



全国高等院校金融学系列

规划教材

# 金融信托与租赁

徐保满◎主编



科学出版社

www.sciencep.com

全国高等院校金融学系列规划教材

# 金融信托与租赁

徐保满 主 编

科学出版社

北 京

## 内 容 简 介

本书共分十四章, 主要包括: 金融信托与租赁的基本理论、资金信托、财产信托、权利信托、房地产信托、租金的管理、租赁风险的防范、中西方租赁监管等。

本书注重理论和业务实践的有机结合, 在阐述金融信托与基本理论的基础上, 全面介绍金融信托与租赁的业务内容, 并吸收了国内外金融信托与租赁的最新研究成果, 在理论和实务上都具有前沿性。

本书可作为高等院校金融学科及相关专业的教学用书, 也可作为经济领域相关从业人员的参考书, 还可作为各级政府主管部门了解信托业和租赁业的参考资料。

### 图书在版编目(CIP)数据

金融信托与租赁/徐保满主编. —北京: 科学出版社, 2007

(全国高等院校金融学系列规划教材)

ISBN 978-7-03-020672-5

I. 金… II. 徐… III. ①金融信托-高等学校-教材 ②金融-租赁-高等学校-教材 IV. F830.8

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 177348 号

责任编辑: 田悦红 任锋娟 / 责任校对: 赵 燕

责任印制: 吕春珉 / 封面设计: 飞天创意

科学出版社出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码: 100717

<http://www.sciencep.com>

铭浩彩色印装有限公司印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

\*

2007 年 12 月第 一 版 开本: B5 (720×1000)

2007 年 12 月第一次印刷 印张: 21 1/2

印数: 1—3 000 字数: 434 000

定价: 28.00 元

(如有印装质量问题, 我社负责调换〈环伟〉)

销售部电话 010-62136131 编辑部电话 010-62138978-8007 (HF02)

# 全国高等院校金融学系列规划教材

## 编 委 会

主 任 李志辉

副主任 马君潞 李秀芳

编 委 (按拼音排序)

曹 华 范晓云 韩文霞 梁 琪

倪志良 王东胜 王志军 徐保满

张志超 赵春梅 周爱民

## 丛 书 序

金融是现代经济的核心。经济决定金融，经济的发展水平决定金融的发展水平。同时，金融在服务于经济的过程中又反作用于经济，影响着经济发展的速度和结构。进入 21 世纪，经济发展正日益突出金融作为切入社会经济运行和经济发展之主流的特征，整个社会经济运转的轴心正朝着金融业倾斜，金融的强大杠杆效应正在影响着社会经济的方方面面。

金融领域的一系列变革，一方面不断地给经济发展注入强大动力，另一方面也促使金融自身发展日趋复杂化，从而引发许多前所未有的问题。面对金融改革方案的推出与实施、金融政策与法规的出台、金融市场各类现象的频发，现代中国急需深化金融政策和金融市场的研究，造就和培养一大批金融人才，健全和完善自身金融体系，以顺应时代的变革和经济可持续发展的要求。

一套高质量的教材是提高金融教学质量的前提之一。“全国高等院校金融学系列规划教材”是适应我国现在金融人才培养需求而推出的一套容量大、体例新、质量高、系统性强、适应面广的全新金融学系列教材。它既汇聚了以南开大学为代表的多所高校多年来在金融学教材建设中所取得的重要成果，又代表了高等金融学教育界在新时期积极探索教材改革与创新的最新发展趋势。

本系列丛书包括《国际税收学》、《国际金融实务》、《证券投资分析》、《金融机构管理》、《中央银行学》、《企业财务报表分析》、《投资银行学》、《金融租赁》、《金融英语》、《保险中介与实务》、《寿险实务》、《国际金融管理》、《保险客户服务》和《金融信托与租赁》等金融学领域各专业方向所涉及的理论和实务课程，成为一个具有可塑性的金融学教材库。丛书编者在写作方法上力求规范，分析与实证分析相结合，理论与实践

相结合，内容上利用国内外最新研究成果，跟踪中国金融改革实践，做到体系完整、内容丰富、实用性强。本系列丛书是针对当前国内金融相关部门的人才需求现状和在校学生的接受能力，为高等院校金融类专业各层次学生编写的，对国内金融工作者也极具参考价值。

参加本系列教材编写的主要是南开大学经济学院具有丰富教学经验和科研经历的专家，他们既了解相关领域的学术动态，也熟悉金融教学的具体要求。本系列教材编写的指导思想是：以学生为中心，以培养学生的综合素质为主，贯彻金融学研究与教学的最新思想，遵循学科自身发展规律和教学规律，以教育部颁布的教学大纲为指导，结合学术发展的最新成果，力求切合经济、社会发展和高等金融学教育的需要，力求具有科学性、前瞻性、启发性的特点，做到低起点、高出点和真正好学好教，有利于学生创造性地掌握金融学科知识并在此基础上形成自己的创新思维，以推动我国高等金融学教育事业的蓬勃发展。

丛书在写作过程中参考了国内外同行的研究成果，在此向他们表示衷心的感谢。同时感谢科学出版社的领导、编辑人员在丛书出版过程中的大力协助。

最后，我们恳请各界同仁和读者对本套丛书提出宝贵意见和建议，以供我们进一步修订完善。

## 前 言

金融信托是一种融资与融物以及融资与财产管理紧密结合的有金融性质的信托业务，它与银行、保险、证券一起构成了现代金融体系。

美国的信托专家斯特考曾说：“信托的运用范围可以和人类的想象力媲美。”当今随着社会金融市场体系的完善，金融业已成为我国经济发展中最稳的产业部门之一，金融创新业务层出不穷、信托业务和租赁业务得到迅速发展，对丰富金融产品、完善我国金融体系、拓展融资渠道起到了积极作用，这两项极具有特色的金融业务已得到越来越多的关注。

面对我国的金融信托与租赁业务迅速发展的需要，以及其对大批专业人才的需求，高等院校金融、经济类学科的学生及金融领域的从业人员，有必要学习和掌握金融信托与租赁的理论与实务。为此，我们编写了本书。

本书在编写结构上大致分为金融信托和融资性租赁两大部分。在编写过程中，我们力求理论联系实际，对金融信托与租赁的理论和实践进行系统阐述，对当前金融信托与租赁领域已有的经验和业务作法给予详细的讲解。本书有关章节介绍了国外金融信托与租赁的运作方法，并对其发展趋势给予分析，使本书内容具有一定的前瞻性，使读者能够对金融信托与租赁有较为全面、系统的认识。

参加本书编写工作的有徐保满、张敏、王春乐、刘贯虹、李强强、常超等人，全书在文稿整理校对等方面得到田桂玲同志的大力帮助。

在本书的编写过程中，参阅了有关文献，这些文献对于本书的编写有较大的帮助，在此谨表谢意。

由于编者的水平有限，书中不妥之处，恳请读者批评指正。

# 目 录

<b>第一章 信托概述</b> .....	1
<b>第一节 信托的起源</b> .....	2
一、信托的含义.....	2
二、信托的起源.....	3
<b>第二节 信托的职能和特点</b> .....	5
一、信托的职能.....	5
二、信托的特点.....	7
三、信托与银行存贷款的区别.....	8
四、信托与委托、代理的差异.....	9
<b>第三节 国外信托业的发展</b> .....	10
一、英国信托业的发展状况.....	10
二、美国信托业的发展状况.....	13
三、日本信托业的发展状况.....	16
四、德国信托业的发展状况.....	20
<b>第四节 中国信托业的发展历程</b> .....	22
一、中国近代信托业的发展.....	22
二、中国现代信托业的发展.....	26
小结.....	29
<b>第二章 信托业务及其关系的设立</b> .....	30
<b>第一节 信托业务的种类</b> .....	31
一、传统分类.....	31
二、我国信托机构可以经营的信托业务种类.....	35
<b>第二节 信托的基本构成要素</b> .....	35
一、信托目的.....	36
二、信托主体.....	36
三、信托客体.....	40
四、信托行为.....	41
五、信托结束.....	42
六、信托报酬.....	42
小结.....	48





<b>第三章 资金信托</b> .....	50
<b>第一节 资金信托业务概述</b> .....	51
一、资金信托的类型.....	51
二、资金信托的特点.....	52
<b>第二节 贷款信托</b> .....	53
一、贷款信托的概念及特征.....	53
二、贷款信托的原则.....	53
三、贷款信托的方式.....	54
四、贷款信托的操作程序.....	55
五、贷款信托在中国的市场前景.....	56
<b>第三节 投资信托</b> .....	57
一、投资信托与贷款信托的区别.....	57
二、直接信托投资.....	58
三、证券投资信托.....	60
<b>第四节 年金信托</b> .....	66
一、年金信托的特点.....	66
二、年金信托业务的操作程序.....	67
三、年金信托在中国的发展前景.....	67
<b>小结</b> .....	69
<b>第四章 财产信托</b> .....	70
<b>第一节 财产信托概述</b> .....	71
一、财产信托的概念.....	71
二、财产信托的种类.....	72
<b>第二节 动产信托</b> .....	74
一、动产信托的功能与适用范围.....	74
二、动产信托的特点.....	74
三、动产信托的种类.....	76
四、动产信托的基本协定.....	78
五、动产信托业务的操作程序.....	79
六、国外动产信托的开展.....	80
七、动产信托在我国的发展前景：动产信托发展尚缺环境.....	81
<b>第三节 不动产信托</b> .....	82
一、不动产信托的产生和发展.....	82
二、不动产信托在中国的发展前景.....	83



小结 .....	91
<b>第五章 权利信托</b> .....	<b>92</b>
<b>第一节 债权信托</b> .....	<b>93</b>
一、债权信托的分类 .....	93
二、债权信托业务的操作程序 .....	93
三、债权信托在中国的发展前景 .....	94
<b>第二节 附担保公司债信托</b> .....	<b>94</b>
一、附担保公司债信托的特点 .....	94
二、附担保公司债信托业务的操作程序 .....	95
三、附担保公司债信托在中国的发展前景 .....	96
<b>第三节 表决权信托</b> .....	<b>97</b>
一、表决权信托的概念 .....	97
二、开展股票表决权信托的意义 .....	97
三、股票表决权信托的程序 .....	98
四、表决权信托在中国的发展前景 .....	99
<b>第四节 专利信托</b> .....	<b>100</b>
一、开展专利权信托的意义 .....	100
二、我国专利权信托的实践 .....	100
三、专利信托在中国的发展前景 .....	101
<b>第五节 有价证券信托</b> .....	<b>101</b>
一、有价证券信托的种类 .....	101
二、有价证券信托在中国的发展前景 .....	103
<b>小结</b> .....	<b>103</b>
<b>第六章 特定目的信托</b> .....	<b>104</b>
<b>第一节 公益信托</b> .....	<b>105</b>
一、公益信托的当事人 .....	105
二、公益信托的特点 .....	106
三、公益信托的种类 .....	107
四、公益信托业务要点 .....	109
五、公益信托业务流程 .....	110
六、中国开展公益信托的可行性分析 .....	111
<b>第二节 员工持股信托</b> .....	<b>112</b>
一、员工持股信托发展路径 .....	113
二、员工持股信托运作流程 .....	113

三、员工持股信托费用 .....	114
四、中国员工持股信托的可行性分析及其前景 .....	114
第三节 管理层收购信托 .....	116
一、管理层收购信托的基本业务流程 .....	116
二、管理层收购信托运作过程中的几个关键点 .....	117
三、MBO 信托——信托机制在 MBO 中的运用 .....	118
第四节 国有资产信托 .....	120
一、设立国有资产信托的重要意义 .....	120
二、国有资产信托的种类 .....	122
三、国有资产信托的法律调整及完善 .....	123
小结 .....	126
<b>第七章 个人信托</b> .....	128
第一节 遗嘱信托 .....	129
一、遗嘱信托的功能 .....	129
二、遗嘱信托的设立 .....	129
三、设立遗嘱信托应注意的事项 .....	131
四、遗嘱信托的种类 .....	132
第二节 人寿保险信托 .....	135
一、人寿保险信托的功能及优点 .....	135
二、人寿保险信托的适用范围 .....	136
三、人寿保险信托的种类 .....	136
四、办理人寿保险信托应注意的事项 .....	137
五、人寿保险金信托契约 .....	138
第三节 监护信托 .....	139
一、监护信托的产生 .....	140
二、监护信托的设立与结束 .....	140
三、信托机构作为监护人的职责 .....	141
小结 .....	141
<b>第八章 房地产信托业务</b> .....	143
第一节 房地产信托业务简介 .....	144
一、房地产信托的概念 .....	144
二、房地产信托关系成立的必备条件 .....	144
三、房地产信托业务特点 .....	145
四、房地产信托的职能与作用 .....	146



第二节 房地产信托存、贷款业务.....	147
一、房地产信托存款.....	147
二、房地产信托贷款.....	150
第三节 房地产信托投资.....	151
一、房地产信托投资的种类与方式.....	152
二、房地产信托投资的特点.....	153
三、房地产信托投资的条件.....	154
四、房地产信托投资与开发的程序.....	157
五、房地产信托投资项目管理.....	164
六、房地产信托投资的会计处理.....	166
第四节 房地产信托其他业务.....	170
一、房地产信用担保.....	170
二、代理买卖、保管房地产有价证券.....	171
三、不动产销售业务信托.....	173
第五节 国外房地产信托业务.....	176
一、房地产投资领域的信托业务.....	176
二、房地产流通领域的信托业务.....	179
小结.....	181
<b>第九章 信托业及信托机构的定位.....</b>	<b>182</b>
第一节 信托业的定位与金融同业的比较.....	183
一、信托业的定位.....	183
二、信托公司的经营范围和经营方式.....	183
三、信托公司与金融同业的竞争及优势.....	185
第二节 信托公司的组织结构.....	186
一、信托公司的组织结构.....	187
二、目前中国信托公司概况.....	189
小结.....	190
<b>第十章 租赁业务概述.....</b>	<b>191</b>
第一节 租赁的产生及发展.....	192
一、租赁的概念.....	192
二、租赁的基本要素.....	192
三、租赁的产生与发展.....	193
四、租赁的功能.....	194
五、融资租赁的发展趋势.....	195

第二节 融资租赁业务类型.....	195
一、融资性租赁的特点.....	195
二、融资租赁与经营租赁的区别.....	196
三、杠杆租赁.....	197
四、直接租赁、转租赁、回租.....	200
小结.....	202
第十一章 租赁决策.....	203
第一节 出租人的决策.....	204
第二节 承租人决策分析.....	208
一、承租决策成功的前提条件.....	208
二、租赁决策方法.....	209
三、租赁方案的比较.....	212
第三节 租赁风险管理及防范.....	212
一、租赁风险.....	212
二、租赁风险的防范.....	216
第四节 租赁保险.....	219
一、租赁保险的概念.....	219
二、租赁保险的险种.....	219
三、租赁保险的投保.....	223
四、租赁保险的索赔.....	224
五、租赁保险的理赔.....	225
小结.....	229
第十二章 融资租赁合同.....	230
第一节 融资租赁合同概述.....	231
一、融资租赁合同的概念.....	231
二、融资租赁合同的显著特点.....	231
第二节 融资租赁合同的签订.....	233
一、合同订立前的准备.....	233
二、融资租赁合同中购买合同的订立.....	234
三、融资租赁合同中租赁合同的订立.....	236
第三节 融资租赁合同的履行、变更、解除.....	241
一、融资租赁合同的履行.....	241
二、租赁合同变更和解除.....	241
小结.....	249



<b>第十三章 租金</b> .....	251
<b>第一节 租金含义及构成</b> .....	252
一、租金的含义 .....	252
二、租金的构成 .....	252
三、影响租金的主要因素 .....	254
<b>第二节 租金的计算方法</b> .....	256
一、计算租金时常用的几个重要概念 .....	256
二、租金的计算方法 .....	263
<b>第三节 租金计算中的若干问题</b> .....	271
一、关于利率的计算 .....	271
二、关于租赁项目概算成本的计算 .....	272
三、关于保证金的计算 .....	273
四、关于手续费的计算 .....	274
五、关于残值处理 .....	275
六、关于起租日、计息日的确定 .....	276
<b>小结</b> .....	277
<b>第十四章 中西方租赁机构与监督</b> .....	278
<b>第一节 租赁机构的类型</b> .....	279
一、西方国家租赁机构的类型 .....	279
二、我国租赁机构的类型 .....	282
<b>第二节 租赁机构的监管</b> .....	286
一、西方国家对租赁机构的监管 .....	286
二、我国对租赁机构的监管 .....	286
<b>小结</b> .....	291
<b>附录</b> .....	292
<b>参考文献</b> .....	328

# 第一章

## 信托的概述

# 信托概述

### 本章重点

本章主要介绍信托业务的基本概念、信托的起源、职能、特点及国外信托业发展状况和我国信托业的发展历程。



## 第一节 信托的起源

信托是一种社会行为，是以信任为基础，涉及当事人之间权利与义务的法律行为，是一种转移财产并加以管理的经济活动。

### 一、信托的含义

信托一词具有信任委托之意，信托就是在信任基础上的委托。在社会生活中，信托涉及的范围十分广泛，因而又有各种相对的含义。

“信托”的定义有广义上的，也有狭义上的。广义的定义如日本信托学者细矢佑治所给出的：“信托者，其重心点即在含有信任之意，乃是数当事者，以信任为基础，求其相互间经济上、社会上或其他目的的一种特殊行为。在委托之地位者曰信托人，在受托之地位者曰受托人。而受信托之利益者则曰受益人”。在这个定义中，作者提到了信托基础、行为发生的目的，并排除了行为的单纯经济性质，是比较完整的定义。

狭义上，信托可以理解为是以信用委托性质为基础的一种经济行为。我国已故信托学者朱斯煌教授认为：“称信托者，系一种财务关系。即当事人之一方，为自己或第三者之利益，移转其财产权于他方，而他方允为依照一定目的管理、使用、处分其财产之谓也。其移转之财产，为信托财产；移转财产之人，为委托人，允为管理、使用、处分之人，为受托人；享受信托财产之利益者，为受益人。每种信托之成立。必有此三种关系人”<sup>①</sup>。这个定义只是更具体地述及财产权的转移、管理、使用和处分问题。被誉为美国信托法权威的鲍格特为信托下的定义也是狭义的理解，他说：“信托是指当事人间的一种信任关系，一方享有财产的所有权，并负衡平法上为另一人的利益管理或处分该财产的义务”。我国台湾法律学者杨崇森教授的话则更为精辟，他曾指出：“信托系一种为他人利益管理财产之制度”。从狭义上下定义，对信托的说法很多，但都从财产权这一角度反映出信托的本质特征。

《中华人民共和国信托法》（以下简称《信托法》）第一章第二条对信托是这样定义的：信托是指委托人基于对受托人的信任，将其财产权委托给受托人，由受托人按委托人的意愿以自己的名义，为受益人的利益或者特定目的，进行管理或者处分的行为<sup>②</sup>。此定义也是狭义上的理解。

<sup>①</sup> 朱斯煌，信托总论，第4页，中华书局，1941年版。

<sup>②</sup> 中华人民共和国信托法，第一章第二条。





尽管不同国家对信托的理解不同，但信托制度有着共同点。首先，信托关系必须建立在信任的基础之上，财产的所有者必须对受托人充分信任，并将自己的财产委托其进行管理或经营；其次，信托的设立一般采取信托合同、遗嘱或法律规定的其他形式。以上两点是信托关系确立必须具备的两个基本条件。

为了便于协调一致，在相同的法律框架下讨论议题，本书中所称信托遵从我国信托法中的定义。

## 二、信托的起源

信托指的是财产的所有人按照自己的目的或者利益，将其所拥有的财产委托给他人或者信托机构代为管理的一种经济行为。信托现象的存在，从历史渊源进行考察，已经历了数千年之久。这种现象，已经历了奴隶制社会、封建制社会、资本主义社会，直至延续到今天的社会主义社会。人们随时随地可以发现信托现象的存在。

人类社会出现了私有财产，随之有了对私有财产的遗赠、转让、经营和管理。信托便起源于古代对遗嘱的执行和对私有财产的管理。在 4000 多年以前的古埃及，当时的一些人为了维护其私有财产的继承，通过设立遗嘱，为幼小的子女指定监护人，将自己的财产遗赠给子女。但是，信托作为一种观念，则是来源于罗马法典“信托遗赠”的规定，法典中规定，在按遗嘱处理财产时，可以把遗嘱直接授予受赠人，若受赠人无力或无权承受时，可以按照信托遗赠制度的规定，把财产委托和转移给继承人或者第三方把财产转移给受赠人。

一般认为，13 世纪英国法制史上出现的尤斯（USE）制度是现代信托制度的最初形态，是真正具有财产管理制度性质的信托。尤斯制是英国古代的一种法律制度，这种制度仿照和引用了罗马法上的使用权（即使用他人所有物的权利）。用役权即使用他人所有物而获其收益的权利，又称用益权，以及信托遗赠的制度。封建时代的英国，宗教信仰极其浓厚，虔诚的教徒们常常在临终前把自己的土地等财产捐赠给教会，其结果是使得教会占有的土地财产增多。在英国的封建制度下，封建君主可以因为臣民的死亡而获得包括土地在内的财产，如果教会获得了捐赠，因教会占有的土地不必缴税，从而影响了封建君主的收入。教会拥有的土地越多，对封建君主的利益侵害和威胁就越大。

在 13 世纪初，英国封建君主国王亨利三世（1216~1272 年）为了维护自身利益，颁布了一个《没收条例》。该条例规定凡是把土地赠与教会团体的，必须要得到君主或诸侯的许可，凡擅自出让或赠与者，要没收其土地。这个条例的颁布对宗教团体无疑是一个沉重的打击，也引起了所有宗教徒的不满。当时英国封建社会的法官也多是教徒，法官与法学家为满足广大教徒的心愿和为宗教团体解忧，