元化发展/216	附录 A 《关于加快融资租赁业发展的指导意见》····· 229
一、集中力量,重点发展/216	
二、突出特色,做精做透/217	附录 B 《关于促进金融租赁行业健康发展的指导意见》····· 233
三、特色租赁的业务模式/217	
第六节 坚持专业化租赁道路/217	附录 C 《金融租赁公司管理办法》····· 236
一、专业化是一种经营思路/217	附录 D 《金融租赁公司专业子公司管理暂行规定》····· 243
二、专业化发展的优势所在/218	
思考与练习/219	附录 E 《融资租赁企业监督管理办法》····· 247
第十五章 融资租赁公司的发展规划·· 220	附录 F 《外商投资租赁业管理办法》····· 250
第一节 资产规模/221	附录 G 《中华人民共和国合同法——第十四章 融资租赁合同》·· 253
第二节 经营效益/222	附录 H 《企业会计准则第 21 号——租赁》····· 254
第三节 风险程度/223	
第四节 资金结构/224	参考文献····· 258
第五节 规划方案/224	
一、设计方案/224	
二、经营规划/224	
三、经营数据预测表/227	
思考与练习/228	

第一章 概述

本章提要

租赁是个历史范畴，私有制是租赁产生的基础。传统租赁和融资租赁是租赁最基本的两种类型。融资租赁作为一门学科，它的研究对象是不同主体之间的融资与融物活动。通过研究这些融资与融物活动的产生、发展过程、交易形态以及交易结果、利益产生和分配，揭示这种经济活动的特点和规律。融资租赁的研究对象和体系可简单分为融资租赁的内涵和融资租赁的外延两个层次，其具体内容可表现为五个方面，即融资租赁市场、与融资租赁市场相关的法律、税收、会计和监管。

本章结构图



学习目标

- 重点理解并掌握融资租赁的研究对象和研究内容。
- 掌握融资租赁与传统租赁的区别。
- 了解租赁市场的要素构成。

第一节 租赁及租赁市场

一、租赁的定义

介绍“租赁”历史、解释“租赁”定义的文章和书籍太多了。但是，对“租赁”的定义，往往都只是从其外在形式去解释。其实要想了解租赁的真正内涵，就必须从租赁的各个角度去研究、分析租赁。

从单纯文字上解释：“租”，即在不占有的条件下的使用；“赁”，即支付使用成本所需的租金。“租赁”，即是一种以一定费用借贷实物的经济行为，出租人将自己所拥有的某种物品交与承租人使用，承租人由此获得在一段时期内使用该物品的权利，但物品的所有权仍保留在出租人手中。承租人为其所获得的使用权需向出租人支付一定的费用(租金)。因此，从租赁交易所具有的最本质的特征的角度来分析，租赁可以分别从出租人和承租人两个角度来定义，即租赁是出租人在一定时期内转移一项物(财产)的使用和收益的权利，以获得相应租金收入的行为；或者，租赁是承租人以支付租金为代价，以获得在一定时期内对一项物的使用和收益的权利的行为。

从行业特征来表述：行业特征，即自己行业独有，而其他行业没有，或难以具备的性质。“两权分离”，应该是所有租赁共有的一种行业特征。因为无论是什么样的租赁，都不可能脱离“两权分离”这个最基本的行业特征，否则，就不能称其为“租赁”了。从经营实质上理解，租赁就是一种“轻占有，重使用”的经营理念。无论是原始的实物出租，还是现代的融资租赁，都充分体现了这个最基本的经营理念。

租赁是个历史范畴，私有制是租赁产生的基础，私有制产生了人们对物品的所有权，人们根据所有权暂时出让使用权，收取一定的使用费用，从而产生了租赁。租赁历史悠久，可追溯到原始社会(约 4000 多年前)。当时产品的剩余产生了产品的交换，而在很多场合下人们需要频繁交换闲置物品，用后再归还，而不必让渡该物品与对方。这种仅仅涉及物品使用权的交换，是最原始形态的租赁。在中国历史上，文献记载的租赁可追溯到西周时期。《卫鼎(甲)铭》记载，邦君厉把周王赐给他的五田，出租了四田。这是把土地出租的例子。随着生产力的发展，租赁活动的领域和范围不断扩大，形式和内容也更加多样化。

二、租赁市场的要素构成

租赁市场的要素构成可分为基本要素和相关要素。

(一) 基本要素

租赁市场的基本要素指租赁市场必不可少的要素，主要包括作为主体的出租人和承租人，以及作为客体的租赁对象，也就是租赁交易的标的物。

1. 出租人

出租人是租赁交易的基本当事人之一，是出租给承租人租赁物件的出资购买者和所有者。这是出租人的两个最基本的特征。

2. 承租人

承租人是租赁交易中与出租人相对应的另一当事人，是租赁物件的使用者和租金的支付者。一般来讲，世界各国对承租人几乎没有任何限制，任何单位或个人只要在法律许可的范围内交纳租金，均可成为承租人。从承租人的法律属性分析，租赁交易中的承租人既可以是法人，也可以是自然人。但是，这不等于两种属性的承租人适合于所有的租赁形式。在多数情况下，特定的租赁形式会有特定属性的承租人。

3. 租赁对象

这是租赁交易的载体，也称租赁物件。根据租赁物件的价值构成和投资回收方式的不同，租赁交易的物件可以分为两种不同的类型：不动产和动产。不动产，包括土地、厂房和房屋等；动产，包括用于生产经营的机械设备、飞机、船舶等大型运输工具等。

4. 租赁期限

租赁期限是承租人合法享有租赁对象使用权的有效期限。融资租赁中的租赁期限是指融资租赁公司与承租人签订的“融资租赁合同”中所规定的租赁期限。一般来说，由于融资租赁的融资性质，融资租赁的租期是和设备的使用年限密切相关的，原则上和物件的使用寿命(折旧年限)相同。

5. 租赁费用

租赁费用即租金，是承租人获得在租期内租赁物品的使用权而支付的代价。

(二)相关要素

随着租赁市场的不断发展和深化，租赁基本要素在与其他一些交易主体组合之后派生出了一些新的租赁交易形式。在这些派生出的租赁交易形式中的租赁基本要素以外的参加者或其他一些标的物等，就构成了租赁的相关要素，如融资租赁交易中的供货商，转租赁中的转租人，杠杆租赁中的物主出租人、物主受托人，厂商租赁中的厂商出租人等。

三、租赁的功能

1. 租赁对承租人的有利之处

租赁业务的蓬勃发展，说明了租赁比拥有某项财产更为有利。对承租人而言，租赁具有以下优点。

① 租赁开辟了新的融资渠道，对广大中小企业而言具有特殊意义。承租人可以借助租赁保留银行贷款额度和紧缺的现金资源，增强企业营运资金的灵活运用能力。

② 可以按固定利率进行全额融资。租赁不要求承租人立即支付现金，有助于缓解处于发展期的企业的资金紧张问题；此外，租金固定，有助于防止资金成本的增加，避免通货膨胀风险；租金固定便于计算投资报酬率，有助于承租人快速完成投资决策。

③ 灵活性。租赁协议限制条款较少，租赁方式灵活。富有创造精神的出租人可以结合承租人的特殊需要签订租赁协议。例如，可以约定等到设备开始运转、具有生产能力之后才开始支付租金，而且还可以不要求以取得的新设备向主要贷款人作抵押，承租人可以避免再去签订成本昂贵的再贷款协议。

④ 有助于加速机器设备更新。对于设备淘汰更新快的企业而言，租赁为机器设备快

速升级创造了便利条件。在多数情况下，承租人把残值风险转移给了出租人，减少了设备过时陈旧的风险。

⑤ 租赁资格审核程序简便，申请批准速度快，有助于承租人把握商机。

⑥ 有利于修饰财务报表。采用经营租赁时，租金作为营业费用处理，避免为购置设备而增加大笔负债，可以有效地防止资产负债率上升。

⑦ 不用增加资本去购置设备，有利于保持股权分布的稳定性。

2. 租赁对出租人的有利之处

① 利息收入。租赁也是一种理财方式，通常情况下租赁利息较银行贷款利息高，因此，租赁公司、金融机构发展租赁交易更具有吸引力。

② 纳税利益。杠杆型租赁(Leveraged Lease)就是一种纳税导向型租赁(Tax Oriented Lease)。例如，波音公司把一架飞机卖给一位富有的投资者，尽管该投资者不需要这架飞机，但他可以把这架飞机租给一家外国航空公司，该航空公司不能利用纳税利益，而该投资者则可以从中获得纳税利益。在这一交易中，波音公司销售了它的产品，投资者(出租人)获得了纳税利益，外国航空公司(承租人)则以一种较优惠的方式获得了它所需要的飞机。

③ 高残值。在租赁期满租赁财产返还给出租人的情况下，如果其实际价值远高于最初签订契约时的预计残值时，会给出租人带来大额利润。

就设备制造企业而言，租赁有利于其开拓产品市场，扩大产品销售，并减少销售风险。因为有资金雄厚、信誉较高的租赁公司投资，一方面，能使那些需要设备而缺乏资金的企业以分期支付租金的方式尽快发挥设备的效能，扩大产品市场，增加厂家销售；另一方面，也大大提高了生产厂家按时收回货款的保险度。

最后，对于整个国民经济而言，由于租赁实现了所有权与使用权的分离，使企业真正意识到经济利益的获取在于对生产资料的使用而不是占有，从而淡化了其强烈的生产资料占有欲望，有利于控制固定资产投资规模；还可以使企业在生产设备严重落后而技术改造资金又严重不足的情况下，绕过资金难关，达到加速技术改造的目的。

四、租赁的特点

租赁有独特的信用方式，既具有信用的一般特征，也具有其自己的特点。

1. 所有权与使用权相分离

这一特点与银行信用类似，但银行信用只是资金形态上的分离，而租赁信用则是在资金与实物相结合基础上的分离。租赁的发展丰富了所有权与使用权分离的形式。

2. 融资与融物相结合

这一特点将金融信贷和物资信贷结合在一起，使专营租赁业务的专业公司或兼营租赁业务的机构具有银行和贸易公司的双重职能。它们使买卖、提供劳务和融资得以同时进行，这就使得整个社会的融资渠道和交易方式多样化，从而有助于打破形形色色的、程度不同的垄断，推动各机构之间的相互竞争，提高工作效率。

3. 租金分期归流

承租人交付租金的次数和金额由承租人和出租人具体商定。

4. 交易方式灵活方便

分期付款解决了承租人一次性支付能力不足的困难；租赁期限届满时，承租人在留购、续租和退还标的物给物主之间的选择权又满足了其短期使用设备的条件，从而使租赁得以顺利完成。

五、租赁市场的基本类型

根据基本交易结构及其基本功能的不同，可以将租赁分为两种最基本的类型，即传统租赁和融资租赁。这是租赁市场(亦称租赁业)的最基本的分类。

1. 传统租赁

(1) 传统租赁的含义

传统租赁是指出租人将自己原有的财产，或根据其对市场需求的判断而购进的具有相对通用性物件，通过不断出租给不同承租人使用而逐步收回租赁投资并获得相应利润的一种租赁类型。

(2) 传统租赁的基本交易结构

传统租赁的基本交易结构如图 1.1 所示。

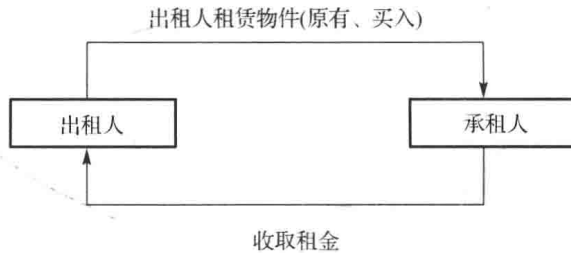


图 1.1 传统租赁的基本交易结构

(3) 传统租赁的基本特征

根据上述传统租赁的定义和交易结构，我们可以归纳出传统租赁具有如下基本特征。

① 承租人的目的及交易期限。传统租赁交易以满足承租人对租赁物件的短期、临时需要为目的，所以租期较短。

② 租赁投资的决策人。传统租赁交易中，由出租人行使租赁投资的决策权，作为出租人购买租赁物件的过程是一独立行为，一般与承租人无关。这种做法符合交易的一般规律，即一项投资行为的投资人、决策人与出资人是统一的，这在传统租赁交易中就是出租人。

③ 可解约性。租赁交易中的可否解约性是指在租赁合约有效期内，承租人是否有权以退还租赁物件为条件而提前终止合同，并不再支付未到期的租金。上述两个特征决定了传统租赁交易中承租人拥有提前终止合同的权利，即承租人可根据本身的需要，在租赁交易到期之前，经过一定的手续提前终止合同。

④ 非全额清偿性。传统租赁的第一、第二特征决定了，传统租赁是非全额清偿的。出租人的投资回收来源于不同的承租人在每一租期内所缴纳的租金之和。反之，如果承租人在租赁物件报废之前收回的租金之和小于其租赁投资总额，那么就意味着出租人要承担租赁物件过时的风险和租赁投资的风险。

⑤ 全方位服务。传统租赁交易中，出租人有义务向承租人提供关于租赁物件的相关