



文 | 毕英鸢 汇业律师事务所 合伙人

一、引言

2022年2月11日，中国银行保险监督管理委员会印发了《中国银保监会办公厅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》（简称“通知”），2022年11月28日，通知在银保监会官网正式发布。通知主要依据《民法典》《融资租赁公司监督管理暂行办法》《融资租赁企业监督管理办法》等法律法规，对融资租赁合规监管提出五大要求。在此，我们将结合相关规范、案例及实践经验，解读通知之相关要点。

二、要点解读

（一）推动金融租赁公司转型发展

准确把握市场定位和功能定位，
摒弃“类信贷”经营理念，突出“融物”特色功能，
与传统银行业务实现差异互补.....强化租赁物管理，重视租赁物风险缓释作用，做精做细租赁物细分市场，逐步提升直接租赁业务在融资租赁业务中的占比。

相关法律法规

(1) 《融资租赁公司监督管理暂行办法》

第十七条：融

资租赁公司应当建立健全租

赁物价值评估和定价体系，

根据租赁物的价值、其

他成本和合理利润等确定租金水平。

售后回租业务中，融资租赁公司对租赁物的买入价格应当有合理的、不违反会计准则的定价依据作为参考，不得低值高买。

第十八条：融资租赁公司应当重视租赁物的风险缓释作用，密切监测租赁物价值对融资租赁债权的风险覆盖水平，制定有效的风险应对措施。

(2) 《融资租赁企业监督管理办法》

第十条：融资租赁企业开展融资租赁业务

应当以权属清晰、真实存在且能够产生收益权的租赁物为载体。

融资租赁企业不得从事吸收存款、发放贷款、受托发放贷款等金融业务。未经相关部门批准，融资租赁企业不得从事同业拆借等业务。

严禁融资租赁企业借融资租赁的名义开展非法集资活动。

第二十一条：融资租赁企业应

充分考虑并客观评估售后回租资产的价

值，

对标的物

的买入价格应有合理的、不违反会计准则的定价依据作为参考，不得低值高买。

《通知》内容解读

1.回归本源，加强“融物”属性

“融物”的属性要求租赁物在融资租赁交易中起到对出租人租金债权提供担保的功能，这要求融资租赁业务应当以权属清晰、真实存在且能够产生收益权的租赁物为载体，同时注意该租赁物价值对融资租赁债权的风险覆盖水平。如法律规定中要求的，融资租赁公司应当“据租赁物的价值、其他成本和合理利润等确定租金水平”，特别是在售后回租业务中应充分考虑并客观评估售后回租资产的价值，不得低值高买，才能使租赁物价值尽量覆盖融资租赁债权风险，发挥风险缓释作用。

融资租赁的本质是“融资”与“融物”的结合，但在售后回租模式中，承租人又是出卖人，其需求主要是融资需求，相比直接租赁而言，该模式“融物”属性较弱。据上海证券报报道，至2019年末，“金融租赁行业融资租赁资产中的售后回租占比高达89%”，使得融资租赁业务“多数时候成为银行信贷业务补充”。在这样的背景下，《通知》着重强调了融资租赁业务要

是对融资租赁业务回归本源，找准市场定位，规范发展，支撑和服务好实体经济，避免行业脱实向虚的要求。

2.重视租赁物风险缓释作用

“融物”的属性要求租赁物在融资租赁交易中起到对出租人租金债权提供担保的功能，这要求融资租赁业务应当以权属清晰、真实存在且能够产生收益权的租赁物为载体，同时注意该租赁物价值对融资租赁债权的风险覆盖水平。如法律规定中要求的，融资租赁公司应当“据租赁物的价值、其他成本和合理利润等确定租金水平”，特别是在售后回租业务中应充分考虑并客观评估售后回租资产的价值，不得低值高买，才能使租赁物价值尽量覆盖融资租赁债权风险，发挥风险缓释作用。

（二）加强构筑物作为租赁物的适格性监管

作为租赁物的构筑物，须满足所有权完整且可转移（出卖人出售前依法享有对构筑物的占有、使用、收益和处分权利，且不存在权利瑕疵）、可处置（金融租赁公司可取回、变现）、

非公益性、具备经济价值

(能准确估值、能为承租

人带来经营性收入并偿还租金)

的要求。严禁将道路、市政管道、水利管道、桥梁、坝、堰、水道、洞，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作为租赁物。

(三) 引导分步压降构筑物租赁业务

在2021年业务管控基础上，进一步开展构筑物租赁业务三年(2022—2024年)压降工作，并

优先压降不符合适格性

要求的存量构筑物租赁业务。其中，

2022年压降目标为：单家金融租赁公司压降额不低于该公司2021年末构筑物租赁业务余额的25%(即2022年末构筑物租赁业务余额不高于2021年末的75%)。对

未完成2021年管控目标的公司，应限制其新开展构筑物租赁业务，且在25%压降比例基础上适度提高压降

要求，并采取监管评级扣分等措施。

对完成压降比例目标的公司，要持续监测业务风险及合规性，防控向非构筑物租赁业务转型过程中的新问题、新风险。

相关法律法规

(1) 《融资租赁公司监督管理暂行办法》

第十四条：融资租赁公司应当合法取得租赁物的所有权。

第十五条：按照国家法律法规规定

租赁物的权属应当登记的，融资租赁公司须依法办理相关登记手续。

(2) 《融资租赁企业监督管理办法》

第二十条：融资租赁企业

不应接受承租人无处分权的、已经设立抵押的、已经被司法机关查封扣押的或所有权存在其他瑕疵的财产作为售后回租业务的标的物。

融资租赁企业在签订售后回租协议前，

应当审查租赁物发票、采购合同、登记权证、付款凭证、产权转移凭证等证明材料，以确认标的物权属关系。

《通知》内容解读

构筑物作为担保物的局限：

1.一并处分原则：

由于构筑物可以区分于土地使用权，并可单独设立物权，但《民法典》第356条、第357条确立了构筑物与建设用地使用权应一并处分的基本原则，因此在融资租赁交易中，如果承租人将构筑物的所有权单独转让予出租人，又将构筑物对应的土地使用权抵押予第三人的，则基于土地使用权与构筑物应实行归属一体和一并处分的规则，不排除法院在审理纠纷时，作出不予确认出租人对租赁物享有所有权的判决。

2.担保价值问题：构筑物用途的特定性，使其建造成本与变现或处置

的实际价值之间，具有很大的差异，其地域性、行业性、受众性的限制，使其担保价值具有很大的不确定性，需要依赖于承租人或担保人的履约能力。因此，对于构筑物作为租赁物的交易，需要格外考察承租人的经营能力和管理水平。

由此可见，一方面由于土地使用权可能成为处分构筑物权利的掣肘，另一方面构筑物的实际处分价值

对担保债权的风险覆盖率有较大的不确定性，

导致构筑物作为担保物时其担保功能较难得到发挥，由此还可能引发增加地方政府隐形债务等问题，

这是《通知》拟压降构筑物业务比例的主要原因。但综

合而言，

无论是《通知》还是法律规定都没有禁止构筑物作为租赁物，

只要符合监

管标准，构筑物仍是适

宜的融资租赁标的物，从业者在未来

应当特别关注构筑物作为租赁物时的合规审核，以及《通知》关于构筑物压降比例的要求。

(四) 开展融资租赁业务合规性专项现场检查

各银保监局应按照银保监会2022年现场检查计划及有关部署开展融资租赁业务合规性专项现场检查，
严肃查处新增地方政府隐性债务、违规参与置换隐性债务、虚构租赁物、租赁物低值高买等违法违规行为，
着力整治金融租赁公司以融物为名违规开展业务，防止租赁业务异化为“类信贷”工具。

(五) 全面落实属地监管职责

各银保监局要.....认真履行属地监管职责。.....要督导辖内金融租赁公司科学制定构筑物租赁业务压降年度工作计划，
持续跟进压降工作进展，并于每季度后10个工作日内将辖内金融租赁公司构筑物租赁业务压降工作情况专题报送银保监会非银部。

相关法律法规

《融资租赁公司监督管理暂行办法》

第三十三条：地方金融监管部门

应当建立非现场监管制度，
利用信息系统对融资租赁公司按期分析监测，重点关注相关指标偏高、潜在经营风险较大的公司。

省级地方金融监管部门应当于每年4月30日前向银保监会报送上一年度本地区融资租赁公司发展情况以及监管情况。

第三十四条：地方金融监管部门应当建立现场检查制度，

对融资租赁公司的检查包括但不限于下列措施：

- (一) 进入融资租赁公司以及有关场所进行现场检查；
- (二) 询问有关单位或者个人，要求其对有关检查事项作出说明；
- (三) 查阅、复制有关文件资料，对可能被转移、销毁、隐匿或者篡改的文件资料，予以先行登记保存；
- (四) 检查相关信息系统。

第三十八条：融资租赁公司应定期向地方金融监管部门和同级人民银行分支机构报送信息资料。

《通知》内容解读

《通知》最后两条强调了属地金融监管部门的责任，尤其对构筑物压降指标信息的报送提出了具体的要求，从业者未来将面临更严厉的监管，应当做好事前合规审查，避免合规风险。

三、结语

综上，本次发布的《通知》主要是以引导企业控制融资租赁交易风险、回归融资租赁交易本源为主要目的，而压降构筑物业务比例是《通知》中唯一提出具体指标的硬性规定。因此，从业者应当在未来更加严谨地审核租赁物价值、提升直接租赁业务比例，同时持续跟进政策对构筑物比例压降的最新要求，顺应时代政策发展。