



第三节

租赁概述



第三节 租赁概述

本节考点：

- 1、租赁的概念与功能
- 2、租赁的产生与发展
- 3、租金管理
- 4、融资租赁合同



第三节 租赁概述

考点一、租赁的概念与功能

(一) 租赁的定义

租赁是以商品形态与货币形态相结合的方式提供的信用活动，具有信用和贸易双重性质。





第三节 租赁概述

（一）租赁的定义

根据我国财政部《企业会计准则第21号-租赁》的定义，租赁是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

根据《中华人民共和国民法典》的定义，租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。



第三节 租赁概述

（一）租赁的定义

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。

在租赁期内，租赁转移的是资产的使用权，而不是资产的所有权，而且这种转移是有偿的，取得使用权需要以支付租金为代价。



第三节 租赁概述

(二) 租赁的特点

融资与融物相结合



所有权与使用权相分离



租金分期支付



第三节 租赁概述

1、所有权与使用权相分离

租赁资产的所有权与使用权分离是租赁的主要特点之一。

银行信用虽然也是所有权与使用权相分离，但载体是货币资金，租赁则是资金与实物相结合基础上的分离。



第三节 租赁概述

2、融资与融物相结合

租赁是以商品形态与货币形态相结合提供的信用活动，出租人在向企业出租资产的同时，解决了企业的资金需求，具有信用和贸易双重性质。这不同于借钱还钱、借物还物的常见信用形式，而是借物还钱，并以分期支付租金的方式来体现。

租赁的这一特点将银行信贷和财产信贷融合在一起，成为企业融资的一种新形式。



第三节 租赁概述

3、租金分期支付

与银行信用大多采用到期还本付息的支付方式不同，租金的偿还一般采用分期回流的方式。

出租人的资金一次投入，分期收回。

对于承租人而言，通过租赁可以提前获得资产的使用价值，分期支付租金便于分期规划未来的现金流出量。



第三节 租赁概述

(三) 租赁的功能

扩展功能

产品促销与资产管理





第三节 租赁概述

1、融资与投资是融资租赁的基本功能

融资租赁产生之初主要是作为一种融资方式，重点是为那些难以获得银行贷款的中小企业融资。

融资租赁是以融物方式提供融资，融资上的便利必然会带来投资的扩大，这一方面表现在承租企业可以通过融资租赁扩大设备投资，另一方面社会资金也可以顺利地进入这些投资领域。

这两项功能使融资租赁在投融资领域具备了其他融资形式所没有的特殊作用，成为推动租赁业发展的驱动力。



第三节 租赁概述

2、产品促销与资产管理是融资租赁的扩展功能

产品促销功能与融资租赁的特殊业务形式有直接关系，由于每一笔融资租赁业务都与设备紧紧地捆绑在一起，出租人将设备出租的同时也实现了设备的销售和使用。因此，融资租赁既是融资活动，也是销售的过程，在许多国家，生产企业已成为主要的租赁机构。



第三节 租赁概述

资产管理功能建立在租赁业务不断创新的基础上，具体表现在：

1) 通过经营性融资租赁达到表外融资的目的。在经营性融资租赁中，租赁资产不记入承租人的资产负债表，不影响承租人的举债能力，承租人也不必承担设备残值的处理，优化了承租人的财务安排。

2) 通过售后回租，实现资产转换，使企业固定资产变现，减少了固定资产占用，提高了企业收益率。在企业重组并购等活动中售后回租成为企业融资的重要方式。



第三节 租赁概述

资产管理功能建立在租赁业务不断创新的基础上，具体表现在：

3) 通过融资租赁可以使承租人更有效地使用设备，减少设备闲置浪费，提高资产使用效率。资产管理功能使融资租赁突破了单一融资功能的局限，极大地扩展了融资租赁的发展空间。



第三节 租赁概述

考点二、租赁的产生与发展

（一）租赁起源及其在国外的的发展

现代融资租赁始于20世纪50年代，以1952年美国租赁公司的成立为标志。

现代融资租赁与传统租赁的本质区别：

传统租赁按承租人租赁物件的时间计算租金；

融资租赁按承租人占用融资成本的时间计算租金。



第三节 租赁概述

现代融资租赁是市场经济条件下更大规模的社会化生产分工和市场经济自由竞争的结果，具有鲜明的特征：

1) 现代租赁是以融资租赁为重要标志的租赁信用形式，承租人不仅取得物品的使用权，更重要的是将租赁信用作为一种融资手段，具有信用和贸易的双重功能；

2) 租赁公司以租赁信用中介机构的形式出现，这种专业化运作使租赁信用形式有了质的飞跃；

3) 租赁的功能更完善、经济关系更广泛，现代租赁的信用、贸易功能，尤其是金融功能被充分发挥和利用，企业普遍通过租赁设备来解决资金短缺、技术改造问题。



第三节 租赁概述

（二）我国的融资租赁发展历程及现状

我国融资租赁的发展始于改革开放之初。1980年年初，中国国际信托投资公司试办了第一批融资租赁业务，并取得了良好的经济效益。1981年，中国东方国际租赁公司和中国租赁有限公司两家融资租赁公司先后成立，标志着我国融资租赁业的创立。在改革开放初期，融资租赁作为一种新的交易方式，充分适应了为我国当时国有企业技术改造服务的投资需求，为我国吸引外资、引进国外先进设备、支持国内企业技术改造等做出了突出贡献。



第三节 租赁概述

（二）我国的融资租赁发展历程及现状

我国融资租赁市场的监管经历了由多头监管到统一监管的演变。长期以来，我国融资租赁市场呈现多头监管的状况，即金融租赁公司由国务院银行业监督管理机构审批、监管，融资租赁公司由商务部和国家税务总局共同审批、监管，外商融资租赁公司由商务部审批、监管。随着商务部于2013年发布《融资租赁企业监督管理办法》、中国银行业监督管理委员会于2014年发布《金融租赁公司管理办法》，我国融资租赁市场迈出了统一监管的重要一步。



第三节 租赁概述

（二）我国的融资租赁发展历程及现状

《融资租赁企业监督管理办法》规定由商务部及省级商务主管部门对融资租赁企业实施监督管理。《金融租赁公司管理办法》指出金融租赁公司属于非银行金融机构，中国银行业监督管理委员会及其派出机构对其实施监督管理。2018年5月，

《商务部办公厅关于融资租赁公司、商业保理公司和典当行管理职责调整有关事宜的通知》发布，提出将制定融资租赁公司、商业保理公司、典当行业务经营和监管规则职责划给中国银行保险监督管理委员会。自此，我国融资租赁行业告别多头监管，迈入统一监管时代。



第三节 租赁概述

（二）我国的融资租赁发展历程及现状

为规范融资租赁公司经营行为，完善融资租赁业务经营和监管规则，促进融资租赁行业规范有序发展，中国银行保险监督管理委员会于2020年5月印发《融资租赁公司监督管理暂行办法》。

为健全和完善金融租赁公司业务监管规制，规范金融租赁公司以项目公司形式开展融资租赁业务，强化风险防范，促进业务持续稳健发展，中国银行保险监督管理委员会于2021年12月发布《金融租赁公司项目公司管理办法》。



第三节 租赁概述

考点三、租金管理

（一）租金的构成要素和支付方式

租金是出租人因转让某种资产的使用权而获得的补偿和收益，即承租人因使用租赁物件而支付给出租人的费用。





第三节 租赁概述

（一）租金的构成要素和支付方式

租金的确定以耗费在租赁资产上的价值为基础，取决于租赁市场的供求关系。

融资租赁每期租金的多少，一般取决于以下三个因素：

- 1) 设备原价及预计残值：包括设备购买价、运输费、安装调试费、保险费及设备租赁期满后出售可得的收入；
- 2) 资金成本：租赁公司为承租企业购置设备垫付资金所应支付的利息；
- 3) 租赁手续费：租赁公司承办租赁设备所发生的业务费用和必要的利润。



第三节 租赁概述

（一）租金的构成要素和支付方式

支付方式也是影响租金水平的重要因素。

租金的支付通常有以下三种分类方式：

- ①按支付间隔期的长短，分为年付、半年付、季付和月付；
- ②按在期初或期末支付，分为先付和后付；
- ③按每次支付额的大小，分为等额支付和不等额支付。

在融资租赁实践中，承租企业与租赁公司商定的租金支付方式，大多为后付等额年金支付。



第三节 租赁概述

（二）租金的计算方法

租金的计算方法：常见的有年金法、附加率法、成本回收法、浮动利率租金算法、不规则租金算法等。

在我国融资租赁实务中，租金的计算大多采用**等额年金法**。



第三节 租赁概述

（二）租金的计算方法

年金法：以现值理论为基础的租金计算方法，即将一项租赁资产在未来各租期内的租金按一定的利率换算成现值，使其现值总和等于租赁资产成本的租金计算方法。

等额年金法：以现值理论为基础，从租赁开始的那个年份起，每隔一段时间向出租人支付等额租金的一种租金支付方式。承租人定期支付等额租金，租赁期满，出租人收取的租金现值总额应等于租赁设备的本利之和。



第三节 租赁概述

(三) 租金的影响因素



租赁期限



计算方法



利率



付租间隔期



保证金的支付数量
和方式



营业费用



付租方式



计息日和起租日



第三节 租赁概述

1、租赁期限

租赁期的长短决定了租金支付年限的长短。租赁期越长，承租人占用出租人资金的时间就越长，出租人承受的利息负担就越重，因此，在出租人通过租金形式回收利息的情况下，租赁期越长，租金总额会越大。

2、计算方法

同一笔租赁交易，不同的租金计算方法会直接影响租金总额的大小。



第三节 租赁概述

3、利率

在租赁设备总成本一定的情况下，利率是影响租金总额最重要的因素。在固定利率条件下，若其他因素不变，利率越高，租金总额越大，反之则相反；在浮动利率条件下，若其他因素不变，基准利率加上利差之和越高，当期的租金越大，反之则相反。

4、付租间隔期

一般情况下，租金支付的间隔期越长，承租人占用出租人资金的时间就越长，应支付给出租人的利息就越多，从而租金总额将越大。



第三节 租赁概述

5、保证金的支付数量和方式

保证金是出租人为了减少出租资产的风险而向承租人预收的一笔资金。

承租人在租赁开始日按租赁资产价款的一定比例支付保证金。一般情况下，支付的保证金越多，租金总额越小；反之则越大。



第三节 租赁概述

6、营业费用

对于经营租赁，由于出租人能从规模经济中得到好处，从而可以用比承租人更低的成本来维修和保养租赁资产，所以一般由出租人承担营业费用，以促成租赁交易；

对于融资租赁，承租人一开始就将租入的设备作为自己的资产，相应的也要负担设备的维修、保养费用，这可以防止出租人将营业费用作为较高的租金全部转嫁给承租人，减轻承租人不合理的经济负担。



第三节 租赁概述

7、付租方式

付租方式有期初付租和期末付租之分。在期初付租情况下，承租人占用出租人资金的时间相对缩短，租金总额较少；相比之下，期末付租的租金要相对较高。

8、计息日和起租日

由于计息日和起租日的确定方法不同，两者之间的时间间隔也不同，利息累积将存在差异，进而对租金总额将产生影响。

此外，税收、支付币种及汇率的变动等因素也会对租金的计算产生一定的影响。



第三节 租赁概述

考点四、融资租赁合同

（一）融资租赁合同及其特征

1、**融资租赁合同**：融信贷与租赁为一体的一种租赁合同，是现代商品经济发展的产物。

《中华人民共和国民法典》的定义：

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。



第三节 租赁概述

（一）融资租赁合同及其特征

2、融资租赁合同的特征

1) 融资租赁合同是诺成、要式合同。

诺成合同是指融资租赁合同经当事人意思表示一致即成立，而非以租赁物或租金的实际交付为要件。

《中华人民共和国民法典》规定融资租赁合同应当采用书面形式；在实践中，由于融资租赁合同的订立和履行均较复杂，且涉及金额往往比较巨大，当事人未采用书面形式的，该合同应确定为无效，因此，融资租赁合同为要式合同。



第三节 租赁概述

（一）融资租赁合同的特征

2、融资租赁合同的特征

2) 融资租赁合同是双务、有偿合同。

- 双务合同：双方当事人相互享有权利、承担义务的合同；
- 有偿合同：一方当事人取得权利是以偿付代价为前提的合同。



第三节 租赁概述

（一）融资租赁合同及其特征

2、融资租赁合同的特征

3) 融资租赁合同是不可单方解除的合同。

融资租赁合同一般都含有承租人不得中途解约的约定，即承租人在租赁期限内不得以任何理由解除合同，即使在发生不可抗力的情况下。

在融资租赁合同成立之时，承租人应支付的租金总额就已经确定，不管承租人是否提出解除合同的主张，都应该无条件地支付给出租人既定的租金。



第三节 租赁概述

(二) 融资租赁合同的主要内容



租赁



买卖





第三节 租赁概述

融资租赁合同的内容包括租赁物名称、数量、规格、技术性能、检验方法，租赁期限，租金构成及其支付期限和方式、币种，租赁期间届满租赁物的归属等条款。

由于融资租赁合同集买卖合同与租赁合同于一体，因此，融资租赁合同的内容包括租赁和买卖两部分：

1) 租赁部分包括以下条款：租赁关系的当事人、租赁标的物、租赁标的物的出卖人及其制造厂家、租赁标的物的交付与验收、出租人购买标的物的成本、租赁期限、租金及支付方式、租赁物的保险等。



第三节 租赁概述

2) 买卖部分包括以下条款：买卖关系的当事人、租赁合同中约定的标的物、标的物的交付、标的物的担保责任和索赔、标的物的价款及支付方式、承租人对买卖合同的确认等。



第三节 租赁概述

2、融资租赁合同涉及三方当事人：

- 为租赁交易提供资金融通的出租人
- 选择租赁物并支付租金的承租人
- 为出租人提供租赁物的供应商（出卖人）



第三节 租赁概述

3、三方当事人的权利义务

1) 出租人的权利与义务：

购买租赁物的义务；在租期内享有租赁物的所有权；按合同规定收取租金的权利；合同期满，若承租人不续租或留购，有收回租赁资产的权利；根据租赁合同及时支付货款；保证租期内承租人对租赁物的充分使用权。



第三节 租赁概述

2) **承租人的权利与义务**：对租赁标的物及供货方有选择权；在租期内享有租赁物的使用权；租赁期满取得租赁物所有权的权利；依合同规定支付租金的义务；按照正常方式使用并负责租赁物的维护与保养的义务。

3) **供应商（出卖人）的权利与义务**：收取货款；出卖人在买卖合同项下的义务直接及于承租人；出卖人对租赁物的质量有保证责任；租赁物不符合合同约定条件，出卖人应按约定承担责任。

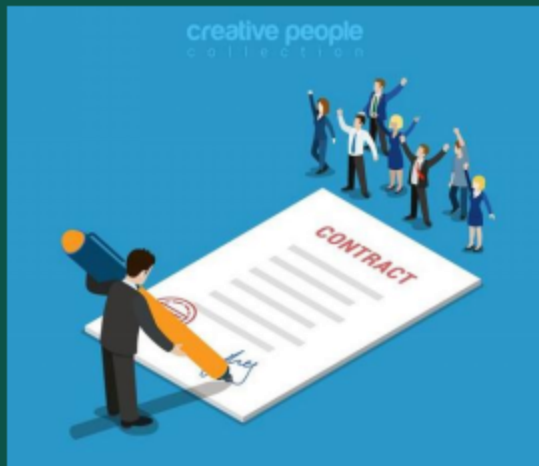


第三节 租赁概述

（三）融资租赁合同的签订、变更和解除

融资租赁合同的成立：承租人和出租人就租赁物的名称、数量、用途等主要合同条款达成一致的法律行为。

融资租赁合同主要是解决承租人对租赁物的需求问题，因此，融资租赁合同的订立一般**由承租人发起**。





第三节 租赁概述

融资租赁合同的订立具体步骤：

- 1) 承租人选择租赁物的出卖人（供应商）并与出卖人协商约定买卖合同的条款；
- 2) 承租人选择出租人（租赁公司），并与其签订融资租赁合同；
- 3) 承租人与出租人订立委托协议，委托出租人按照自己确定的出卖人和商定的条件与出卖人订立买卖合同；
- 4) 出租人以自己的名义与出卖人订立买卖合同，同时，承租人必须在买卖合同上签名盖章。



第三节 租赁概述

（三）融资租赁合同的签订、变更和解除

与其他合同一样，融资租赁合同一经合法成立，便具有了**法律效力**，此时任何一方当事人都不得随意变更或解除合同，否则就要承担相应的违约责任。





第三节 租赁概述

融资租赁合同的变更和解除应注意以下几点：

- 1、双方当事人经协商一致，可以变更或解除合同，但不得因此损害国家利益和社会公共利益。
- 2、双方当事人协商变更融资租赁合同，应征得担保人的同意或事先通知担保人。担保人表示不同意的，如果融资租赁合同双方仍协商变更合同，则担保人的担保责任因此免除。



第三节 租赁概述

3、未经出租人同意，承租人擅自转租租赁物的，其转租合同无效，出租人有权解除融资租赁合同。因此造成出租人损失的，承租人应负责赔偿损失。

4、变更或解除融资租赁合同，应采用书面形式。

5、融资租赁合同订立后，不得因承办人或法定代表人的变动而变更或解除。

6、融资租赁合同解除，不影响当事人因其所受损失向有过错的对方当事人要求赔偿的权利。



第三节 租赁概述

【多选】以下对租金影响因素描述正确的是（ ）。

- A. 期限越长，租金越多
- B. 利率越高，租金越多
- C. 保证金支付越多，租金越高
- D. 期初支付租金，租金较高
- E. 期末支付租金，租金较高



第三节 租赁概述

答案：ABE

解析：C错误，一般情况下，保证金支付越多，租金越低。

D错误，在期初付租的情况下，承租人占用出租人资金的时间相对缩短，租金总额较少。



本节小结

第三节 租赁概述

- 1、租赁的概念与功能
- 2、租赁的产生与发展
- 3、租金管理
- 4、融资租赁合同