

租赁 的逻辑

THE LOGIC
OF THE LEASE

王琨 周凯 / 著



中国金融出版社

租赁的逻辑

王 琨 周 凯 著

常州大学图书馆
藏书章



中国金融出版社

责任编辑：张智慧 赵晨子

责任校对：刘 明

责任印制：陈晓川

图书在版编目 (CIP) 数据

租赁的逻辑 (Zulin de Luoji) / 王琨, 周凯著. — 北京: 中国金融出版社, 2018. 1

ISBN 978 - 7 - 5049 - 9318 - 2

I. ①租… II. ①王…②周… III. ①融资租赁—研究—中国
IV. ①F832. 49

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 282819 号

出版 **中国金融出版社**
发行

社址 北京市丰台区益泽路 2 号

市场开发部 (010)63266347, 63805472, 63439533 (传真)

网上书店 <http://www.chinafph.com>

(010)63286832, 63365686 (传真)

读者服务部 (010)66070833, 62568380

邮编 100071

经销 新华书店

印刷 北京市松源印刷有限公司

尺寸 169 毫米×239 毫米

印张 23.75

字数 450 千

版次 2018 年 1 月第 1 版

印次 2018 年 1 月第 1 次印刷

定价 68.00 元

ISBN 978 - 7 - 5049 - 9318 - 2

如出现印装错误本社负责调换 联系电话 (010) 63263947

目 录

第一章 从租赁到融资租赁	1
第一节 租赁的起源	1
第二节 工业革命催生了设备租赁	3
第三节 传统租赁姓“设”	5
第四节 现代租赁	6
第五节 融资租赁“资”“设”之争	16
第二章 现代租赁一百年	22
第一节 全球租赁业现状	22
第二节 美国的现代租赁	26
第三节 日本的租赁	31
第四节 台湾地区融资租赁	40
第五节 其他代表性国家的行业情况	46
第三章 中国出了个金融租赁	49
第一节 中国现代租赁的发展是从融资租赁开始的	49
第二节 中国融资租赁发展的潮起潮落	52
第三节 融资租赁公司与金融租赁公司	57
第四节 融资租赁发挥着越来越重要的作用	63
第五节 融资租赁行业发展面临的主要问题	67
第四章 融资租赁的专业化逻辑	74
第一节 各类租赁公司商业模式比较分析	74
第二节 融资租赁商业模式的行业性问题	82
第三节 专业化是融资租赁发展的重要方向	88
第四节 租赁公司专业化经营的国际经验	99

第五章 小单租赁	105
第一节 小单租赁及其范围	105
第二节 小单租赁产品设计	107
第三节 小单租赁的风险控制	114
第四节 中小企业融资租赁市场	118
第五节 小单租赁如何为中小企业服务	124
第六节 大力发展个人租赁	127
第六章 厂商租赁	130
第一节 厂商租赁的交易结构	130
第二节 厂商租赁的代表案例	136
第三节 厂商租赁的业务流程	140
第四节 厂商租赁的风险控制	145
第七章 汽车租赁	147
第一节 汽车经营租赁	147
第二节 汽车金融与融资租赁	150
第三节 汽车融资租赁的业务模式	153
第四节 汽车租赁的风险控制与 GPS 管理	163
第八章 医疗设备融资租赁	173
第九章 互联网租赁	187
第十章 大单租赁	200
第十一章 风险识别与控制	218
第一节 融资租赁的风险特征	218
第二节 融资租赁风险控制策略	223
第三节 承租人的风险识别	229
第四节 租赁物的风险识别	237

第十二章 项目的尽职调查与审批	249
第一节 尽职调查	249
第二节 项目分析与尽职调查报告	257
第三节 尽职调查方法	284
第四节 项目审查	292
第十三章 租赁的法律事务	300
第一节 与融资租赁有关的主要法律规定	300
第二节 行业政策	303
第三节 租赁公司法律事务	305
第四节 业务合同管理	309
第五节 租赁物合规审查“四宗最”	314
第六节 汽车租赁有关法律问题	319
第十四章 租赁合同	326
第一节 融资租赁合同与买卖合同	326
第二节 直接租赁合同	330
第三节 两个典型案例	340
第十五章 担保与回购	351
第一节 抵押	351
第二节 质押	364
第三节 保证	366
第四节 回购	369

第一章 从租赁到融资租赁

租与借有时候很难区分，但细细品味也有区别，比如，找朋友借车是一定要还的，所以说借与还是一种对应关系，借就意味着要还。但如果是找朋友租车用则不仅要还，还要交一定的租金，所以租是一种商业化的行为，是一种交易，出租的人能得到一些利益。租的标的物往往是一种有形的实物，比如房子、机械、汽车等，租是一种基于物的信用交易行为。

但信用交易行为的标的物不仅仅是物，也可能是货币。基于借与还的对应关系且标的物为货币的信用行为通常称之为借。借钱并不必要支付利息，比如亲友之间，但如果说一个货币的信用交易行为是借贷或贷款，则一定要支付利息。不过，无论如何货币的借贷不能称之为租。

因此，租赁是一种基于物的信用行为，与基于融资的借贷行为有着根本区别。但随着融资租赁业态的出现，这样的区别开始变得模糊，以至于无论从理论、实务、立法还是司法实践等角度，要说清楚融资租赁到底是姓“资”还是姓“社”，也就是融资租赁的功能是融资还是融物、是商品信用还是货币信用变得越来越难。

第一节 租赁的起源

一、租赁源于土地的有偿使用——古代租赁

租赁是一种历史悠久的交易形式，是伴随商品经济和生产社会化的发展而逐步发展起来。不同国家、不同地区出现租赁行为很难找到相互影响和借鉴的痕迹，基本上相互独立，自发产生，是人类生产力水平发展到一定程度的自然产物，有其必然性。私有制促成了所有权与使用权分离，也推动了出租使用权经营活动的出现，以使所有人从中赚取利润。租赁的基本思想可以概括为利润来自对财产的使用而不是拥有，财产的所有者可以把财产交给他人使用以取得收入，从而形成租赁。因此，租赁从一开始就是一种信用行为。

（一）中国古代的“租”来源于土地的使用

中国古代租赁的“租”在汉字中为形声字。《说文解字·禾部》的解释是：租，田赋也。《汉书·文帝纪》有记载：“其赐天下民今年田租之半。”“租”的

本义为田赋，古代征收的土地税，后引申为税收、租用、出租等义。“赁”也为形声字，其本义是给人做雇工。《南史·张敬儿传》记载：“家贫，每休假，辄佣赁自给，尝为城东吴泰家担水。”《史记》有：“穷困，赁佣于齐，为酒人保。”现引申为租用、租借之义。

一般认为，我国的租赁交易产生于周秦时期。在西周（公元前1046—公元前771年）晚期已经出现以土地为标的的租赁关系和租赁契约。根据租赁契约，承租人向出租人支付议定的租金，租赁关系成立。有学者将租赁的历史起源追溯到原始社会，他们认为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。汉唐时代土地房屋租赁已经非常盛行，并一直延续到现在。

（二）西方的租赁也源于土地的使用

西方租赁也有悠久的历史。据出土的陶片记载，古巴比伦时期的土地租赁活动十分活跃，形成了比较完备的土地租赁契约，但租赁主要采用实物租金的形式。大约公元前2000年以前，巴比伦地区幼发拉底河下游居住的苏美尔族人利用物产丰富、商业活动盛行以及交通发达等条件创造出含有商业信用性质的租赁活动。从此这种形式的商业活动便兴盛起来。公元前1400年居住在地中海沿岸的腓尼基商人从事水上贸易，需要船只来运输，而另一些人对出租船只更感兴趣，于是船主便租船给从事货物贸易而不愿或无力自备船只的商人使用，由此产生了船只租赁。经过几个世纪一直到现在，船舶租赁始终是资助水运业务的一种主要方式，“造船不如买船，买船不如租船”，就是对船舶租赁历史的写照。后来，欧洲土地、房屋、农具、马匹等农用生产资料都逐渐成为租赁对象，租赁被广泛使用。公元前1289年的《威尔士法》，是世界上最早的有关租赁关系的法律。该法明文规定契约的法律行为来自土地法（地产）并适用于动产的租赁。

二、古代租赁的特点

第一，早期租赁是私有制出现后，财产所有人将财产的所有权与使用权相分离的一种经营方式。原始社会因为生产力的落后、分配方式单一，不可能产生剩余的社会财富，因而就根本谈不上租赁，只有生产力发展并出现社会财富剩余的情况下才有可能将剩余的财产出租。剩余社会财富的出现最终导致私有制的产生，而以物换物或其他原始形态交易的主要形式都涉及所有权的转移与让渡，但租赁的出现打破了这一局面，即所有权不发生转移的情况下，让渡使用权，这无疑是租赁区别于其他经营活动的基本特征。

第二,古代租赁是财产所有人通过让渡使用权而获取利润的一种经营方式。生产力的发展、私有制的出现使一些人拥有了剩余财产,为了获取更多的财富,人们除了使用财产创造价值以外,将财产让渡给他人使用并获取价值就是一件很自然的事情。如果仅仅将财产借给他人使用而不收取任何报酬,那就是一种出借行为,而不是经营。只有通过出租自己的财产来换取价值才是租赁,因此,是否以获取价值或报酬为根本目的,是租赁与出借的最根本区别。有学者认为,早期租赁是以获得出租物的使用价值为目的的信用形式,租赁使出租方和承租方建立了信用关系。这无疑也是在说明租赁是以获得利润或报酬为前提的。

第三,原始租赁的最普遍表现形式是土地的租赁,随着社会的发展,租赁的范围逐渐扩展到生产工具、生活用品等其他类型的财产。在生产力并不发达的早期人类社会,作为人们赖以生存的土地无疑是最重要的财富,土地所有者大多是统治阶级的成员,因此,不但土地的租赁大规模存在,而且早期的租赁法律制度都是以土地租赁为核心的,如中国封建社会的租佃制。但随着社会财富的不断增长,租赁的范围也随之扩大。

古代租赁的上述特征是我们认识租赁的前提和基础,近代租赁、现代租赁是在早期租赁的基础上发展、演变而来的,虽然在形式和内容上都发生了重大变化,但没有也不可能脱离早期租赁的最基本特征。

第二节 工业革命催生了设备租赁

一、近代租赁开始于18世纪的工业革命

随着资本主义生产关系的建立和发展,社会生产力迅速提高,社会化大生产的规模空前扩大,作为重要经营方式的租赁也随之明显增长。工业革命使社会生产从以农业、手工业经济为主转向以机器制造业为主。首先,出现了钢铁、煤炭、电力、石油等工业部门;其次,蒸汽机、内燃机、纺纱机、织布机等机械制造业成为社会产业的支柱;最后,新型的交通运输工具——汽车、蒸汽机车、船舶、飞机和现代通信工具——电报、电话、无线电等广泛应用。土地、房屋作为财富资源的作用仍很重要,但与迅速增长的机器设备制造业相比则有所下降。为适应社会化生产方式和产业结构的变化,租赁业发展进入了一个新阶段,租赁对象发生了明显变化,由原来的以土地、房屋、农用农具、简单交通运输工具为主转向了以各种工业设备、通信设备、货车、铁路线为主,这一时期以设备租赁为特征的租赁称为近代租赁。

二、设备租赁的发源地——英国

英国是最早发生产业革命的国家，也是近代设备租赁业的发源地。19 世纪中叶，英国钢铁、煤炭等重工业开始发展，工业革命使运输方式转为铁路运输为主，从而使火车、铁路线的租赁首先发展起来。最具代表性的案例是伦敦到格林威治铁路线，这是伦敦的第一条铁路，在自己经营 8 年后于 1849 年租赁给东南铁路公司经营，租期长达 999 年，英国铁路大王乔治·哈逊当时利用租赁铁路线方式控制了很多条铁路，他的米得兰铁路公司因此不断扩大。开掘新矿山使矿产品的货运量猛增，矿主由自备货车转为租车运货，出现了大量专门从事火车、货车出租的货车租赁公司。最早的伯明翰货车公司于 1855 年成立，到 1862 年，英国的货车租赁公司已有 20 家。货车租赁公司的大量涌现使竞争愈加激烈，租赁形式日益灵活多样，承租人的主动权越来越大，一是租赁期限不断延长；二是当租期届满时，承租人可以选择买下货车、退租、续租，选择购买权成为租赁条件之一，使承租人在租期内非常注意保护货车。货车租赁由租借发展为租购，租购制度的产生对现代融资租赁业具有重要意义。租购交易迅速增长，缝纫机、汽车、各种工业机器设备等均成为租赁购买对象，长期租赁方式被广泛采用，租赁成为企业获得新机器设备的好方法，租购制度使企业的设备需求得到满足。

这一时期，一些大企业还利用设备租赁方式垄断产品市场。19 世纪末，英国联合制鞋机器公司对于拥有专利权的制鞋机只租不售，通过对机器以旧换新，使承租人一旦租用了它的机器，就不可能再租购其他公司同类的制鞋机。1919 年英国 80% 的制鞋厂长期固定地同一家生产制鞋机公司建立了租赁关系。另外，一个典型案例是美国休斯家族出租而不出售钻头，休斯之父拥有钻探业用的 166 个切削面钻头的专利，被世界 75% 的钻探业采用，但休斯家族从不出售钻头，用户只能租赁。1887 年，美国著名的贝尔电话公司开始电话机的租赁业务，以类似的租赁方式占领市场。许多生产厂家利用租赁方式控制市场，限制竞争，以维持自己的市场垄断地位，获取超额利润。

近代租赁主要是在像英国、美国这样的早期资本主义国家发展壮大的，其范围已经扩大到能够影响整个社会经济生活的基础设施和工业设备上，如铁路、货车、通信设施等，其形式也从单一的简单租赁扩展为含有抽成租赁、租购等多种租赁形式。

三、近代设备租赁的显著特点

第一，租赁范围不断扩大，工业机器设备成为主要的租赁对象。从租赁起始阶段以土地及其他生活用品、生产工具为主转到以生产性设备、基础设施为

主，租赁制度已开始适应社会化大生产的需要，租赁也成为企业设备销售的一种方式，有的甚至只租不售。

第二，租赁的形式逐渐趋于多样化。如上所述，抽成租赁、租购等新型租赁开始出现，租赁的金融形式已出现萌芽，租购方式就是一种带有金融色彩的租赁方式，虽然人们还未充分认识到租赁可以是一种金融手段。

第三，租赁期限较长，特别是租购的出现，使企业有意识地利用租期内设备所有权与使用权分离先取得使用权开始生产，最终获得所有权，这已为现代融资租赁业的产生提供了可能。

第四，从事租赁业务的主体是设备制造商，租赁对象主要是自己生产的设备，租赁交易在生产厂家（出租人）和用户（承租人）二者之间进行，用户把租赁作为代替购买的手段，制造商以促进设备销售为主要目的，设备租赁还属于商品经济条件下的商业信用关系。

第五，近代租赁的市场活力还较小，仍是企业主之间的直接租赁，承租人自由选择的空间小，难以根据自己的需求从事租赁活动。

但近代租赁是租赁发展历史上的一个极为重要阶段，它为以融资租赁为核心的现代租赁的产生和发展奠定了重要基础，同时，由于它已深入到社会化大生产中的重要领域，人们对租赁的价值认识也得到空前提高，一些影响租赁的法律制度也相继形成。

第三节 传统租赁姓“设”

学术上可以从两个角度给租赁下定义。

从承租人的角度来说，租赁是承租人以支付租金为代价，以获得在一定时期内对某项财产的使用与收益权的一种交易行为。

从出租人的角度来说，租赁是出租人在一定时期内转移一项财产的使用和收益权，以获得相应租金收入的交易行为。

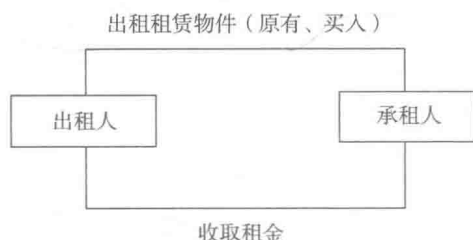


图 1.1 租赁交易

应该说租赁是一种信用形式，这同现在的银行信用、商业信用类似，主要

表现为价值单方面的转移,即基于所有权和使用权相互分离,物品的所有者以收取报酬为条件让渡资产使用权的行为。换句话说,租赁使人们可以在不拥有物品所有权的情况下,通过支付费用在一定的期限内获得物品使用权。

不过古代租赁和近代租赁主要是为了满足承租人对租赁物品的需求,是物品所有者有效利用物品实现收入的一种经济行为,物品的所有权并不让渡,基本没有金融属性,是一种基于商品的信用行为。这又与现代银行信用、货币信用有很大的区别。货币信用是一种货币的借贷行为,是资金的融通。

正是基于上述区别,我们通常把古代租赁和近代租赁统称为传统租赁,其共同的特征就是物的融通,而不是资金的融通。传统租赁的显著特点就是租赁物的所有权非常确定地归属出租人,承租人需要以租金的形式有偿使用租赁物。

第四节 现代租赁

一、发源于租购业务的现代租赁

一般认为,现代租赁产生于第二次世界大战之后的美国,这一说法很值得商榷。笔者认为做出这样划分的原因是,1952年美国租赁公司作为专业性租赁公司的成立,从此出现了专门从事融资租赁业务的专业化机构。但作为融资租赁的业务形式的出现可以追溯到第二次世界大战以前的厂商租赁,厂商租赁显然符合现代融资租赁的特点,并且直到现在也是融资租赁的一种重要形式。

(一) 厂商租赁的诞生

由于汽车和电器产品的去库存需要,GE曾于1919年就推出了卖方租赁或促销型租赁,以租代销促进汽车与电器的销售。1933年由于大萧条导致家用电器滞销,GE又开始涉足消费者租购业务,帮助经销商促销GE生产的冰箱、电炉等电器产品。这类厂商租赁的形式,其核心是最终要把商品销售给终端客户,是借助融物实现销售,客户对商品有自己的选择权,已经显示了租赁的金融特性,显然可以划入现代租赁。

(二) 美国租赁公司的成立

第二次世界大战以后,战时经济繁荣结束,美国工业化生产出现过剩,工厂大规模停工、失业人口增加。美国政府于1946年通过《就业法》,提出最大限度地提高就业、生产与购买力,出台了各种具体的经济政策加快军事工业向民用转型,推动军人的复员安置。在军转民的过程中,很多中小企业缺乏更新设备的资金,银行因中小企业信用不足、无抵押物等原因不愿意提供贷款。在

此背景下,有的机构在政府政策及税收支持下承担起中介角色,向银行贷款购买设备租给中小企业使用。

1952年5月亨利·叙费尔德创立美国租赁公司专门开展这项业务,自此租赁进入了一个集融资、融物为一身,具有金融性质的崭新发展阶段。亨利·叙费尔德原在加州一家小食品厂工作,因没有资金更新带小型升降机的卡车,便采用了长期租赁的方式,以每月125美元的价格与经纪人达成了协议。他以企业家的远虑,根据这一经验提出了建立租赁公司的设想,并获得了当地商会的支持,创建了第一家专业租赁公司——美国租赁公司,专门从事长期设备租赁业务,其第一笔业务便是利用美洲银行50万美元贷款按照当地商会的指定购入了该商会所需要的设备,开辟了租赁业的新纪元——融资租赁。1954年,由于美国陷入了战后的经济衰退,国会授权国内税务局(Internal Revenue Service, 隶属财政部)调整税务征收细则,其中第167条(Internal Revenue Code of 1954, Section 167)允许购买固定资产的企业加速折旧,主要内容有:(1)固定资产,以及构建固定资产所需税费,安装成本全部可以抵扣所得税项;(2)允许双倍余额加速折旧法的使用。该法令的主旨在于希望企业持有对于资产的所有权。在法令的刺激下,美国企业的资本品购买需求受到了极大刺激,其中铁路和航空公司追捧融资租赁的力度最为强烈。

(三) 融资租赁快速发展

此后,融资租赁由于其独特的优点,融资与融物相结合,以融物方式实现融资目的,迅速由美国扩展到欧洲、日本等国家,包括商业银行、投资银行、人寿保险公司、养老基金、信托基金在内的各类金融机构为改革传统的信贷方式,保证资金的安全性和高回报率,纷纷以各种方式介入融资租赁业,极大地推动了租赁业的发展,各种类型的租赁公司不断涌现,信息技术和航空航天事业的发展,各种高价值设备、新技术设备如大型成套设备、飞机、计算机、信息技术设备、办公机器等成为主要租赁对象,租赁交易额大增,租赁成为一项新兴产业。从20世纪70年代起,随着国际贸易的发展和跨国公司海外投资的扩张及发展中国家吸引外资的需求,融资租赁开始跨越国界,发达国家的租赁公司纷纷在发展中国家建立分支机构或合资企业,国际租赁成为现代租赁业发展的新趋势。

二、现代融资租赁的特点

现代租赁的特点有:第一,现代融资租赁具有明显的金融特性,是一种借助融物手段实现融资的金融工具,具有信用和贸易的双重功能。第二次世界大战以后,世界科学技术的突飞猛进,使原有工业部门中的大批设备变得相对落

后,以电子、通信、宇航等工业为代表的高新技术产业迅速占有主导地位,企业设备的技术更新速度空前加快、市场竞争不断加剧,企业为了保持有利的竞争地位,不得不增加投资以加快更新设备,加紧研制新产品,并不断把新技术运用到生产中去。大量的资金需求使得企业不得不考虑除了银行资金外的其他融资渠道。在这种背景下,融资租赁便成为资本投资市场上的一种新的资金来源。美国租赁公司的创立就是顺应了当时的历史背景而迅速崛起的。不久,工业设备制造厂和用户,都开始认识到租赁是具有远大前程的销售和设备融通方法。企业家们开始认识到占有设备不是一个必要的有利条件,财产之所以产生利润,是通过使用而不是通过占有。可见,通过融资租赁来更新技术、设备已成为在传统信贷方式之外的一种新型融资手段。

第二,成为设备生产企业重要的促销工具。随着市场竞争的加剧,产品的销售成为企业面临的头等大事,租赁成为企业的一种重要促销手段。对于产品生产企业来讲,主要问题在于如何在推销自己产品的同时,又能安全、及时地回收资金;而对于产品用户来讲,则是如何能在使用工业设备为其创造利润的同时,又解决其资金融通方面的需要,这些问题促使企业家们不得不考虑新型交易方式,而融资租赁这种既融资又融物的交易方式无疑满足了两方面的需要。20世纪50年代后期,一些大的工业制造企业和商业集团纷纷组建自己的租赁公司,专门经营计算机、飞机、汽车等专业租赁,顺应了租赁发展的需要。

第三,加速了金融资本和产业资本的相互融合渗透。融资租赁已逐步发展成为除银行信贷以外,最重要的间接融资手段。银行出于资金安全性考虑,与用于设备融资的直接贷款相比,向租赁公司出借资金更为安全、可靠,可以有效地分散资产风险,因此银行等金融机构大量向租赁公司提供经营资金;另一方面,银行服务竞争的日趋激烈、多元化经营成为时代要求,银行自身也积极参与办理融资租赁业务,作为金融创新业务以吸引客户。

第四,出现了专门从事租赁信用中介的机构——融资租赁公司,使租赁信用形式有了质的飞跃。它扭转了出租人和承租人在租赁市场的被动局面,通过租赁公司的第三方服务,理顺了制造商和承租人的关系,租赁物的购买选择权由承租人决定,租期末承租人对租赁物还具有留购、续租或退还设备的选择权,使租赁市场渠道畅通,通过租赁公司把融资与融物引进在一起,使承租企业在获得设备使用权的同时,也取得了经营业务所必需的资金。

第五,融资租赁的产生是近代设备租赁在市场经济条件下,随着更大规模的社会化大生产分工和市场经济的自由竞争而导致的必然结果。它相对于以往租赁业发展的任何一个时期都是一次飞跃。现代租赁的信用、贸易尤其是金融功能得到充分地发挥和利用。企业可以通过租赁设备来解决资金短缺、技术改造问题。随着用户对多方面服务要求的增加,租赁业务范围不断扩大,租赁业

的功能也已扩展到很多领域，如财政金融、经营管理、销售网络、咨询策划等，租赁的功能更加完善，所涉及的经济关系也更为复杂、广泛。

三、融资租赁的定义

融资租赁是指出租人根据承租人对租赁标的物以及供货商的选择，向供货人采购租赁标的物租赁给承租人使用，承租人为此支付租金，租赁期结束后，承租人有留购、续租或退租三种选择的现代租赁形式。融资租赁通常有三方（出租人、承租人、供货商）共同参与，并以两个合同（融资租赁合同、购买合同）为约束。融资租赁是金融与贸易结合的产物，也是金融资本与产业资本相结合的产物（见图 1.2）。

从上面所描述的交易结构不难发现，融资租赁是涉及三方（出租人、承租人、供货商）两个合同（融资租赁合同、购买合同），集融资与融物为一体的综合性交易行为。出租人根据承租人对租赁标的物以及供货商的选择，向供货人采购租赁标的物租赁给承租人使用，承租人为此支付租金。租赁期结束后，承租人有留购、续租或退租三种选择。这与传统租赁的一个主要区别就是承租人选择租赁物在先，出租人利用自身资金或融资优势根据承租人的意愿和指定购入租赁标的物租给承租人使用。而随后产生的回租模式更是几乎以融资为目的，金融属性越来越强。因此直租模式更加接近前述的近代设备租赁，只不过单纯的设备租赁对租赁物的选择完全取决于出租者的市场判断。

在融资租赁交易中，出租人根据承租人对租赁物件的特定要求和对供货人的选择，出资向供货人购买租赁物件，并租给承租人使用，承租人分期向出租人支付租金，在租赁期内租赁物件的所有权属于出租人所有，承租人拥有租赁物件的使用权，其主要特点是出租人的购买行为实际上是以为承租人融资为目的。融资租赁集融资与融物、贸易与技术更新于一体，出现问题时租赁公司可以回收、处理租赁物，因而相对来说对承租企业或个人资信和担保的要求较低，所以非常适合中小企业解决设备融资问题（见图 1.3）。

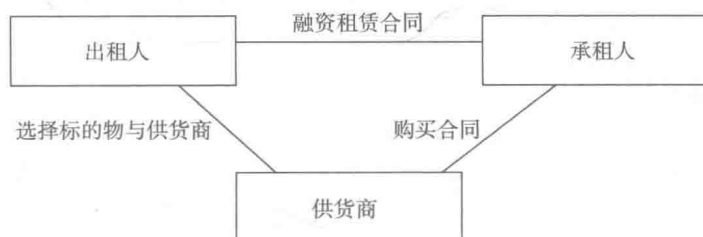


图 1.2 融资租赁基本交易关系

（一）四大支柱不同理解对融资租赁定义的影响

各国的法律、会计准则、税收政策、监管规则共同调节各种融资租赁交易行为，因而这四条称为融资租赁的四大支柱。由于各国对融资租赁有着不同的认识，同时也由于各自法律制度和会计制度的不同，世界各国从法律、会计准则以及税务政策等方面对融资租赁有着不同的定义。这些定义有的强调融资租赁的融物性质，有的强调融资租赁的金融性质。下面进行简单介绍，以便读者对融资租赁有更加全面的理解。

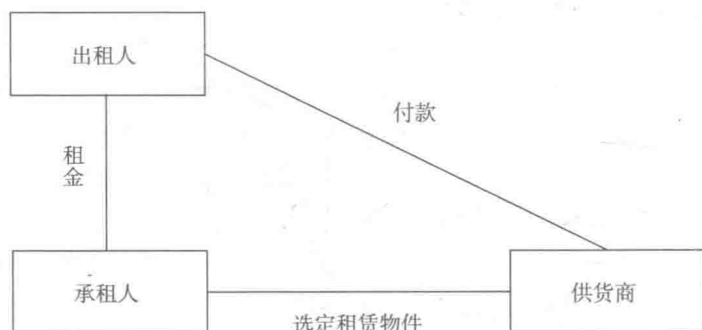


图 1.3 现实交易中的融资租赁

1. 国际统一私法协会对融资租赁的定义

1988 年，国际统一私法协会制定了《国际统一私法协会国际融资租赁公约》（以下简称《公约》）。这是目前世界上唯一一个规范和调整国际融资租赁法律关系的公约。《公约》明确对融资租赁交易的特征作出了描述：承租人对租赁标的物的说明和供货人的选择都不是基于出租人的技能和判断；出租人得到的租赁标的物与一项租赁协议相联系，而该项协议据供货方所知已经或者准备在出租人和承租人之间订立；该协议项下应付租金的计算特别考虑了摊提设备的全部或者大部分成本。

虽然这一界定并没有明确给出融资租赁的定义，但是强调了融资租赁的融资特征以及“三方两个合同”的特征。

2. 国际会计标准委员会关于融资租赁的定义

国际会计标准委员会制定的《国际会计准则 17 号》定义：融资租赁是指出租人在实质上将属于资产所有权上的一切风险和报酬转移给承租人的一种租赁交易。至于名义所有权，最终可以转移也可以不转移。这一界定强调的是租赁标的物经济上所有权的转移，而非法律上的或者名义上的所有权转移。

3. 美国财务会计准则委员会对融资租赁的界定

在美国财务会计准则委员会颁布的《财务会计准则委员会第 13 号公告》

中,明确融资租赁的标准:

- (1) 租赁期满后,资产所有权必须转移给承租人;
- (2) 租赁协议中规定承租人有购买租赁设备的权力;
- (3) 租期必须要等于或超过租赁资产的预期使用年限的 75%;
- (4) 对出租人来说,在租期开始后,承租人所支付的最低租金的现值要等于或超过公允价值的 90%。

4. 我国法律法规对融资租赁的定义

中华人民共和国财政部于 2001 年 1 月 8 日颁布的《企业会计准则第 21 号“租赁”》第五条指出:融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁,其所有权最终可能转移,也可能不转移。该准则第六条规定了融资租赁的认定条件,即符合下列一项或数项标准的,应当认定为融资租赁:

- (1) 在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;
- (2) 承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权;
- (3) 即使资产的所有权不转移,租赁期仍占租赁资产使用寿命的大部分;
- (4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值,出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;
- (5) 租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有承租人才能使用。

中国人民银行《金融租赁公司管理办法》指出:融资租赁业务是指出租人根据承租人对出卖人租赁物的选择,向出卖人购买租赁物件,提供给承租人使用,向承租人收取租金的交易。它以出租人保留租赁物的所有权和收取租金为条件,使承租人在租赁合同期内对租赁物取得占有、使用和受益的权利。

《合同法》中“融资租赁合同”规定:“融资租赁合同是出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择,向出卖人购买租赁物,提供给承租人使用,承租人支付租金的合同。”

由此可以看出,《企业会计准则》中的融资租赁规定侧重租赁资产风险和报酬的转移,而《合同法》中的融资租赁规定则侧重承租人对租赁物、出卖人的选择。因此实务操作中常常出现符合《合同法》规定的融资租赁业务在会计上却不作为融资租赁业务处理的现象。

从以上不同定义中可以看出,融资租赁的定义应当至少包括以下几点:一是融资租赁实质上是出租方融通资金为承租方提供所需设备,具有融资与融物双重性质;二是它主要涉及出租方、承租方和供货方三方当事人,并由至少两个合同(融资租赁合同和购买合同)所构成;三是出租方根据承租方的要求和选择,