



北京市高等教育精品教材立项项目

# 融资租赁原理与实务

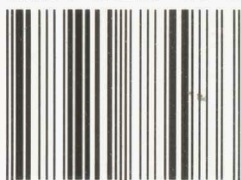
*Foundations of Financial Leasing*

史燕平 著

对外经济贸易大学出版社

责任编辑：连佩珍  
封面设计：国民图文设计

ISBN 7-81078-498-6



9 787810 784986 >

ISBN 7-81078-498-6

定价：36.00 元



北京市高等教育精品教材立项项目

# 融资租赁原理与实务

**Foundations of Financial Leasing**

史燕平 著

对外经济贸易大学出版社

(京)新登字 182 号

图书在版编目(CIP)数据

融资租赁原理与实务 / 史燕平著. — 北京: 对外经济贸易大学出版社, 2005  
北京市高等教育精品教材立项项目  
ISBN 7-81078-498-6

I. 融... II. 史... III. 融资 - 租赁 IV. F830.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 073695 号

© 2005 年 对外经济贸易大学出版社出版发行

版权所有 翻印必究

## 融资租赁原理与实务

史燕平 著

责任编辑: 连佩珍

---

对外经济贸易大学出版社  
北京市朝阳区惠新东街 12 号 邮政编码: 100029  
网址: <http://www.uibep.com>

---

莱芜市圣龙印务书刊有限责任公司印装 新华书店北京发行所发行  
成品尺寸: 185mm × 230mm 21 印张 376 千字  
2005 年 9 月北京第 1 版 2005 年 9 月第 1 次印刷

---

ISBN 7-81078-498-6  
印数: 0 001 - 5 000 册 定价: 36.00 元

## 前 言

综观我国高校经济与管理类各个专业的教学计划,迄今为止,将“融资租赁”独立开设为一门课程的高校寥寥无几。因而,当笔者得知,笔者拟写作的融资租赁原理与实务教材成为2002年北京市高等教育精品教材立项项目时,不仅感受到了立项获得批准的喜悦,更感到自己15年来对融资租赁全身心的研究与讲授,终于得到了我国高校教学体系的认可与肯定。

笔者以为,从促进融资租赁发展的角度讲,教材编写申请获得立项,意味着融资租赁这门课程得到我国高校教学体系的确认;而融资租赁课程地位的确认,比教材撰写本身,意义更为深远。

其实,我国高校经济与管理类的各个专业,对于有关融资租赁内容的教学并不陌生。早在我国改革开放之初,相对于计划经济下的金融体制而言,从美国金融市场引进的两种金融业务——信托投资与融资租赁,既是我国当时引进外资的重要渠道,又成为我国当时金融实务界(当时尚不存在金融市场的概念)仅有的两项金融创新。于是,为了反映我国金融领域的这一发展,除了当时的中国人民大学第一分校(现已合并到北京工业大学)开设了融资租赁专业、对外经济贸易大学将“国际租赁”课程纳入国际金融专业的教学计划外,许多高校都开设了同时反映着这两项金融创新内容的“信托与租赁”课程。实际上,从“信托与租赁”课程所反映的内容看,信托投资与融资租赁本是两种完全不同的金融产品,有着各自独立的运行规律和交易特征,根本不应同时出现在一门课中,将其合并到一门课程中讲授,是特定历史背景下的产物。

伴随着我国对外开放程度的不断提高和国内经济体制改革的不断深化,我国的经济体制与经济结构已经发生了重大的变化。相应地,我国金融市场从无到有,许多改革开放之初不曾存在的金融工具,也开始在我国的金融市场——出现,如股票发行与股票交易所的建立、政府与企业债券、投资基金、外汇交易与外汇市场等。再看我国金融专业学科的专业设置与开设课程的变化,我们可以非常清晰地找到它们与我国金融市场和金融工具之间的发展脉络,证券投资、高级投资管理、投资

银行、外汇风险管理,早已成为我国金融学科课程体系中非常成熟的课程。甚至是一些尚未在我国金融市场应用的衍生金融工具,也已作为独立的课程而出现在国内许多高校的课程体系中。

因此,在这样的背景下,再将信托投资与融资租赁这两种具有完全不同性质的金融工具合并在一门课程中讲授,既违背了一门课程所应有的独立性的教学规律,也已经不能适应我国金融市场发展的需要。事实上,这种不合理的现象已经开始发生改变。从中国人民大学出版社近期出版的面向21世纪课程教材金融系列的安排就可看出,该系列已经将租赁公司经营与管理与信托投资公司经营与管理作为两本独立的教材来组织。因此,笔者以为,本教材的付梓,将会在我国融资租赁的教学领域起到示范教材的效应。

2 回眸我国融资租赁业20多年来的发展历程,由于国内租赁理论界和实务界对融资租赁都缺乏客观、全面的认识,也由于我国经济所处的由计划经济向市场经济转制的这种特殊时期,我国的融资租赁市场的发展,经历了太多太多的曲折。笔者关于融资租赁的研究,也不可避免地走过一些弯路。然而,令笔者欣慰的是,笔者有幸参加了作为世界银行集团成员之一的国际金融公司(IFC)从1995年到1997年共三期的对华租赁技术援助项目。与IFC该项目负责人王建盛先生及在世界租赁实业界享誉盛名的Sudhir Amemle先生的相识,使笔者才真正开始认识什么是融资租赁。他们为笔者开启了一扇朝向世界融资租赁业的窗户,使笔者真正得以掌握融资租赁研究方法,并开始了解有关租赁政策与学术研究的前沿动态,从而也更坚定了笔者对融资租赁的研究信念。

笔者在近20年融资租赁的教学与科研中,见证了我国融资租赁业的发展历程,亲历了外商投资企业协会租赁业委员会为解决租金拖欠问题而历时8年的努力。随后,笔者全方位地参与了我国宏观经济管理部门关于租赁市场法律、会计、税收与监管等方面制定制度规范的全过程,并提供了大量客观而富有建设性意义的建议。与此同时,笔者10多年来一直紧密地跟踪着我国中外合资类租赁公司和金融机构类租赁公司的业务发展,几乎为我国所有以融资租赁业务为主的租赁公司提供过业务咨询与人员培训。这些丰富的实践经历,使笔者掌握了大量前沿的和高层次的我国融资租赁学科领域内的信息,加之笔者的研究与教学感悟,使得本教材成为我国第一本完整反映世界租赁市场及我国的历史与最新发展状况、准确界定租赁领域内的各个概念、清晰阐述有关融资租赁的基本原理及基本理论、紧密联系国内外租赁实践的租赁教材。

本教材的基本特色是:第一,概念准确、内容完整、结构严谨。从表面看,这三

个方面似乎任何一本教材所应具有的基本要素。然而,就我国有关融资租赁的研究和教材的现状而言,这三方面的现实意义却是十分显著的。这是因为,不仅仅是过去,甚至是一些近年来出版的标称“21 世纪教材”的有关租赁的教材,仍然在上述三方面存在着严重的混乱与偏差。本教材通过构建一租赁研究的框架、对租赁领域各个概念的准确界定及其对翔实的世界融资租赁市场的发展信息的分析,澄清了国内的许多模糊认识,更正了我国的一些错误概念与结论。第二,教材定位清晰、明确。教材首先从阐述原理开始,深入分析了有关租赁的理论、实务、案例,最后介绍了中国具体情况。全书条理清晰,逻辑严谨,关于租赁的认识不断升华,使学生在学习了本教材之后,即可完整而清晰地掌握有关融资租赁的基本内容。作为理解融资租赁的初级教材,本教材很好地定位了“三基”特征。

我国在申请加入 WTO 的谈判过程中,美国和欧盟国家的谈判代表将开放中国租赁市场作为向我国的要价之一。这一要价,曾经让我国负责谈判的官员如坠五里雾中。这是因为,我国早在改革开放之初就已实现融资租赁市场的对外开放。而恰恰是在中国融资租赁业经历了 20 多年的对外开放,正处在一些租赁公司倒闭、大部分租赁公司业务停顿、交易规模相当萎缩的如此萧条的发展低谷时,美国及欧盟的投资人却把能够进入中国租赁市场作为中国入世的谈判要价?! 如此鲜明的反差,深刻地震撼了我国管理层及融资租赁的业内人士。

从 2004 年开始,一些国际顶尖的租赁公司开始在我国设立全资子公司,我国国内越来越多的企业界人士也开始意识到融资租赁工具所具有的融资、促销、有效的税务安排和促进投资等多方面的功能。国内融资租赁市场正在进入一种蓄势待发的状态。值此之际,笔者深信,本教材的问世,一定会对培养我国适应国际竞争需要的租赁市场人才起到不可低估的作用。

在本书的撰写过程中,作者曾经得到国内外租赁业内众多人士的支持与帮助,上海新世纪金融租赁公司的赵戈飞总经理和宋为民副总经理、江苏金融租赁公司的高级顾问郑致成先生、友联中外合资租赁有限公司的皮中元副总经理和中国外商投资企业协会租赁业委员会的屈延凯先生,向本教材无私地奉献了他们的经典案例。中国外商投资企业协会租赁业委员会、中国金融学会金融租赁委员会、台北市租赁商业同业公会、香港特区器材租赁协会等也向本书提供了大量的业务数据和行业统计分析资料。对外经济贸易大学的张新民教授帮助修改了租赁案例中的财务分析部分,对外经济贸易大学金融专业的一些研究生(游莉、艾小平、祁宏伟、谭信、朱丽丽等同学)参与了本书部分章节的资料收集翻译与初稿撰写工作。在此,向他们表示衷心的感谢。

受作者学识、教育背景以及所掌握信息和资料方面的制约,教材中的疏漏与不妥之处在所难免,恳请读者批评指正。

史燕平

2005年5月8日于北京

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| <b>第一章 租赁导论</b>               | (3)   |
| 第一节 租赁的定义                     | (3)   |
| 第二节 租赁研究的基本架构                 | (7)   |
| 第三节 租赁研究内涵的概述——租赁市场的要素构成与基本类型 | (12)  |
| 第四节 租赁概念的再辨析                  | (19)  |
| <b>第二章 租赁市场的历史演变</b>          | (24)  |
| 第一节 传统租赁市场的发展及其基本功能           | (24)  |
| 第二节 融资租赁的产生与发展及本书的研究对象        | (27)  |
| 第三节 世界融资租赁市场概况                | (38)  |
| <b>第三章 融资租赁的主要交易形式</b>        | (46)  |
| 第一节 (简单)融资租赁与经营性租赁            | (47)  |
| 第二节 税务租赁与非税务租赁                | (57)  |
| 第三节 单一投资者租赁和杠杆租赁              | (64)  |
| 第四节 直接租赁和转租赁                  | (73)  |
| 第五节 其他主要融资租赁交易形式              | (77)  |
| 第六节 国际(融资)租赁                  | (85)  |
| <b>第四章 融资租赁的市场结构及分析</b>       | (93)  |
| 第一节 出租人市场结构及分析                | (93)  |
| 第二节 承租人市场结构及分析                | (102) |

|     |                   |       |
|-----|-------------------|-------|
| 第三节 | 租赁资产的结构及分析        | (105) |
| 第四节 | 几种主要的租赁资产市场       | (108) |
| 第五节 | IFC——世界融资租赁市场的推动者 | (119) |

## 第二篇 理论篇

|     |                         |       |
|-----|-------------------------|-------|
| 第五章 | 融资租赁的微观经济功能             | (129) |
| 第一节 | 具有多种特殊功效的融资功能           | (129) |
| 第二节 | 新兴市场的一个全新投资领域与拉动投资的功能   | (137) |
| 第三节 | 适用于机械设备流通的促销功能          | (141) |
| 第四节 | 整合实物资产与会计资产的资产管理功能      | (146) |
| 第六章 | 融资租赁的宏观经济效应             | (152) |
| 第一节 | 融资租赁与投资需求、出口需求、就业及其经济增长 | (152) |
| 第二节 | 日本租赁投资与日本 GDP 相关性实证分析   | (158) |
| 第三节 | 制度租赁与宏观经济政策效应           | (163) |

## 第三篇 实务篇

|     |                        |       |
|-----|------------------------|-------|
| 第七章 | 融资租赁的基本业务流程及信用和法律条件    | (175) |
| 第一节 | 融资租赁的基本业务流程            | (175) |
| 第二节 | 融资租赁交易的信用条件            | (186) |
| 第三节 | 有关融资租赁交易程序的法律条件        | (195) |
| 第八章 | 租金计算                   | (205) |
| 第一节 | 租金计算概述                 | (205) |
| 第二节 | 租金计算方法(一)              | (211) |
| 第三节 | 租金计算方法(二)              | (217) |
| 第四节 | 所定(规定)损失金的计算           | (219) |
| 第九章 | 租赁研究外延:租赁法律(政策)框架      | (225) |
| 第一节 | 租赁法律(政策)框架概述           | (225) |
| 第二节 | 租赁交易的法律适用              | (228) |
| 第三节 | 租赁交易的会计处理与报表编制——租赁会计规范 | (233) |

|                   |                                 |              |
|-------------------|---------------------------------|--------------|
| 第四节               | 租赁的税收规范·····                    | (238)        |
| 第五节               | 租赁机构的市场准入及经营监管·····             | (241)        |
| <b>第十章</b>        | <b>租赁案例·····</b>                | <b>(244)</b> |
| 案例一               | 美国卡特彼勒公司租赁与产品销售相组合的营销战略·····    | (244)        |
| 案例二               | 运用融资租赁调节固定资产投资·····             | (247)        |
| 案例三               | 运用信托工具变现租赁债权·····               | (250)        |
| 案例四               | 贸易合同签订主体的选择及风险防范·····           | (261)        |
| <b>第四篇 中国篇</b>    |                                 |              |
| <b>第十一章</b>       | <b>我国融资租赁市场与租赁制度规范的发展 ·····</b> | <b>(267)</b> |
| 第一节               | 我国融资租赁 20 年发展概述 ·····           | (267)        |
| 第二节               | 关于我国融资租赁 20 年发展的反思 ·····        | (273)        |
| 第三节               | 我国关于租赁市场的制度规范·····              | (280)        |
| <b>第十二章</b>       | <b>融资租赁在我国经济中的地位重构·····</b>     | <b>(289)</b> |
| 第一节               | 运用融资租赁,拉动社会自主投资需求 ·····         | (289)        |
| 第二节               | 发展厂商租赁与完善我国设备分销体系·····          | (296)        |
| 第三节               | 开拓我国设备出口租赁,增加出口需求与改善国际收支 ·····  | (301)        |
| 第四节               | 融资租赁与我国金融深化·····                | (309)        |
| <b>附录</b>         | <b>租赁术语与解释 ·····</b>            | <b>(312)</b> |
| <b>参考文献</b> ····· |                                 | <b>(322)</b> |

# 第一篇

## 原理篇

如果仅从文字的表面看,“租赁”一词所对应的英文单词至少有两个:rental 和 lease。反之,如果把 rental 和 lease 翻译成中文,它们也都可以译成“租赁”。可是,若是从 rental 和 lease 所代表的经济行为的角度看,二者所反映的内容存在着很大差异。再进一步而言,凡是接触过租赁业的人都会有这样一种感觉,租赁交易的形式名目繁多,有租赁、传统租赁、租借、出租服务、融资租赁、金融租赁、资本租赁、经营性租赁、转租赁、杠杆租赁、出售回租、厂商租赁、租购、税务租赁与非税务租赁等等,不胜枚举。并且,在这些租赁交易的概念中,还存在着同一种租赁交易安排被冠以不同的名称或同一名称却反映着不同的租赁交易安排的现象,如杠杆租赁又被称为衡平租赁,融资租赁又可称为资本性租赁、设备租赁、财务租赁、金融租赁、租购或直接融资租赁等等;而经营性租赁在我国的意义与国际上通行的意义完全不同。如果我们把租赁的范围再扩大一些,还会发现其他许多带有租赁二字的观念,如租赁承包经营、矿山的租赁开采、房屋租赁、球员租赁、人才租赁和寻租现象等等。

那么,所有这些概念之间的逻辑关系是什么?为什么在租赁领域内会出现相同名称、不同意义和相同意义、不同名称的现象?要想清晰地回答这些问题,我们首先应该解决的问题是,什么是租赁?租赁学科需要从哪些角度去研究?这些不同的研究角度又分别属于什么范畴?它们之间的关系是什么?因此,确定租赁学科的研究对象,构建租赁学科的研究框架,通过对租赁市场进行以历史发展为标志的纵向分析和以交易形式中的典型差异为区别标志的横向分析,来总结和归纳租赁业发展的内在规律,就成为本篇的核心内容。





# 第一章

## 租赁导论

### 第一节 租赁的定义

#### 一、租赁的定义

从租赁交易所具有的最本质的特征的角度来分析,关于租赁一词,可以分别从出租人(Lessor)和承租人(Lessee)两个角度来定义: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。

#### 二、关于租赁定义的理解

上述关于租赁的定义,是对各种租赁交易行为的高度概括。然而,若对该定义进行深入细致的分析,将定义中的每一个词组加以解释的时候,我们还可从上述定义中发现,其中一些词组,实际体现着租赁交易共性的特征,而另外一些词组,则是决定着租赁形式得以发展的差异性特征。

##### (一) 租赁交易的共性

租赁交易的共性是指无论租赁市场怎样发展,任何租赁形式都必然具备的特征。换言之,如果某种交易形式缺少了这些共性特征,即使其使用了租赁的名称,也不应该将其归于租赁的范畴。

##### 1. 租赁投资的出资人一定是出租人

任何投资行为事实上都可以分为三个阶段:投资决策、出资和投资回收(包含投资风险的承担或投资收益的取得)。于是,投资人在不同的阶段所具有的身份也就不尽相同。但是,在大多数投资方式中,这三个阶段是统一的,因此,也就没有区分投资人在不同投资阶段的不同身份的的必要。然而,在租赁交易中,租赁投资人的身份在出租人和承租人之间发生了裂变,可分为租赁投资的决策者、租赁投资的出资人和租赁投资风险的承担者。各种租赁交易因租赁投资人三重身份在出租人和承租人这两个当事人之间的不同组合而形成不同的租赁类型与形式。

但是,无论租赁交易怎么发展变化,租赁交易中提供资金以取得租赁物件的租赁投资的出资人,永远必须,也只能是出租人。出租人只有出资购买了该租赁物件,他才能拥有该物件的所有权,进而才有如何支配这一物件的可能。

## 2. 租赁交易必然以物为载体

物,或物体,或称实物,是社会财富中的一种类型,是法律上所指的有形物或财产,是伴随租赁交易全程的媒介。出租人只有将租赁物件让渡给承租人使用,租赁交易才能成立。因此,租赁交易以物为载体,说明了两个问题。首先,没有物,也就不会有租赁交易。当然,在租赁交易中,作为交易载体的物,也是一个发展的概念。从最开始的有形实物,到今天出现在美国租赁市场的无形物,进而有关物的权利,也都在成为租赁交易的载体。其次,不以物为载体的各种租赁形式,不属于租赁研究的范畴,而只能是该载体所属领域对租赁概念的借用。例如,在我国广为采用的租赁承包经营,则是生产关系领域对租赁概念的套用。

## 3. 法律所有权的四个权能及其在租赁交易中的分割

有物,就有物的归属支配等问题,这就是物的法律上的、或是所有权中关于物的权利的规定。法律所有权是一个抽象的概念,从其对所有者的实际效能角度分析,法律所有权又可以分为四个具体的权能,即占有权、使用权、收益权和处分权。在绝大多数情况下,法律所有权的四个权能是统一的。但租赁交易使这四个权能在租赁物上被分割。在租赁合约有效期内,出租人让渡给承租人的永远只是租赁物的使用权和收益权,而始终保有对租赁物的占有权和处分权。举一个通俗的例子,一个农民从一个畜牧场主那里租一头耕牛耕地。该农民(即承租人)所拥有的权利是使用这头耕牛,并且,他用牛耕地而收获的庄稼归其所有,这也就是使用权和收益权的具体体现。其所应承担的义务是支付租金。如果在租赁合约内,这头耕牛产下一头小牛,则这头小牛就不属于这个农民,因为小牛的出生不是使用这头耕牛而产生的收益。这头小牛是耕牛自身的收益,应该归畜牧场主所有,这就是占有权的一种具体体现。

## (二)租赁交易的差异性

没有租赁的差异性,也就不会有租赁的发展。在租赁市场长达4 000年的历史发展过程中,许多租赁交易中本应有的差异性,因思维的定势而被人们当作租赁的共性来理解,从而在很大程度上阻碍了租赁的发展。直到20世纪50年代,这种思维定势才率先在美国被突破。事实上,正是由于对租赁交易差异性的充分认知和实践,才使得租赁市场在近50年的创新、发展和内涵的丰富上,远远地超过了它前3 900多年的发展的全部内容。租赁的差异性表现为:

### 1. 租赁交易中租赁投资决策人与租赁投资风险承担者的不同组合

如上所述,在租赁交易中,租赁投资人的身份在出租人和承租人之间发生了裂变,除租赁出资人一定是出租人外,租赁投资的决策者和租赁投资风险的承担者因在出租人和承租人这两个当事人之间的不同组合而形成不同的租赁类型与形式。

租赁投资的决策者就是指在一项租赁交易中,究竟是由出租人、还是承租人选择拟购买的租赁物件。在关于租赁的思维定势中,人们一直认为只能由出租人选择拟购买的租赁物件,而由承租人行使租赁投资决策权。融资租赁的出现,第一次打破了这种思维定势,从而推动了租赁的发展。

而租赁投资风险的承担者,是指在租赁投资的回收过程中,究竟是由出租人,还是承租人来承担因各种不确定因素而造成的租赁投资无法收回的风险。当然,根据风险与利益对等的原则,租赁投资风险的承担者也同时意味着有权获得因各种不确定因素而产生的额外收益。为论述简洁,本文在采用风险承担者概念时,都同时包含着风险和收益两个侧面。根据经济学中的一般原理,投资决策者和投资风险的承担者应该是统一的,即:行使了决策权,也就应该承担相应的风险。因此,交易中投资决策权与风险承担者应该保持一致,也曾经是租赁发展中的又一种比较主要的思维定势。但是,不拥有投资决策权,却主动承担投资风险,这种租赁投资决策人与风险承担者的非合理性组合,即经营性租赁的出现,第二次打破了租赁的思维定势,将租赁市场推向了又一个新的发展阶段。

投资人三重身份在租赁交易中的裂变及其与出租人是出资人这种共性的不同组合,构成了不同租赁类型的划分基础,也是不同租赁形式得以产生的原因。它们之间的不同组合及其所产生的具体形式,我们将在第二章中深入分析。事实上,租赁投资人三重身份的裂变及其在承、出租人之间的不同组合这一差异性,也是贯穿全部租赁市场发展的基本分析的出发点。

### 2. 是否全额清偿不同

是否全额清偿是贯穿租赁市场发展全过程的另一个变化基点。它是指出租人

从一个承租人那里收回的租金总额与出租人为购买该项租赁物件所垫付的全部支出(即租赁投资额)之间的对比关系。如果出租人从一个承租人那里收回的租金总额与出租人为承租人购买该项租赁物件所垫付的全部支出相等,也就等于出租人从该承租人那里通过租金的方式收回了其全部的租赁投资,这就是全额清偿(Full Pay-out)。否则,只要出租人从一个承租人那里收回的租金总额小于其为承租人购买该项租赁物件所垫付的全部支出,就是非全额清偿(Non Full Pay-out)。

### 3. 租期结束时租赁物件所有权处置方式的不同

租期结束时租赁物件所有权处置(End-of-term Option)方式是指在租期结束时,承、出租双方在下列三种安排中可进行的选择:承租人还需继续租用该租赁物件时,继续签约租用,简称续租(Renewal Option);当承租人不再需要该租赁物件时,退还租赁原物,简称退租(Return Option);当承租人希望获得该租赁物件的法律所有权时,要求购买该租赁物件,简称留购(Purchase Option)。

在这三种选择中,租赁交易差异性的核心问题是租赁物件的所有权是否可以转移给承租人,以及当可以转移时,又应按照什么价格进行转移,是按照该租赁物件的账面余值,还是按承、出租双方所认可的价格?这个问题与租赁投资人的三重身份问题有着内在的联系,实际上是上一个问题在租赁交易结束时的必然延续。租期结束时租赁物件所有权处置方式的三种选择看上去是随机的,而实际上每种现实的选择都与一项具体的租赁交易中投资决策人的不同有着理性和非理性的逻辑关系。这种不同的组合成为区别各种不同租赁形式的另一个重要的侧面。

### 4. 租期的长短不同

根据租赁交易的不同,或根据研究租期目的的不同,租期(Lease Term)也可有多种分类。通常而言,从法律的角度,租期是承、出租双方约束相互间权利义务的租赁合同的有效期;从交易的角度,租期是承、出租双方用以计算和支付租金的期限。

衡量租期的长短可以有两个标准,即绝对长度和相对长度。绝对长度以自然年历为标准,按照金融或财务的资产负债管理的标准,可分为一年以内和一年以上。而相对长度是针对那些有耐用年限限制的租赁物件而言,即机械设备或资本货物等,以该租赁物件法定耐用年限为标准,比较租期长短与该租赁物件的法定耐用年限,它们之间实际存在着租期小于、等于或大于法定耐用年限三种可能性。

在租赁历史的发展过程中,早期的租赁研究比较关注的是租期的绝对长度,并以此作为区分租赁类型的一个重要标识。而事实上,两种不同长度租期比较的分析对说明租赁的发展都意义重大。尤其是租期相对长度上的不同安排,即实际租