



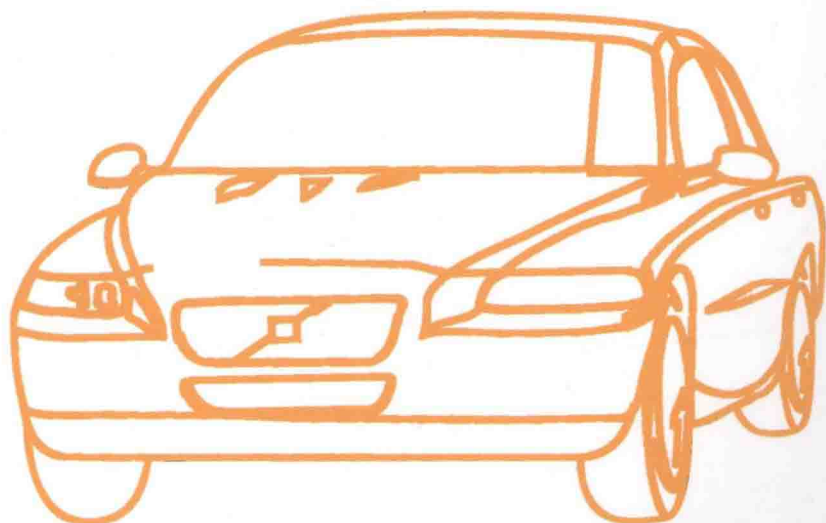
高职高专汽车专业教材

汽车租赁

Automobile Rental and Leasing

张一兵 [主 编]

范永耀 刘冬丽 [副主编]



人民交通出版社
China Communications Press



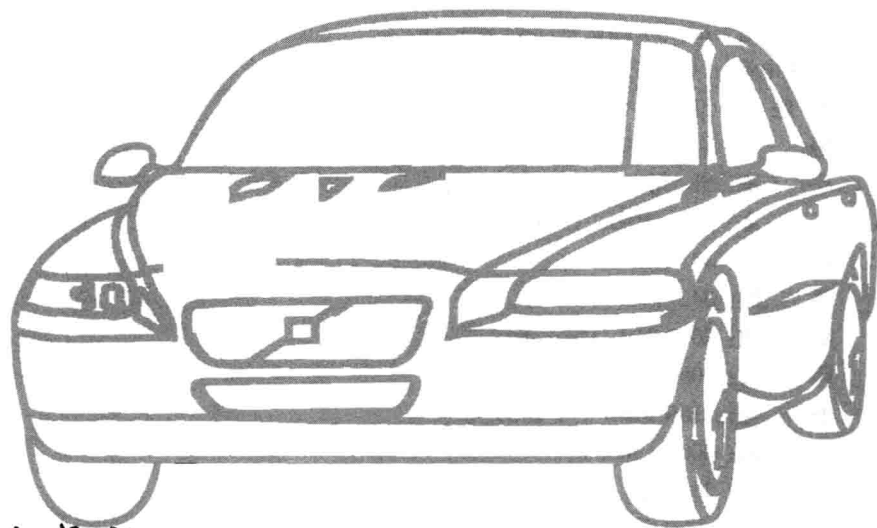
高职高专汽车专业教材

汽车租赁

Automobile Rental and Leasing

张一兵 [主 编]

范永耀 刘冬丽 [副主编]



人民交通出版社
China Communications Press

内 容 提 要

该书是我国第一本关于汽车租赁的高职高专教材,包括基础理论、发展状况、项目决策、经营管理实务、管理技术、工作内容及标准等内容。全面、系统地介绍了汽车租赁概念、与相关行业的关系等理论知识和业务程序、经营分析、信用审核等实际操作技能。

本教材论述严谨,引用的资料和案例翔实,可作为汽车类专业汽车租赁课程的教材,也可供汽车租赁企业职工培训使用。

图书在版编目(CIP)数据

汽车租赁/张一兵主编. —北京:人民交通出版社,
2009.3

ISBN 978-7-114-07593-3

I. 汽… II. 张… III. 汽车—租赁—高等学校:
技术学校—教材 IV. F540.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 015570 号

高职高专汽车专业教材

书 名:汽车租赁

著 者:张一兵

责任编辑:翁志新

出版发行:人民交通出版社

地 址:(100011)北京市朝阳区安定门外外馆斜街3号

网 址:<http://www.ccpres.com.cn>

销售电话:(010)59757969 59757973

总 经 销:北京中交盛世书刊有限公司

经 销:各地新华书店

印 刷:北京市密东印刷有限公司

开 本:787×1092 1/16

印 张:14.5

字 数:342千

版 次:2009年4月第1版

印 次:2009年4月第1次印刷

书 号:ISBN 978-7-114-07593-3

印 数:0001~3000册

定 价:26.00元

(如有印刷、装订质量问题的图书由本社负责调换)



前 言

汽车租赁作为租赁的一个类别,其特性是交通服务,共性是租赁。就特性看,以短期租赁、网络化服务为特征的汽车租赁服务已成为满足个性化交通需求的主要服务模式。在欧美等国,汽车租赁服务的规模已超过与其功能相近的出租汽车;从共性看,以长期租赁方式获取车辆所有权为特征的汽车融资租赁,因其促进销售的优势,成为汽车销售的方式之一。有统计资料显示,国外超过15%的汽车销售是由融资租赁完成的。比如2007年世界500强排名第368位的全美汽车租赁公司(Auto-Nation),是美国最大的汽车零售商,融资租赁是其金融与保险服务的一个子项业务。我国汽车租赁业与欧美国家相比有相当差距,但近些年来已获得长足发展,呈现由东南经济发达地区向西北欠发达地区、从大城市向中小城市扩展和普及的趋势。2009年温家宝总理在十一届全国人大二次会议上作政府工作报告时,将“加快发展二手车市场和汽车租赁市场”作为扩大内需的措施之一,汽车租赁行业作用进一步提高。2009年汽车租赁职业被正式纳入《中华人民共和国职业大典》。

自2002年教育部批准设立汽车服务工程专业以来,我国已形成由本科(汽车服务工程专业)、高职(汽车技术服务与营销专业)、中职(汽车商务专业)组成的完善的汽车服务教育体系。据统计,我国目前有超过300所各类院校开设此类专业。随着汽车租赁在汽车服务领域作用的增大,越来越多的相关专业开始增设汽车租赁课程。为满足这一需要,人民交通出版社决定出版高职高专教材《汽车租赁》。该教材在国内首次比较全面、系统地介绍了汽车租赁理论知识,经营管理实务和操作技能,适用于高等职业院校、中职学校或本科院校的汽车技术服务与营销、汽车商务或汽车服务工程等专业的学生学习汽车租赁相关知识和职业技能,也适用于汽车租赁从业人员提高理论和业务水平。

本教材由中国道路运输协会高级工程师、北京市运输管理局专家委员会委员张一兵主编,首汽租赁有限责任公司党委书记、原总经理范永耀,交通运输部公路科学研究院高级工程师刘冬丽担任副主编。中国道路运输协会姚明德会长、北京市运输管理局汽车租赁管理处马斌处长、中国汽车技术研究中心王再祥博士对教材编写给予了大力支持。为满足职业教育的需要,在本教材的编写过程中,编者广泛听取了首汽租赁、安吉汽车租赁、银建汽车租赁、福斯特汽车租赁、深圳至尊汽车租赁、神州租车等国内知名汽车租赁企业专业人士的意见。对于为本教材编写提供帮助的单位和个人,在此一并感谢。



目 录

绪论	1
第一章 汽车租赁基础理论	3
第一节 租赁基本概念	3
第二节 租赁发展概况	11
第三节 汽车租赁基本概念	18
第四节 汽车租赁服务	23
第五节 汽车租赁融资	24
第六节 带驾驶员汽车租赁	26
第七节 汽车租赁与其他产业的关系	28
思考题	31
第二章 汽车租赁行业发展状况	32
第一节 发达国家汽车租赁发展历程	32
第二节 发达国家汽车租赁现状	35
第三节 汽车租赁发展趋势	37
第四节 世界知名汽车租赁企业简介	41
第五节 中国汽车租赁现状	46
思考题	51
第三章 汽车租赁项目决策	52
第一节 目标市场选择	52
第二节 经营模式选择	61
第三节 投资效益分析	67
第四节 融资渠道	73
第五节 企业组织机构及岗位职责	75
思考题	83
第四章 汽车租赁经营管理实务	85
第一节 业务程序	85
第二节 经营管理	92
第三节 市场调研	97
第四节 市场营销	102
第五节 汽车租赁合同	108
第六节 利润分析	117
第七节 经营分析	124



第八节 信用审核与风险控制	132
第九节 法律事务	139
第十节 融资租赁	146
思考题	157
第五章 汽车租赁管理技术	158
第一节 收益管理	158
第二节 汽车租赁电子商务	164
第三节 汽车租赁业务管理软件	170
第四节 GPS 风险防范管理技术应用	187
思考题	190
第六章 汽车租赁工作内容及技能要求	191
第一节 初级工作	191
第二节 中级工作	195
第三节 高级工作	200
思考题	201
附录	202
附录 A 我国汽车租赁业管理框架	202
附录 B 《汽车租赁经营服务规范》(北京市地方标准)	204
附录 C 车辆租用告知书示范文本	210
附录 D 汽车租赁经营服务考评标准	211
附录 E 英国汽车租赁协会经营规范	213
附录 F 汽车租赁英语常用单词	221
参考文献	225



绪 论

汽车租赁是一个新且复杂的概念,可以说我国第一家汽车租赁企业即是因汽车租赁概念的不明确而诞生的。在1990年北京亚运会筹备期间的记者招待会上,有外国记者问北京是否有“Car Rental”,由于翻译的原因,北京亚运会负责人对外国记者怀疑北京是否有“出租汽车”很不以为然,非常明确地予以肯定回答。但事后才意识到北京乃至全国尚没有“Car Rental”这项在国外已比较普遍的交通服务。为落实承诺,我国第一家汽车租赁企业福斯特汽车租赁公司于1989年8月诞生了,当时它的客户仅限于在京外籍人士。人们往往将此视为我国汽车租赁业务的开端,其实这并不准确,因为早在1984年中国国际信托投资公司、东方租赁公司、环球租赁公司等开始经营汽车租赁业务,以融资租赁方式向北京、哈尔滨等城市的出租汽车企业提供日本制造的小客车,累计2万多辆。当时西藏、云南、甘肃等道路条件恶劣地区运输企业使用的五十铃汽车也是以融资租赁方式引进的。随着汽车租赁行业的发展,对汽车租赁认知差异进一步扩大,国内贸易部、交通部从各自的行业管理角度出发,于1997年和1998年先后颁布了有关汽车租赁的管理规定,并对汽车租赁的定义作出有一定差异的描述,主要区别是交通部认定的汽车租赁“不提供驾驶劳务”,也有地方法规认定“车辆租赁服务是指向用户出租不配备驾驶员的客运车辆,并且按照时间收费的出租汽车经营活动”。

汽车租赁的复杂性源于租赁。租赁业是一个古老而又变化巨大的行业。一方面,虽经4000多年的发展,租赁的基本性质、主要交易过程和功能等并没有改变;另一方面,在此基础上融资租赁仅用50多年的时间就成为租赁的主要类别和组成部分,以致出现事实先于规则的情况,引发了租赁概念与定义的混乱。比如说“租赁包括租赁和融资租赁两大业务类型”,第一个“租赁”是指这个行业,第二个“租赁”是指构成这个行业的两个主要业务类型之一。有人为了区别它们,将第二个“租赁”命名为“经营性租赁”,然而经营性租赁是指具有融资租赁基本交易特征的(承租人选定设备、中长期融资),但出租人又一定程度上承担了租赁投资决策风险的非全额清偿的一种融资租赁,是与租赁完全不同的另一类业务。除了一词多义外,还有一义多词的情况,比如融资租赁又叫金融租赁,杠杆租赁又叫衡平租赁,节税租赁又叫真实租赁,非节税租赁又叫有条件销售租赁或租购。租赁是一个相对复杂的交易行为,出租人将用益物权从租赁物的物权中分解出来作为对价获得承租人的租金,由此出现了所有权、占有权、使用权、收益权、担保权的分离。这种物权的分离,使出租人、承租人得以在租赁交易中充当决策人、出资人、受益人、风险承担人等不同角色,由此产生了租赁、融资租赁、干租、湿租、杠杆租赁、经营性租赁、回租、厂商租赁、抽成租赁等众多



的租赁业务类型。这些租赁业务既有共性,但也有较大差别,按照国家统计局国民经济行业分类标准,租赁和融资租赁分别属于“租赁和商务服务业”和“金融业”。而厂商租赁以销售特定产品为目的,可划入“批发和零售业”。都是租赁,但分属三个行业,这说明了租赁交易的复杂性。



第一章 汽车租赁基础理论

第一节 租赁基本概念

一、什么是租赁

租赁是经济社会中由买卖交易发展和衍生的一种以实物为载体的重要交易形式,是指出租人在一定时期内向承租人转移一项物品的使用权与收益权,同时获得相应租金收入的交易行为。

当人类社会的生产力发展到一定水平,大致在原始社会后期,生产资料出现了过剩,为了获得生产资料的使用功能,人们开始彼此交换或买卖。后来人们发现,如果仅仅是需要物品的使用功能,用完了再还回比交换或买卖的成本更低,由此租赁诞生了。

(一) 租赁产生的基础

租赁之所以能够从买卖交易中发展和衍生成一个新的交易形式,是因为物权可以分解,因此交易双方可以将租赁物的部分权益作为交易对象。物权是自然人、法人直接支配不动产或者动产的权利,物权包括所有权、用益物权和担保物权三个方面。用益物权是用益物权人(租赁交易中的承租人)对他人(租赁交易中的出租人)所有的不动产或者动产(租赁交易中的租赁物)依法(租赁交易中的租赁合同)享有占有、使用和收益的权利。任何交易的发生,包括买卖和租赁都会造成物权的变化,只是变化的范围不同。形式上租赁就是出租人以租金为代价,在租期内将所支配实物的用益物权即占有权、使用权、收益权转让给承租人,而保留所有权和担保权。

(二) 租赁的性质

根据租赁的性质,人们使用不同的词对租赁进行了描述。《中国大百科全书》定义:“租赁,是指出租人把出租财产交给承租人使用,承租人支付租金并在租赁关系终止时将原租赁财产返还给出租人的交易或行为。”中华人民共和国财政部《企业会计准则——租赁》定义:“租赁指在约定的期间内,出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议。”

虽然租赁的定义有不同的描述方式和角度,并且后来演变成很多种类,特别是现代融资租赁与传统的租赁相比已有比较大的异化,交易的目的也有所不同,但所有种类的租赁,都有共同的性质,即租赁交易只形成物权中用益物权的转移,而不是像买卖交易那样形成物权的整体转移。

(三) 从租赁与销售的关系说融资租赁

进入 20 世纪 50 年代后,注入金融、销售等新因素的融资租赁诞生了,租赁在融物的基础上赋予了融资的新形式。所谓融物就是将物品租给你,所谓融资即是把钱借给你购买物品,因



此融资租赁就具有租赁和销售的双重性质。《企业会计准则——租赁》定义：“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。”该定义中“所有权也可能不转移”的情况，本质上是承租人通过出租人的租金优惠，获得或基本获得租赁物的剩余价值（余值）后，不再要求租赁物的所有权的转移。

如图 1-1 所示，如果我们将租赁与销售看作两个相对不同的交易形式，它们之间的区别是租赁只是部分物权——用益物权转移，而销售是全部物权转移。那么从物权是否转移这个标准看，融资租赁则是租赁和销售之间的过渡形式，即融资租赁可能仍是不完全的物权转移，属于租赁范畴；也可能在租期结束时，所有权、用益物权、担保权一并转移，转化为销售。在西方国家，有一种投资税收抵免（Investment Tax Credit, ITC）政策，即政府对投资人实行一定的税收优惠。如果只是转移用益物权的融资租赁，出租人拥有租赁物的所有权，属于投资方，具有享受 ITC 的资格；如果是在租赁期结束时所有权、用益物权、担保权一并转移的融资租赁，出租人实际是销售者，就没有享受 ITC 的资格。因此，这些国家就以融资租赁是否具有销售性质为标准，将其划分为节税租赁和非节税租赁两大类，英国则将后者这种具有销售性质的融资租赁称为租购。美国干脆将这两类融资租赁称为真实租赁和有条件销售租赁，《北美行业分类体系》将那些销售倾向明显的融资租赁视为销售融资。

另外从投资风险的承担者上，亦可以看出融资租赁与销售的关联性。租赁是出租人事先购买租赁物品等待承租人，所以承担投资风险；融资租赁是由承租人选定租赁物品后出租人才购买并以租金形式获得投资的全部清偿，所以是承租人承担投资风险，在这一点上，融资租赁与销售相同。

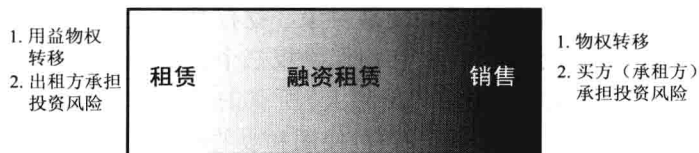


图 1-1 租赁、融资租赁、销售的比较

从融资租赁在租赁与销售之间的过渡作用这个角度诠释融资租赁，或许可以更清晰地揭示融资租赁的诸多复杂概念和关系。比如经营租赁，是由承租人选择租赁物品，具有融资租赁特性，但租期结束后，租赁物返还出租人且租赁物的投资上有 20% 左右没有得到清偿，又具有租赁特性，所以将经营租赁认定为租赁或融资租赁，并不矛盾。如图 1-1 所示，租赁和融资租赁的界限比较模糊，所以确定融资租赁的标准相对比较复杂。《国际财务报告准则》（International Financial Reporting Standards）规定，一项租赁业务只要具备下列任何一项特征，即可称作融资租赁：

（1）在租赁期结束之际，将租赁物的所有权转让给承租人；

（2）承租人拥有购买或不购买租赁物的选择权，但由于承租人可以远远低于市场公平价值的价格购买租赁物，因此在租赁初期，就有把握确认承租人将行使购买租赁物的选择权；

（3）租赁期为租赁物使用寿命期的大部分时间，所有权在最后可以转让也可以不转让；

（4）租赁期之初的最低租赁付款额现值大于或等于租赁物的公允价值。

我国《企业会计准则——租赁》区分租赁与融资租赁的标准的前 4 条，与上述标准相同，



只增加第5条:租赁资产性质特殊,如果不作较大修整,只有承租人才能使用。

从这些众多的确定融资租赁的标准中,可以归纳出共同的一点,就是融资租赁具有销售倾向,或者与销售的目的相同。

二、租赁的分类

租赁有很多种类,其类别以不同的标准划分,有短期租赁、长期租赁、融资租赁、经营租赁、湿租(带操作人员的租赁)等。如果再把经营过程中产生的业务类型考虑进去,还有转租、回购租赁、杠杆租赁等很多种类。虽然在中文中统称“租赁”,但不同种类的租赁在行业属性方面有很大的差别。如租赁属于服务行业,融资租赁属于金融行业,湿租则根据租赁物的不同属于相对应的行业:租赁物为运输工具即属于运输行业,租赁物为建筑机械即属于建筑行业。与其他行业相比,租赁在分类和行业属性方面比较复杂。

租赁的分类还有一个困难的地方是中、英文在租赁的名称上有很大差异,比如在英文词典中,单词 Rental 和 Lease 都有出租的意思,但在租赁行业中,这两个单词则代表两个不同的租赁类别。到目前为止,中文如何翻译租赁行业中的 Rental 和 Lease 一直没有得以解决。由于中、英文租赁的名称一直没有准确的对照,这给我国的租赁行业的行业监管、税收以及国内外交流造成一定影响。比如《中华人民共和国合同法》将租赁分为“租赁”和“融资租赁”两类,《企业会计准则——租赁》也将租赁分为“经营租赁”和“融资租赁”两类,仅从中文字面上对比,人们自然会认为前者的“租赁”即是后者的“经营租赁”。其实从《企业会计准则——租赁》的英文版《Accounting Standards for Enterprises——Lease》可以看出,《企业会计准则》中的租赁相当于《中华人民共和国合同法》第十四章的“融资租赁”,而不是第十三章的“租赁”。租赁和融资租赁的税基、税率和行业划分上都有很大不同,对经营租赁的错误认识所造成的影响可想而知。

(一) 租赁的名称

这里所说的名称,是指在合同法、税法、会计准则的法规中出现的关于租赁的名称。我国《中华人民共和国合同法》、《企业会计准则——租赁》、《国民经济行业分类标准》(GB/T 4754—2002)等法规中涉及租赁的名称有:租赁、融资租赁、经营租赁。国外相关文件涉及租赁的名称有:Rental、Lease、Financial Lease、Operating Lease。

从表 1-1 可以看出,我国法规中没有“Rental”、“Lease”相对应的名称,而国外法规中则没有与“租赁”对应的名称;从该表还可以看出,我国与国外法规中的“Lease”概念不一致。欧美及联合国的有关法规将“Lease”视为一个与“Rental”并列的种类。我国租赁相关法规的英文版中“Lease”是租赁的意思,《中华人民共和国合同法》第十三章“租赁合同”、《企业会计准则——租赁》中“租赁”都使用的英文单词“Lease”。

国内外租赁法规中租赁名称对比

表 1-1

国外	英文	Rental	Lease	Financial Lease	Operating Lease
	译义	短期租赁	长期租赁	融资租赁	经营租赁
我国	中文	租赁		融资租赁	经营租赁
	英文	Lease		Financial Lease	Operating Lease



联合国、欧盟、北美行业分类标准中都有“Rental and Lease Services”或“Rental and Lease Activities”这个行业,相当于我国的租赁行业。《北美行业分类体系》对该行业 Rental、Lease 两个子行业的定义是:

1. renting consumer goods and equipment(出租日用物品和设备)

该行业典型经营模式是具有零售特征,在店铺类场所经营并且储备随时可以出租、适合短期出租的物品。出租物品主要是汽车、计算机、日用品等范围广泛的有形物品。

2. leasing machinery and equipment often used for business operations(出租商业经营常用的机械设备)

该行业典型经营模式是不在店铺做业务,无常备物品,只做长租期的出租业务。出租人直接面对客户以便他们在出租的状况下掌握出租物品的使用技术和知识。或者在出租合同框架下出租人协商租赁设备的供应方直接向客户提供出租物品。设备出租人通常在合同中确定客户对出租物品的特殊需要并利用专业经验,为退租的出租物品寻找其他潜在客户。出租物品主要是产业类机械设备。

对比联合国、欧盟、北美对租赁行业的划分标准及定义,本书提出英文中租赁术语的对应关系:Rental——短期租赁,Lease——长期租赁。

此处所说短期租赁、长期租赁并不是指租赁期限的长短,而是代表一种业务类型,而且租期长短是租赁期限相对于租赁物品的折旧期限而言,并不是以一个具体值,比如月、年为划分界限。上述两行业的不同点是租赁物不同、经营方式不同、租赁期限不同。其中租赁期限的不同——短期和长期,相对其他不同点最简洁、清楚。因此将 Rental 定义为短期租赁、Lease 定义为长期租赁比较合理。

(二) 租赁的类别

虽然国内外,包括世界组织对租赁分类的标准不尽相同,但基本保持将租赁行业分为租赁服务(Rental and Lease Service)、融资租赁(Financial lease)两大门类的分类标准。

1. 联合国分类标准

《全部经济活动产业分类国际标准》(International Standard Industrial Classification of All Economic Activities, ISIC)是由联合国制定并审议通过,推荐各国政府进行国际统计数据比较时使用的统计分类标准,2008年8月公布了该标准的第四次修订版(ISIC Rev. 4)。ISIC Rev. 4在分类层次上包括门类、大类、中类和小类,与我国《国民经济行业分类》(GB/T 4754—2002)的分类体系基本相同。该标准将租赁行业划分为租赁服务、融资租赁。其中租赁服务又分为短期租赁、长期租赁两个中类,经营租赁作为长期租赁的一个小类。

1) 租赁服务:属于管理和后勤服务门类。包括有形资产、非金融类无形资产的短期、长期租赁,出租人向客户提供各类有形物件,比如机动车、计算机、日用品和工业用机械设备,以获得固定的短期或长期租赁租金收入。经营租赁归入此类租赁。房地产短期租赁(L门类)和带操作人员的短期设备租赁不属于此类租赁,后者的类别划分根据租用设备的类型而定,比如运输(H门类)、建筑(F门类)。

租赁服务分以下两个中类:

(1) 短期租赁——包括机动车、休闲体育设施、个人和家庭用品。

(2) 长期租赁——包括商业经营常用的其他机械设备、运输设备、知识产权资产及类似产



品。

2) 融资租赁:属于金融与保险门类。融资租赁的租期与租赁物的预期寿命基本相当,而且承租人实质上获得使用租赁物而产生的利益并承担租赁物所有权人应承担的所有风险。租赁物的所有权可以也可以不转让,租金包括或者几乎包括利息在内的所有成本。

图 1-2 是该标准对租赁行业划分的略图。

2. 欧盟分类标准

《欧盟经济活动统计分类》修订版 2 (Statistical Classification of Economic Activities in the European Community, NACE Rev. 2) 通过于 2006 年 12 月,是欧盟统计局制定的适用于欧盟国家经济活动的统计标准。该标准对租赁行业的划分标准与联合国相同,只是在分类层次上没有联合国标准详细。

3. 北美分类标准

《北美行业分类体系》(The North American Industrial Classification System, NAICS) 是美国、加拿大、墨西哥共同制定的用于北美地区经济统计的行业划分标准,该标准已完全替代北美各国自己的统计标准。该标准 2007 年版 (NAICS 2007) 对租赁行业的定义与联合国、欧盟相比比较全面,明显的区别有两点:一是将融资租赁视为长期租赁的一个子类,而不是属于金融和保险门类与租赁服务并列;二是将租赁与贷款结合的融资租赁视为金融与保险门类的销售融资或销售信贷,列入金融保险门类。图 1-3 是该标准对租赁行业划分的略图。

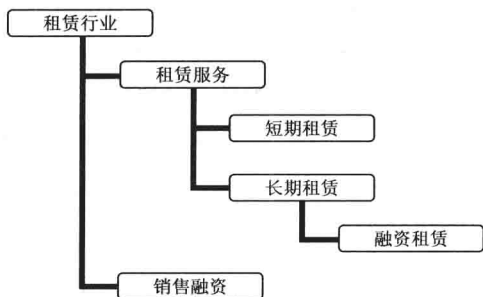


图 1-3 《北美行业分类体系》(NAICS) 对租赁的分类

4. 国内分类标准

我国《国民经济行业分类》(GB/T 4754—2002) 中,租赁行业包括租赁、融资租赁两类。图 1-4 是我国对租赁行业划分的略图。我国的行业划分标准中没有短期租赁、长期租赁和经营租赁,因此有观点认为,《企业会计准则——租赁》所言经营租赁只是一种会计处理方式,而不是一个业务类别。

对照联合国、欧盟、北美对租赁行业的划分及其解释,租赁基本应当分为短期租赁、长期租赁、融资租赁三个类别。



图 1-4 《国民经济行业分类》对租赁的分类

三、租赁的特征

租赁具有相同的基本特征(交易对象是租赁物的用益物权)以区别于其他交易。随着经济的繁荣,租赁在保持基本特征的基础上发展出一些具有各自特征的新类别,如融资租赁及其衍生业务,它们的特征主要表现在以下方面。

(一) 租赁合同

《中华人民共和国合同法》中列名合同有 15 种,租赁合同、融资租赁合同被列其中。并不是所有的交易必须签订书面合同,《中华人民共和国合同法》规定,租期 6 个月以上的租赁和



所有融资租赁必须签订书面合同。租赁合同名称一般应表明租赁类别,特别是租期结束时租赁物物权的处置,比如《企业会计准则——租赁》规定:“承租人和出租人应当在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。”

合同上可以表现的租赁特征还有:租赁只有一个合同,融资租赁有两个以上合同,包括一个租赁物的购销合同;租赁合同可以解约,融资租赁合同不能解约,即租赁合同的承租人可以在支付一定违约金的条件下终止租赁合同而不必继续支付未到期的租金,而融资租赁合同的承租人不得以支付违约金的条件终止合同,即使退回租赁物,出租人仍有权要求承租人继续支付未到期租金直至合同期满。

(二) 租赁的当事人

租赁的当事人只有出租人和承租人两方。融资租赁与租赁的一个重要区别是涉及第三方,即当事人有出租人、承租人和供货人。通常由承租人选择供货人而出租人根据承租人的意见向供货人购买租赁物。

(三) 租赁物

租赁物必须是出租人具有物权的动产或不动产,不能是限制自由流通或已退出自由流通的物件。因此非物质的,如专利技术、计算机程序、工艺和版权等知识产权,理论上不能作为租赁物。但随着科技的发展,这些非物质的知识产权已广泛物化,难以与租赁物明确分离,所以实际上知识产权附属于租赁物可以出租,但这部分价值不得超过租赁物的一定比例。由于租赁物在租期结束时,除正常范围的磨损外,必须原物返还出租人,所以租赁物必须是在租赁过程状态和性质不能改变的物,因此,生产原料不能作为租赁物。

我国及部分国家规定土地、房屋、景点等不动产不能作为融资租赁的租赁物;生活消费品,包括汽车、家电等耐用消费品不得作为融资租赁的租赁物。

相当比例的融资租赁租赁物的性质、规格、型号特殊,是为承租人定制的,不能通用,这是融资租赁的典型特点,被用来区分租赁和融资租赁的类别。

(四) 租赁期限

租赁期限是指租赁合同实施的阶段,是租赁合同的重要条款。租期是划分租赁与融资租赁的重要指标,租赁的租期一般比较短,不会超过1年,而融资租赁的租期都比较长,一般在1年以上。但租期的长短是相对于租赁物的使用寿命。比如《企业会计准则——租赁》规定,租赁期占租赁资产使用寿命的大部分即属于融资租赁,通常认为“大部分”是指租赁期占租赁开始日租赁资产尚可使用年限的75%以上。

(五) 租金

租金是租赁交易的对价,通常以货币形式表现。对于租赁,租金包括出租人的投资利息和预期利润、资产折旧和租赁物的运营成本(如维修、保险、人工成本);对融资租赁,租金包括租赁物本金和在未清偿本金基础上的一定预期利润。

租赁与融资租赁的根本区别在于是否全额清偿。如果从一个租赁交易中获得的租金小于租赁物的全部投资加预期利润就是租赁;如果从一个租赁交易中获得的租金等于全部投资加预期利润就是融资租赁,由于是全额清偿,所以租期终止时租赁物的物权应当转移给承租人。但有例外,如经营租赁和租赁物物权未转移的融资租赁。对于出租人,其租金虽然没有达到全额清偿的程度,但至少达到70%,未获得清偿的部分通过收回租赁物后在二手市场的销售实



现;对于承租人,相当于将退出经营的设备销售给出租人,只是这部分的销售收益预先以租金优惠的方式由出租人转移给了承租人。

由于出租人承担了投资风险,且无法预期在多少个租赁交易中实现全额清偿,因此出租人在可能的情况下总会提高每笔交易的租金;相反,融资租赁由承租人承担投资风险,出租人在签订合同时已有具体利润期待,即出租人一般不必通过提高租金承担风险。所以相同标量的租金,租赁要高于融资租赁。

(六) 合同终止时租赁物的归属

由于租赁不具有全额清偿性质,因此租赁合同终止时,承租人必须归还租赁物的用益物权,不具备要求转移物权的基础。而融资租赁具有全额清偿性质,即承租人在合同期内支付的租金相当于租赁物的价值,因此承租人只需支付象征性费用或不支付费用,即可在租赁合同结束时获得租赁物的物权。

表 1-2 列举了租赁与融资租赁的主要区别,将融资租赁与租赁的区别归纳后我们会得到融资租赁的特征:融资租赁的出租人在一个租赁业务中实现对租赁物投资的全部回收即全额清偿,或者即使没有全部收回租赁物的投资,出租人也有相当大的把握在租赁物收回后通过再次租赁或在市场以公平价格销售方式收回租赁物的余值。在此原则上,融资租赁又演变出在租赁期结束之际,将租赁物的所有权是否转移、租赁物未实现全额清偿等,貌似与融资租赁性质相违背,实质仍是融资租赁的业务类别。其实,如果我们将租赁物的货币价值用时间价值衡量,则可以在租期上看到融资租赁的另一个特点,即租期达到或接近租赁物的折旧年限或使用寿命。

租赁与融资租赁的主要特点和区别

表 1-2

项 目	租 赁	融 资 租 赁
租赁合同	可解约	不可解约。除租赁合同外,还有供货合同
当事人	出租人、承租人	出租人、承租人、供货人
租赁物	租赁物由出租人选择,主要是耐用消费品、房屋、机械设备。租赁期满后退还	由承租人选择租赁物及供货人,以机械设备为主。租赁期满后可续租、留购或退还
租期	相对于租赁物的折旧年限或使用年限较短,一般几个月或 1~2 年	接近租赁物的折旧年限或使用年限,通常 3~5 年,有的 10 年以上
租金金额	每期租金固定,租金相对同期租赁物的折旧较高,单笔合同总租金远远低于租赁物的总值	租金相对同期租赁物的折旧较低,单笔合同总租金接近租赁物的总值
租金构成	投资成本 + 运行成本 + 投资收益	投资成本 + 投资收益
租赁物投资回收	要经历几个租期才能收回	在租期内全部或绝大部分收回
租赁物使用成本承担者	出租人	承租人
风险	出租人作为租赁物的投资人,承担租赁物的投资风险	承租人作为租赁物的投资人,承担租赁物的风险
目的	满足短期或临时需要	通过融物达到融资目的

四、租赁经营主体

目前,我国租赁业市场运营主体主要有四类公司:一是银监会审批和监管的金融租赁公



司；二是商务部审批的外商投资的融资租赁、租赁公司；三是商务部和国家税务总局联合试点的内资融资租赁公司；四是无需行业审批，在工商登记注册就可以经营的租赁企业，属于服务行业，比如短期的汽车租赁、生活用品租赁等。四类租赁公司的特点对比见表 1-3。

我国四类租赁公司的特点对比表

表 1-3

项目	公司类别特点	租赁公司	金融租赁公司	融资租赁试点企业	外资租赁公司
租赁产品		租赁服务	融资租赁	融资租赁	融资租赁、租赁服务
企业性质		一般商业机构	非银行金融机构	内资融资租赁企业	外商投资企业
监管机构		无特殊监管	银监会	商务部、税务总局	商务部
准入门槛		无	5 亿元人民币	1.7 亿元人民币	融资租赁 1000 万美元，租赁服务无准入门槛
营业税		营业额的 5%	租金与租赁物成本差额的 5%	与融资租赁相同	与内资公司相同

五、租赁现行法规

(一)《中华人民共和国合同法》

《中华人民共和国合同法》是以国家主席令形式颁布的法律，其第十三章“租赁合同”、第十四章“融资租赁合同”从交易形式、合同双方权利、责任和义务等方面分别确定了租赁、融资租赁交易行为的合同内容。《中华人民共和国合同法》是我国其他有关租赁法规及租赁行业经营活动规则的基石。

(二)《企业会计准则第 21 号——租赁》

《企业会计准则第 21 号——租赁》为部门规章，从财务角度对租赁进行分类并确定租赁经营活动中财务账目的记账规则。

(三)《财政部、国家税务总局关于营业税若干政策问题的通知》

该通知为规范性文件，确定了融资租赁的营业额是向其向承租者收取的全部价款和价外费用(包括残值)减除出租方承担的出租货物的实际成本后的余额。

(四)《金融租赁公司管理办法》

该办法是对中国人民银行批准以经营融资租赁业务为主的非银行金融机构的监管部门规章，包括设立程序和资质、业务范围、监管内容等。

(五)《外商投资租赁业管理办法》

该办法是针对外商投资租赁、融资租赁企业的监管部门规章，包括设立程序和资质、业务范围、监管内容等。

(六)《汽车金融公司管理办法》

该办法是针对经中国银行业监督管理委员会批准设立的、为中国境内的汽车购买者及销售者提供金融服务的非银行金融机构的经营活动进行监管的部门规章，该办法确定汽车金融公司的经营范围包括汽车融资租赁(售后回租业务除外)。

(七)《商务部、国家税务总局关于从事融资租赁业务有关问题的通知》

该通知以试点的方式，批准符合条件的原来从事租赁服务业务的内资企业开展融资租赁



业务。虽然这事实是中国银行业监督管理委员会之外第二个批准开展融资租赁业务的渠道,但仍不能批准新设融资租赁公司。

(八) 其他与租赁有关的法规

《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》、《典当管理办法》、《中华人民共和国船舶登记条例》、《中华人民共和国民用航空器权利登记条例》、《机动车登记规定》等,这些法规对保护出租人对租赁物的合法权益有重要意义。

第二节 租赁发展概况

一、租赁发展的历程

租赁业大致经历了早期租赁、近代租赁和现代租赁三个阶段。

(一) 早期租赁

按照时间阶段划分,早期租赁业是指公元前 2000 年出现租赁交易现象开始至公元 18 世纪中叶。特点是租赁物主要是土地和劳动工具,与买卖交易区别明显,只是用益物权转移而无所有权转移。在这一阶段形成的传统租赁业持续至今,并构成以后租赁发展阶段形成的各类租赁业务的基础。

(二) 近代租赁

近代租赁业是指公元 18 世纪中叶以来直至 20 世纪 50 年代之前,设备租赁在工业、运输业中被较为广泛地运用,机器设备等动产租赁业得到较快发展。在此期间,传统租赁业向现代租赁业过渡。

(三) 现代租赁

现代租赁指从 20 世纪 50 年代以来租赁进入的全新阶段。一般认为,1952 年 5 月美国加利福尼亚州的美国融资租赁公司成立代表现代租赁的开端。

1. 现代租赁产生的原因

第二次世界大战结束后,美国军火订单大量取消,军人大批退伍,导致大规模的工厂停工、失业人口增加,形成严重的社会问题。据统计,1946 年一年约有 460 余万人参加了 4985 起罢工,造成 1.16 亿个工作日的损失。面对如此严峻的局势,美国政府 1946 年通过了《就业法》,这项法令规定联邦政府必须负责维持“最大限度的就业、生产和购买力”,由于《就业法》强调了美国联邦政府对维持就业、向失业者提供工作机会的法律义务,美国政府出台了各种具体的经济政策以加强军事工业转为民用工业的步伐和对复员军人的安置,以融资租赁为主要代表的现代租赁业就在这种背景下产生了。

2. 现代租赁特点

在军转民的过程中,很多中小企业缺乏更新设备的资金,同时银行机构又因中小企业信用不足、无抵押资产,不愿意提供贷款。如果有向银行贷款购买了设备后再租给中小企业的这样的中介机构,就解决了这个矛盾。另外,政府不愿以现金方式向退伍军人提供创业所需贷款和补贴,以防挪为他用,希望能通过中介机构将贷款和补贴转变为创业所需装备提供给退伍军人。受政府政策和税收支持的融资租赁公司就承担了这种中介机构的角