

# 融资租赁行业快讯

## INDUSTRY NEWS OF FINANCIAL LEASING

### 焦点关注

“数据+技术”赋予金融租赁业新动能 ..... 1

### 热点追踪

分布式光伏受青睐 融资租赁逐鹿绿色租赁有何“新”意 ..... 3

### 行业纵览

算力设备租赁热度上升 技术赋能优化服务 ..... 6

### 政策法规

深圳 589 家融资租赁企业退出行业 ..... 10

### 地方快讯

湖北：湖北金租绿色租赁实现“多点开花” ..... 11

### 租赁学苑

新监管形势下租赁物风险管理 ..... 13



## “数据+技术”赋予金融租赁业新动能

数据与技术的加持能给租赁公司展业带来怎样的改变？

在业内人士看来，数据是基础，新技术是驱动，二者结合能够为金融租赁行业数字化转型赋能。

从目前的行业实践看，数字金融是做好租赁业务的内在驱动力，金融租赁行业需牢牢把握推进金融高质量发展这一主题，将数字化转型作为金融创新和提质增效的重要引擎。

### 搭建数字化展业平台

基于对航空航运租赁风险管理与合规运营的高度重视，交银金租凭借多年数字化技术研发积淀，结合航空航运业务现状，打造了“航空航运风险管理平台”。在这个平台的大屏上，可以动态化展示各类风险指标及指标变化的影响，能够更直观地了解公司机船资产的分布和风险管理能力。

据业内人士介绍，这是国内金租行业首创的、专为机船业务数字化转型而打造的资产及信用风险管理平台系统，为该公司 300 余架飞机、450 余艘船舶、合计超过 2200 亿元机船资产的风险管理构建了有力支撑。

同样是为了拓展数字化展业模式，进一步提升服务实体经济的能力，国银金租于 2021 年初启动了“万物”智能数据平台项目。基于此平台，国银金租大力推进业务创新，践行普惠金融，支持国家高端装备制造业转型升级。

从上述金融租赁行业实践来看，目前的数字化转型主要体现在为业务赋能上，搭建大数据平台、智能风控系统以及数字化资产管理系统等是重要的抓手。

业内人士分析认为，一些金融租赁公司基于数据资产和数字化技术的运用实践，个性化、差异化、定制化产品和服务开发的能力明显增强，金融服务质量和效率显著提高。

### 科学有效使用大数据

大数据时代，数据要素的价值得到了广泛认同。据了解，上述平台的成功搭建都离不开一个核心要素——数据。比如，航空航运风险管理平台需采集外部数据，与内部航空航运数据整合，利用多年积累的航空航运定位及航线数据，为进一步强化租赁资产管理、客群分析和风险控制等提供支持。

“万物”项目从数据管理体系、数据治理、数据平台和数据应用方面探索租赁行业数字化发展新模式，提高数据管理与应用能力，提升经营管理水平，破解租赁物管理难题，降低业务风险。据介绍，该平台是租赁行业“融物”数据应用实践的体现，对外接入了行业广泛的业务伙伴、客户、高端制造业设备、舆情等各类数据，对内已经成为国银金租使用覆盖面最广的应用，涉及所有业务和管理部门。

实践证明，一些金融租赁公司通过使用大数据平台对公司的风险控制、降本增效起到了明显的作用。当前，越来越多的金融租赁公司开始融入大数据应用实践，但如何更高效地管理和利用这些数据仍然是一个问题。

“在这个过程中，金融租赁行业亟须进行数据资产盘点和管理，以更好地改善现有商业模式，提升风险管理的效能以及创新运营方式。”一位业内人士说。

专家建议，将大数据技术融入融资租赁业务的全流程，进行数字化的租赁业务流程改造，从获客能力、风险管控、运营效率、租后管理等各个方面实现业务的提质增效。不过，在使用数据的过程中，要注意提升数据的可用性，还要注意数据的精细化管理以及数据安全等问题，需基于有效的源数据管理，对数据抽取后进行建模、清洗、整合与分析。

### 更多技术支撑

除了数据要素的使用，更多科技创新也在租赁行业运用。有的金融租赁公司聚焦将传统线下业务模式中部分核心环节线上化，构建线下线上的有机融合机制；有的金融租赁公司通过人工智能的运用提升业务智能化水平，以此提高效率。

“我们推出商用车零售业务 App，通过内置业务标准规则，从线索到提报订单完成只需 30 分钟，极大地提升业务开展效率和合规性。”民生金租相关负责人告诉《金融时报》记者，借助 OCR 智能识别、RPA 机器人、电子签约技术和构建三方数据引入平台，可以提升客户体验，加速整体展业效率。

据了解，在 RPA 机器人流程自动化方面，通过将固化事务性工作封装，将员工从大量重复且规则明确的劳动中解放出来，投入到更有创造性的工作上。在资产核查过程中，通过 RPA 自动完成中登网抵押登记查询；在租赁项目结清过程中，通过 RPA 自动支持结清报告的生成，并按授权上传审批系统；在飞机船舶的资产估值过程中，通过 RPA 抓取专业机构网站数据，自动完成市场价值评估。

业内人士表示，租赁业做好数字金融大文章需要全行业的共同努力，应充分运用“数据+技术”，强化科技线上化支撑和数据应用赋能，助力公司乃至行业数字化转型和高质量发展。

(2024-05-20 《金融时报》)



## 分布式光伏受青睐 融资租赁逐鹿绿色租赁有何“新”意

近年来，金融租赁行业将绿色发展作为高质量发展的底色，做好绿色金融大文章。在交通、航运、新能源等重点领域，一批环保项目纷纷落地，促进经济社会发展全面绿色转型。

### 发力船舶飞机等优势领域

2023 年，交银金租在天津完成第 300 架飞机交付，将 1 架 A320neo 飞机交付给中国南方航空。该架飞机交付时使用了 10% 的可持续航空燃料。与传统化石燃料相比，可持续航空燃料从原材料收集到最终用户使用的整个过程中产生的碳排放量最高可减少 85%。

据了解，交银金租于2022年成功落地中国租赁公司首次加注可持续生物航空燃料的飞机租赁项目。此外，该公司还自主开发了机队碳排放分析系统，2023年首次实现年内航空业务百分之百新技术机型投放，飞机新技术机型占比由2022年底的32%提升至43%。

此外，国银金租也在积极推广节能型飞机。据其发布的《2023环境、社会及管治报告》显示，该公司节能型飞机占比持续增加，2023年该占比增至50%，实现二氧化碳年减排量101万吨。

除了飞机租赁，金融租赁公司还在扩大绿色船舶业务方面不断探索。国银金租持续推进已有船舶的节能改造工作以及新船舶的减排设计要求。目前，国银金租在营船舶228艘，均为环境友好型船舶。交银金租作为全球最大的金融船东，持续加大绿色船型业务落地，近3年来业务投放中超过半数均为绿色船舶，合作船型覆盖双燃料动力船舶、气体运输船等绿色船舶融资项目。

记者了解到，近年来，金融租赁公司积极推动航运业绿色发展，对航运业发展以及能源结构进行前瞻性布局，积极与航运企业沟通，共同探索包括电池动力船舶、甲醇燃料动力船舶、风电安装船等新的绿色航运项目。

“交银金租深入学习贯彻落实中央金融工作会议精神，坚持绿色可持续发展理念，不断开拓升级具有金融租赁特色的绿色金融服务模式，围绕加强体系建设、聚焦战略领域、创新驱动发展等方面，将更多金融资源配置到绿色低碳领域，支持经济社会高质量可持续发展。”交银金租相关负责人表示。

### 加大清洁能源等产业布局

绿色租赁已成为租赁公司调整产业结构、服务国家战略的重点领域。目前，全国超半数金融租赁公司明确将绿色租赁作为主要业务领域，业务涵盖清洁能源、节能环保、城市交通、绿色建筑、生态旅游、智能制造等细分板块。

在业内人士看来，绿色产业和融资租赁有着天然的适配性，绿色产业相关项目具有业务期限长、设备投资金额较大、技术更迭速度快、设备损耗较高等特点，以“融资+融物”模式为主导，叠加具有长周期性特点的融资租赁，可更

好满足绿色产业发展需求。

2023年，交银金租发挥交银集团“银租协同”优势和金融租赁“融资+融物”特色，协同交通银行宁夏区分行成功落地宝丰能源内蒙古300万吨“绿氢+”煤制烯烃项目的设备直租业务。该项目是全球唯一规模化以绿氢替代化石能源生产高端化工产品的项目。

兴业金租在传统融资租赁之外，积极开展户用光伏经营租赁业务。在该模式下，农户租金完全挂钩发电量，属于电费分成而非贷款，不仅无需另外支付租金，还可获得额外收益，目前投放超10亿元，惠及超过1万户农村家庭。截至2024年4月，兴业金租光伏业务累计投放超过400亿元，其中分布式光伏投放占比约为50%。

国银金租大力拓展清洁能源电站建设，加大绿色能源业务支持力度。数据显示，2023年，国银金租实现绿色能源业务投放超150亿元，相当于每年减少超1000万吨二氧化碳排放量。

### 完善绿色租赁行业标准

认定标准是规范绿色金融相关业务、确保绿色金融实现可持续发展的必要技术基础，也是推动经济社会绿色发展的重要保障。对于租赁行业的绿色标准化，业内一直在积极探索。

2023年，天津东疆综保区在全国率先建立绿色融资租赁评价机制，并提出推进全流程绿色租赁数字化应用，探索搭建绿色租赁数字化综合应用平台。该平台将以绿色租赁评价认定机制为支撑，探索一站式信息采集、评估认证、数据分析、融资对接、动态监管、信息披露等工作。

今年3月，天津东疆综保区“绿租云”绿色租赁数字化综合应用平台正式上线运营。这是全国首个服务绿色租赁标准化的信息化平台。平台上线后，招商局融资租赁有限公司某氢能重卡融资租赁项目完成了全流程线上化的绿色租赁项目“云评价”，成为“绿租云”平台首个绿色租赁数字化应用项目。同时，农业银行天津自贸试验区分行采信了平台的“云评价”，为该项目提供了绿色

贷款。

(2024-05-29 中国金融新闻网)

行业纵览

MONTHLY SURVEY

## 算力设备租赁热度上升 技术赋能优化服务

作为新质生产力的重要引擎——算力的需求量正在不断上升，算力租赁也成为新崛起的业务类型。然而，算力设备的价格也让部分企业望而却步。在这一背景下，不少融资租赁、金融租赁企业投身算力设备业务，赋能新质生产力发展。

在采访中，多位业内人士告诉《中国经营报》记者，基于算力设备的高科技、体积大单价小等特点，算力设备租赁对租赁机构的设备评估、技术运维能力等提出了更高要求。因此，租赁公司需要在团队建设、产业链合作等方面不断完善。此外，在算力租赁热度不断上涨的情况下，行业竞争也将更加激烈。一系列背景下，租赁公司如何进一步提升服务质量将成为关键。

### 业务需求快速增长

算力租赁被各方追逐的同时，背后融资租赁、金融租赁的身影频现。比如，近日青云科技（688316.SH）公告，公司审议通过了《关于公司进行融资租赁的议案》，拟以售后回租的方式与浙江浙银金融租赁股份有限公司开展融资租赁业务，融资金额不超过2900万元，租赁标的为公司GPU服务器，融资期限不超过2年。

华铁应急（603300.SH）则通过投资者互动平台表示，公司拟跨界开展算力租赁业务，资金方面将通过自有或者自筹方式，当前主要通过融资租赁方式采购硬件设备，并将相关设备部署至指定的智算中心机房后，向客户提供包括但不限于裸金属、虚拟化等形式的算力。华铁应急透露，经初步接洽，公司已与10余家融资租赁公司开展洽谈及审批工作，初步表达合作意向的项目金额合计

20亿元以上，审批中或者明确发送意向文件的项目金额合计10亿元以上，后续将根据订单情况逐步落地。

此外，湖北金融租赁公司近期也与武汉某人工智能语言服务公司合作，成功落地首笔算力直租业务。公司表示，算力对于人工智能的发展起着至关重要的作用。湖北金租高度关注算力租赁行业，瞄准算力设备细分领域，尝试开发算力租赁产品。该笔业务是公司以金融租赁服务精准滴灌科技创新领域、赋能新质生产力的有效探索。

### 为何诸多融资租赁、金融租赁企业纷纷投身于算力租赁业务？

记者了解到，一方面，AI时代下各行各业对算力的需求正在不断上升。中建投租赁股份有限公司（以下简称“中建投租赁”）相关负责人告诉记者，随着AI技术的快速发展，特别是大模型算法的推动，对算力的需求正在不断增长；同时如自动驾驶、生命医学、智能制造等，这些行业的发展也对算力提出了更高的要求。为应对新的市场形势，今年以来公司通过加强与上游厂商、中游算力服务企业、下游大模型企业等产业链主要企业的协作，向客户提供匹配行业需求的融资租赁服务。

另一方面，有业内人士告诉记者，近来监管关注租赁类信贷业务，并明确回归融物本质，因此各机构也都在积极寻找新的融物场景。

记者注意到，不久前国家金融监督管理总局非银机构监管司党支部公开发表的署名文章《严控风险发挥特色功能 推动非银机构更好服务高质量发展》中就指出，要坚守金融租赁公司既要姓“金”又要姓“租”的本质特征，聚焦现代化产业体系建设和大规模设备更新核心需求，不断突出专业化、特色化经营，助力推动新质生产力发展。

与传统的租赁物相比，算力设备租赁是否带来一定挑战，对此企业可以如何应对？

对此，中建投租赁相关负责人向记者表示，与传统租赁物相比，算力设备供应链及业务模式更加复杂。供应链方面，公司通过产业链合作伙伴，加强对

于设备购买环节的价值合理性、交易背景真实性、可靠性等的核实，并通过设置有针对性的直租付款条件，控制租赁物交付风险。业务模式方面，则从租赁物收益性入手，通过严格审核算力服务底层合同，设置现金流完全匹配的定制化还款方案，匹配客户的需求。

中关村物联网产业联盟副秘书长、专精特新企业高质量发展促进工程执行主任袁帅也告诉记者，与传统租赁物相比，算力(设备)租赁在审核、租后管理等方面确实存在一些挑战。首先，算力设备的专业性较强，租赁公司需要具备相应的技术能力来进行设备评估和审核。其次，算力设备的租后管理也较为复杂，需要租赁公司具备专业的技术支持和运维能力。

对于应对举措，袁帅表示，融资租赁或金融租赁公司需要加强技术团队建设，具备专业的算力设备评估、审核、运维等能力。与此同时，租赁公司可以与设备供应商、技术服务商等建立合作伙伴关系，共同为客户提供全方位的解决方案。这将有助于提升租赁公司的服务质量和竞争力。最后，租赁公司需要建立完善的风险管理体系，对客户进行信用评估、风险预警和风险控制。这将有助于降低租赁风险，保障公司的稳健发展。

北京市社会科学院研究员、数据资产化研究院执行院长王鹏也指出，在租后管理方面，租赁公司需要对租赁设备进行合法监控，如何有效地监控租出的算力设备的使用情况，在不涉及用户隐私的前提下防止滥用和损坏，是一个技术和管理上的挑战，对此，租赁公司可以建立完善的监控系统，利用物联网技术建立远程监控系统，实时监测设备的使用情况和性能状态，并确保数据的准确性和实时性。针对异常数据设立警报系统，对异常情况及时响应和处理。

### **服务质量成为核心竞争力**

展望未来，王鹏还表示，随着越来越多的企业和资金进入这一领域，算力租赁市场价格战和服务质量的竞争将更加激烈。在激烈的市场竞争中，提供优质的服务和合理的价格将成为吸引客户的关键。

王鹏进一步表示，租赁公司首先需要不断提高服务质量、降低运营成本以

提供更有竞争力的价格。租赁公司要加强市场洞察能力，密切关注市场动态和技术发展趋势，及时调整产品和服务策略以适应市场需求。定期进行市场调研和分析，了解客户需求和行业趋势，为产品和服务创新提供依据。其次，优化供应链管理，与优质的供应商建立长期合作关系，确保以更优惠的价格获取高质量的设备和资产。加强与客户的沟通和合作，提供个性化的解决方案和优质的服务体验。

此外，租赁公司也要进行精细化成本控制，提高采购效率和质量，降低设备采购成本；优化运营流程和管理模式，降低运营成本。通过精细化的成本控制提供更有竞争力的价格和服务。最后，需要持续创新产品和服务以满足客户的多样化需求；开发新的服务模式和解决方案以提升客户满意度和忠诚度；加大研发投入和技术创新力度以保持技术领先优势 and 市场份额。

记者也注意到，通过自身的技术赋能，不少租赁公司正在租赁物管理，以及服务效能等方面不断突破。近日公示的“2023年度上海融资租赁行业科创租赁创新案例”中包括了海通恒信（01905.HK）AI算力创新租赁项目，其中就通过科技赋能，创新设计应用了适合服务器及IDC机房环境的定位装置。与此同时，利用生态合作的方式，将GPU算力服务器托管于海通恒信自身业务开展合作的IDC数据中心，实现了数字资产的生态合作闭环。

中建投租赁相关负责人则告诉记者，公司主要通过积极探索信息系统智能化创新，依托大数据、云计算等前沿科技，深挖数据资源生产力，致力于利用数字技术探索智慧化服务客户的新路径。具体措施来看，一方面通过建设普惠租赁系统，提升运行效率，改善服务质量，为客户提供方便快捷的普惠金融服务；另一方面探索数字金融在风险防控中的应用，构建风险防控模型，辅助风险判断，并利用物联网、数据可视化等技术，强化租赁物管理。

关于接下来将如何持续优化服务，前述负责人谈道：“今年以来，中央和地方密集出台了一系列政策文件支持算力行业发展，作为中央金融企业，中建投租赁积极响应国家政策及战略，基于对算力设备这一租赁物的收益性、通用

性、保值性、处置性方面的专业理解，我们也在持续开展面向算力租赁行业的研究和相关项目的投放。接下来也有具体的服务优化计划，一方面我们通过自身在工程机械、储能领域的经营性租赁经验，推出了针对算力设备的经营性租赁业务模式；另一方面通过对产业链上下游的深耕、探索股债联投合作，为客户提供更加多元的综合化服务。”

(2024-05-27 《中国经营报》)



## 深圳 589 家融资租赁企业退出行业

5月30日，记者获悉，深圳市地方金融管理局发布两份公告称，深圳有1310家非正常经营类融资租赁企业；2022年7月至2024年4月期间，589家融资租赁公司退出融资租赁行业。

《2024年第一季度中国租赁业发展报告》显示，全国融资租赁企业（不含单一项目公司、分公司、SPV子公司、港澳台当地租赁企业和收购海外的公司，包括一些地区监管部门列入失联或经营异常名单的企业、不含已正式退出市场的企业）总数约为8791家。

自原银保监会在四年前发布《融资租赁公司监督管理暂行办法》（银保监发〔2020〕22号，以下简称“22号文”）后，各地加速清理“空壳”、“失联”企业。其中，深圳自2020年开展融资租赁行业清理规范工作，多次开展非现场系统核查和实地核查，并公示疑似失联、疑似空壳企业名单以及非正常经营类企业名单。

记者梳理，深圳“清出”融资租赁企业的大致工作流程是，企业开展自查，在相关系统填报基本情况和相关经营数据等并上传相关材料；随后机构对相关材料进行筛查；再通过金融风险监测预警系统、金融安全大数据监管平台、前

海鹰眼系统，对深圳市存量融资租赁企业进行非现场风险核查。

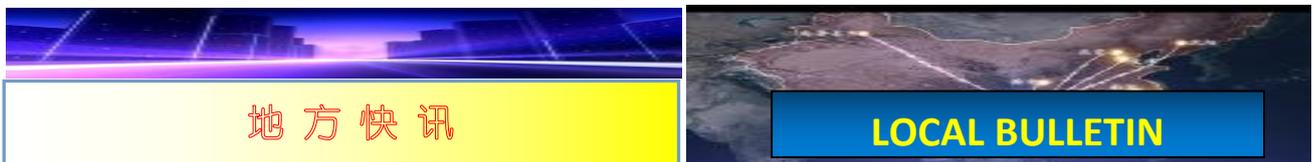
基于企业自查、机构筛查和非现场系统核查形成的企业名录，再按照“22号文”将企业划分为疑似失联、疑似空壳和违法违规经营类企业名单；并通过实地核查等进一步核查；之后，将疑似失联、疑似空壳企业名单进行公示，名单内企业有一定“免死期”，可在公示后1个月内提交相关材料自证。

名单会在公示结束后再根据申诉情况进行调整，最终形成非正常经营类企业名单、待合规整改名单和监管“白名单”。所谓非正常经营类企业主要是指“失联”和“空壳”等经营异常的融资租赁公司。

而“出清”方式主要是“改名换姓变赛道”、“自愿注销”、“被吊销营业执照”三种。

其中，前两种适用于未按规定报送年报、通过登记住所（经营场所）无法取得联系的企业，将其依法载入经营异常名录，并劝导企业申请变更名称和业务范围或自愿注销；对于满足相关条件的，则予以吊销营业执照行政处罚。

（2024-06-05 《二十一世纪经济报道》）



## 湖北：湖北金租绿色租赁实现“多点开花”

中央金融工作会议指出，要做好“科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融”五篇大文章。近年来，湖北金租积极践行绿色发展理念，深挖绿色产业多元化、专业化、精细化需求，不断完善绿色金融服务体系，加大绿色租赁投放力度，为国家“双碳”战略实施贡献租赁力量。

### 强化战略引领 将绿色金融理念融入业务发展

湖北金租坚决贯彻国家绿色低碳发展目标规划和《银行业保险业绿色金融指引》，秉承绿色发展理念，强化顶层设计，制定《公司五年战略规划

（2024-2028）》，将绿色租赁作为重要战略方向，明确绿色能源、绿色交通、

绿色设备等转型赛道。同时，优化组织架构，引进专业人才，成立专业化柔性团队，加强绿色租赁细分领域研究，不断完善绿色租赁相关重点领域的营销展业与业务评审指引，推动绿色转型从“规划图”转变为“施工图”“实景图”。

### 融入发展大局 打造绿色金融“租赁样本”

开展转型探索以来，湖北金租围绕清洁能源、节能减排、绿色交通等多个领域进行积极实践，持续深耕市场，创新业务模式，充分利用自身资源禀赋和集团产融协同优势，实现差异化布局，在分布式光伏、新能源车辆、充换电、储能电站、传统产业绿色化转型升级等多个细分领域取得阶段性成效。

在光伏领域，联合光伏头部厂商，提供多元化、多品种的设计、建造、安装、运维整体解决方案，打造“一站式”光伏服务体系。2023年光伏累计投放33亿元，全年投放1GW户用光伏电站。今年一季度，户用光伏投放17.2亿元，再创历史新高，超额完成目标任务，支持电站建设超2万座，每年可减少22万吨二氧化碳排放量，为农户增加年收入3000万。

湖北金租积极拓展绿色能源赛道延伸领域，与工商业储能设备商合作，创新“合同能源管理+金融租赁”模式，以直租方式为某大型制造业企业采购储能系统设备，涉及储能电站系统规模12MW/24MWh，预计每年发电量1600万度，租赁期内可为客户节省约4800万元电费，以用电“削峰填谷”的方式，有效提升企业对电能的自主管理和利用水平，助力企业低碳发展。

湖北金租积极赋能钢铁行业绿色低碳发展，以直租方式支持某市重点钢铁企业精品钢系统优化智造项目，为推动该钢铁企业高端化、智能化、绿色化转型提供优质金融租赁服务，成功打造了金融租赁支持钢铁企业绿色升级的样本。

### 践行ESG理念 激发绿色发展新动能

绿色租赁融资方面，湖北金租创新ESG应用，深耕绿色融资体系，走通绿色融资完整流程。2023年下半年，引入第三方评估机构对公司光伏租赁进行ESG可持续发展评估，于今年年初成功落地首笔ESG可持续发展挂钩中长期外资银团融资，优先用于光伏、储能等绿色租赁业务，打通绿色融资闭环，充分彰显公司积极贯彻绿色可持续发展理念的担当和决心，为公司探索长期可持续发展

增添新动力。

(2024-05-14 “湖北金租”官网, 有删节)



## 新监管形势下租赁物风险管理

近年来, 融资租赁行业严监管政策频出。

原银保监会于2022年2月11日发布《关于加强金融租赁公司融资租赁业务合规监管有关问题的通知》(银保监办发〔2022〕12号), 监管重点是“加强构筑物作为租赁物的适格性监管”, 核心监管目标是防控地方政府利用融资租赁渠道违规融资, 新增地方政府隐性债务。

2023年7月25日, 国家金融监督管理总局出台了“149号文”, 即《关于进一步做好金融租赁公司监管工作的通知》。监管重点是“严禁开展非设备类售后回租”, 核心监管目标是防控将售后回租业务异化为抵押贷款业务。

国家金融监督管理总局于2023年10月27日发布“金规8号文”, 即《关于促进金融租赁公司规范经营和合规管理的通知》, 要求规范融资租赁经营行为, 即提升服务实体经济专业能力、规范租赁物及租赁业务模式、优化租赁业务结构和强化租赁物价值评估管理。

上述监管重点实质上剑指融资租赁行业“类信贷”业务, 抓住了融资租赁行业回归本源的核心点, 即租赁物。

有监管就要有落实。从国家金融监督管理总局公布的2023年对金融租赁公司的行政处罚信息来看, 金融租赁行业全年涉及25家金租公司被处罚, 共收到63份罚单, 其中涉及租赁物不合规事由的罚单40份, 占比高达63%。主要处罚事由包括“租赁物所有权存在瑕疵”“未取得租赁物所有权”“低值高买租赁物”“以在建工程作为租赁物”“租赁物适格性不合规”“未按规定将租赁物

纳入构筑物类别”“租赁物管理未整改到位”等。

不难看出，金融监管总局乃至国家在坚定不移引导融资租赁业回归本源，做真租赁、真做租赁。另一方面，近年来，因租赁物不实而被法院判定为“名为融资租赁实为借贷”的案例也屡见不鲜，融资租赁公司因此产生的业务风险和债权损失不容忽视。

租赁物如此重要，那什么样的租赁物是符合法律和监管要求的呢？

### 适格租赁物的规定

我国《民法典》合同编中未对租赁物作出明确定义，但是物权编中的物权设立、转让等规定，是实践中确定租赁物权属的重要依据，也是确定租赁物是否合规的重要参考。现行《融资租赁公司监督管理暂行办法》第七条规定，适用于融资租赁交易的租赁物为固定资产，另有规定的除外。

融资租赁公司开展融资租赁业务应当以权属清晰、真实存在且能够产生收益的租赁物为载体。融资租赁公司不得接受已设置抵押，权属存在争议，已被司法机关查封、扣押的财产或所有权存在瑕疵的财产作为租赁物。

根据上述法律法规的规定，结合金规8号文等监管要求，合规租赁物需要满足以下要素：一是租赁物必须为有形物，物理形态和使用功能已经形成，且不属于法律禁止或者限制流通物，且为非一次性使用的消耗物。二是租赁物必须权属清晰，所有权无瑕疵。即租赁物上未设置所有权保留、抵质押、司法强制措施等权利负担。租赁物权属清晰是指租赁物所有权归卖方或承租人所有，这是出租人取得租赁物所有权的前提条件，也是维系租赁关系的根本，如租赁物存在上述权利负担，则影响出租人对租赁物所有权的取得，进而影响租赁关系的认定。三是售后回租业务租赁物范围严格限定为设备类资产，金租公司不得以乘用车以外的消费品作为租赁物。

### 负面租赁物清单

明确了适格租赁物，那么在业务开展中如何有效控制租赁物风险呢？建立负面租赁物清单是一个直接有效的方法，在此基础上，加强租前、租中、租后租

赁物管理，可有效控制租赁物风险。

对现行有效各项政策制度中禁止介入的租赁物归纳如下：

构筑物资产：道路、市政管道、水利管道、桥梁、坝、堰、水道、洞、管网设施，非设备类在建工程、涉嫌新增地方政府隐性债务以及被处置后可能影响公共服务正常供应的构筑物。

低值易耗品：油漆、建材、办公桌椅、报刊书架、纸张、一次性用品等。  
不产生收益和产权难以转移、难以处置的资产：古玩玉石、字画，难以单独处置的电梯、消防设备、新风系统、强弱电设备等大楼附属设施。

单独的无形资产：土地使用权、收费权、商标权、专利权及单独存在的软件等。

存在权利负担的资产：处于海关监管期内，且未取得海关同意转让的设备、租赁物上设有所有权保留、抵质押、司法强制措施等权利负担。

法律禁止或限制流通物：军事装备、武器弹药等。

法律法规规定的其他禁止作为租赁物的情形。

### **租前：重视租赁物的调查**

租前环节选择好适格租赁物是融资租赁业务成功的一半。遵循法律法规及相关监管要求，对照负面租赁物清单能快速选定租赁物，但更重要的是在具体项目中落实租赁物是否合规。可以按照如下三个步骤进行：

一是现场调查。现场调查拟作为租赁物的资产，证实其真实存在且能产生收益，找到租赁物能区别于其他物的特定要素。拟租赁资产在成为融资租赁标的物之后，必须唯一、特定，有具体明确的指向，能够通过登记公示的方式实现与其他物的区分。

二是拟定租赁物清单。根据现场调查掌握的情况，拟定租赁物清单，能区分其他物的要素要重点描述。如名称、规格型号、出厂编号、发票号码、固定资产编号、生产厂商、购置日期、四至位置等。对于一些特殊的租赁物，需拿到相应合法性文件、合同、竣工证明等文件，并在清单中注明。

三是排除其他权利负担及重复融资。根据拟定的租赁物清单，调查租赁物不存在转卖、出租、抵押、质押等处置的情况，在中登网进行查重，确保租赁物未被拿来重复融资。

### 租中：核实租赁物的管理

租中环节需要对租赁物确权和确值，这是租赁物管理的重点和难点。一般情况下可以从项目资料、租赁物及合同确认租赁物的所有权和价值。项目资料方面，从承租人的设备购买合同、付款凭证、购买发票、固定资料清单等交叉验证确定租赁物权属，收取上述资料复印件并加盖承租人公章，作为租赁物权属及价值确认的证据。实物设备方面，项目管理人员现场核实租赁物设备与相应资料是否一致，检查设备是否张贴租赁或抵押的标识，确保租赁物真实存在。合同方面，放款审核人员对租赁物清单中的设备名称、规格型号、发票号码、生产厂商等信息与发票(或评估报告)进行形式审查，确保信息一致。

在确认租赁物所有权和价值后，出租人需要获得由承租人出示的《租赁物接收证书》《租赁物所有权转让确认书》等文件，承租人书面确认租赁物已验收合格并接收，所有权归属出租人所有，并在中登网进行登记，登记内容和信息达到合理识别租赁物的程度，保证出租人在租赁物重复融资情况下的合法权益。

保险是融资租赁业务重要的一个组成部分。为防范租赁物在运输环节、生产环节以及自然灾害和意外事故等情形下毁损灭失的风险，减少损失，需要对租赁物在租赁期内购买保险，以保护融资租赁交易各方当事人的利益。

此外，租赁期一般为3-5年，有的长至10年，出租人因不直接占有租赁物，仅仅依靠登记无法有效对抗善意第三人。出租人可通过在租赁物机身显著位置张贴公司标识的方式，尽可能地对租赁物权属进行公示。

### 租后：巡视租赁物的状态

租后关注租赁物的状态是必不可少的环节，可对租赁物进行非现场检查和现场巡视。

租赁物非现场检查。针对不同类型的客户，如央企、国企、民企等，同时考虑到本金余额的多少等制定不同频率的检查要求，进行差别化检查。通过科技手段，远程监控租赁物生产运转状态。借助企业信用查询软件、中登网等核查承租人是否有新增融资租赁登记、动产抵押等情况，及时了解租赁物被重复融资的可能。当租赁物发生变更等情形时，及时在中登网进行变更登记。

租赁物现场检查。检查人员根据检查频率要求，结合承租人实际情况赴承租人所在地现场巡视租赁物，除了解企业经营、负债等情况外，重点关注租赁物情况，如租赁物的使用状态、维护状态、资产抵押状态、市场价值变动、租赁物铭牌是否完整等。

选取适格租赁物，做好租前、租中、租后租赁物风险管理是回归租赁本源的核心，亦是融资租赁公司在当下竞争激烈的市场环境中存活乃至可持续发展的核心竞争力。做真租赁、真做租赁，要从管好租赁物风险做起。

（摘自外资租赁委员会官网，作者：中建投租赁股份有限公司 王冬）