

融资租赁行业快讯

INDUSTRY NEWS OF FINANCIAL LEASING

焦点关注

新常态下，融资租赁如何回归本源 1

热点追踪

发挥融资融物功能特色 增大产业金融服务深度 7

行业纵览

中国融资租赁发展展望指数三季度报告发布 9

政策法规

融资租赁公司的手续费、保证金能否继续收? 9

地方快讯

雄安:鼓励融资租赁与数字人民币试点相结合 12

租赁学苑

破解执行难——聚焦融资租赁痛点 12



新常态下，融资租赁如何回归本源

一、追根溯源, 何为本源?

(一)从全球融资租赁业发源“寻本源”

作为一种重要的社会信用,融资租赁演变到今天的模式大致经历了三个阶段:古代传统租赁发展阶段、近代设备租赁发展阶段、现代融资租赁发展阶段。根据文献研究,现代融资租赁模式产生于20世纪50年代的美国。1952年,全球第一家融资租赁公司——联合金融公司成立,标志着现代融资租赁业的开始。全球融资租赁业的发展历程先后经历萌芽期——快速发展期——平稳增长期/停滞发展期——调整发展期等周期。从其发展规律可以归纳出,各国融资租赁业的发展,与伴随实体经济发展和技术进步带来的设备更新需求密不可分,基本围绕技术迭代和设备更新的投资需求产生。例如,20世纪50年代,融资租赁在美国的诞生和快速发展,一方面受紧财政和紧货币的宏观环境影响,但另一方面与企业为了维持有利竞争地位、利用新技术进行设备更新的旺盛投资需求直接相关。同时,在与计算机相关的办公设备市场化初期,也是融资租赁业飞速发展的阶段,大型计算机厂商如IBM等,通过与租赁相结合的模式进行产品推广。相类似的情况也发生在西欧、日本等经济体和国家。从全球融资租赁的行业占比变动也可看出,不同时期占比较高的租赁物先后集中在机械设备、汽车、船舶、飞机等重资产领域。发达国家的信贷、财税、法制等与融资租赁业发展相关的制度完善也是围绕促进租赁为实体经济服务来逐步优化。信贷方面,日本政府出台《租赁信用保险制度》,将融资租赁涉及的企业主体纳入社会信用管理体系,若发生违约行为,则由政府代偿中小型企业应付租金的50%,以此政策鼓励融资租赁企业面向中小企业开展业务。财税方面,美日等国家把加速折旧作为支持融资租赁业发展的税收优惠措

施,也有效拉动了设备投资。法律方面,对权利的保护和国际统一租赁公约的形成也是服务于促进产业和贸易的发展。

(二)从我国行业监管视角“探本源”:服务实体经济

2017年召开的全国第五次金融工作会议提出了新时期我国金融工作的三大任务和四条原则。其中,回归本源是金融业服务实体经济的根本要求;优化结构、市场导向与深化改革相呼应,指明了金融业改革发展的主要内容和基本方向;强化监管是做好防控金融风险的核心内容。在此精神指引下,融资租赁作为传统金融机构的重要补充,要积极发挥“金融毛细血管”功能,起到扩大普惠金融服务、促进经济结构转型升级、化解金融风险的作用。监管职能划归银保监会后,融资租赁企业要进一步“扬其所长”,通过独特的业务模式,直接为实体经济提供融资支持。同时,从代表顶层监管思路的《融资租赁公司监督管理暂行办法》的表述也可看出,“鼓励各地加大政策扶持力度,引导融资租赁公司在推动装备制造业发展、企业技术升级改造、设备进出口等方面发挥重要作用,更好地服务实体经济,实现行业高质量发展”,“服务实体经济”是融资租赁业回归本源的的根本要求。

(三)从融资租赁业发展实际“思本源”:构建以租赁物为核心的融资服务模式

我国融资租赁业经过四十年的发展,特别是过去十五年的快速增长,目前行业规模已连续多年位列全球第二,2020年末融资租赁合同余额已达6万亿元。但根据WCG的最新数据,截至2019年末,我国融资租赁业市场渗透率仅为7.8%,显著低于20%的成熟租赁市场水平。究其原因,一方面,其与我国融资租赁业发展相关的法律、税收、会计等政策环境尚未完善有关。另一方面,与我国融资租赁业之租赁服务未能发挥原有特色,未能切实满足企业有效投资需求,与一般信贷服务边界模糊且竞争效率较低相关。据不完全统计,融资租赁业务中回租占比超过80%,对租赁物的要求多限于“形式要件”的合规,大量的交易结构设计弱化了对租赁物本身的要求,以考虑满足承租人的融资需求为重。在这一过程中,虚构租赁物、

低值高买、重复登记等问题时有发生,影响了融资租赁业企业的良性竞争。所以,为促进融资租赁业回归本源,服务实体经济投资需求,要始终围绕租赁物这一核心要素。一方面围绕租赁物的全生命周期进行价值挖掘,实现融资服务的增值;另一方面,通过租赁物进行风险缓释和化解,强化对租赁物的选择、管理和控制。

从租赁起源的历程、监管规范的进程及行业发展的现实需求可以看出,融资租赁业的本源为提供以租赁物为核心的资金增值服务,助力实体经济发展。

二、立足当前,为何回归本源?

(一)从目标导向看,“十四五”时期租赁回归本源有助于服务实体经济发展,避免金融“脱实向虚”

“十四五”时期,我国以新发展理念为引领,以推动高质量发展为目标,以深化供给侧结构性改革为主线,以改革创新为根本动力,通过应对各种内外部风险挑战,助力构建新发展格局。融资租赁的交易载体是租赁物,构建的是一种从金融资本到企业固定资产投资和扩大再生产,再到资金偿还的运行模式,与实体经济的固定资产投融资需求直接相连。这种运行模式不同于银行的单纯货币信贷行为,通过直接对接企业的设备投资需求,避免了资金空转和过度融资,进一步遏制了金融的“脱实向虚”。

(二)从问题导向看,“十四五”时期租赁回归本源有助于缓解金融体系供需结构化问题,助力金融供给侧结构性改革

融资租赁是以满足企业固定资产投资需求为目标的定制化金融产品。融资租赁业的发展不仅可以丰富我国金融市场体系和金融产品种类,而且在解决金融体系结构化问题方面具备独特优势。一方面,融资租赁以提供中长期资金为特征,可以帮助企业缓解流动性压力和风险管理压力,有助于解决信贷“短资金”与企业投入产出“长周期”间的期限错配问题。另一方面,融资租赁以租赁物为交易结构的核心,通过设备等资产作为信用保障基础,一定程度上克服了中小微企业融资过程中的信息透明度不高和自身风险较大等瓶颈,可以有效解决中小微企业设备投资的融资难问题。最后,不同于银行信贷偏重担保强弱作为信用风险管理的

主要手段,融资租赁交易中的出租人重点关注承租人使用设备产生的现金流以及违约时租赁资产的取回和处置,这一风险管理手段的创新为解决实体经济发展与间接融资风险管控间的矛盾与冲突贡献了新的思路。

(三)从需求导向看,“十四五”时期租赁回归本源是行业转型发展的现实需要,有助于行业整体服务能级的提升

自“十二五”末以来,融资租赁行业的规模增速逐渐放缓,进入增速换挡阶段,从两位数增速下滑至近年的零左右。根据天津滨海融资租赁研究院等机构编写的《2020年中国租赁业发展报告》,2020年全国融资租赁合同余额较2006年首次出现负增长。中低速增长已成为融资租赁业发展的新常态。伴随融资租赁行业竞争的进一步加剧,企业分化趋势也更为明显,头部融资租赁企业在市场拓展、风险管理等方面的优势将更为突出,聚焦专业化赛道和细分领域的融资租赁企业也将打造形成自身独特的核心竞争力,对于位于行业中部的80%企业来说,加快回归本源一方面是企业生存发展的现实需要,另一方面也是整体行业转型的大势所趋。融资租赁企业需要立足本源,找准市场定位,发挥比较优势,根据不同类型客户的发展特点和融资需求,进行业务模式创新,立足于租赁物的全生命周期,着眼于产业链上下游的系统性融资需求,通过提供定制化综合型金融服务,助力我国经济结构调整和产业升级。

(四)从结果导向看,“十四五”时期租赁回归本源是行业监管要求的全面落实,有助于行业整体规范化发展

当前,融资租赁业已构建形成“银保监会制定规则+地方金融监管部门具体执行监管规则+行业自律为补充”的总体监管框架,各省市也陆续出台地方版监管办法,并通过查处异常经营企业、设置准入“白名单”和“黑名单”等方式引导行业“减量增质”。除了监管办法规定的核心监管指标外,天津、上海等地通过监管评级方式,对融资租赁企业的法人治理、业务运行、内控管理、合规经营、风险暴露等设置具体评级指标,进行分级分类监管,也进一步提升了行业监管的精细化程度。随着行业监管架构的逐步完善,融资租赁行业将进入规范化高质量

发展的新阶段。

三、展望未来,如何回归本源?

立足新发展阶段,贯彻新发展理念,融入新发展格局,融资租赁业回归本源尚需内外协同发力。

(一)坚守本源,有效服务实体经济

融资租赁企业需要始终保持战略定力,以守本源、防风险为发展主线,以专业化和特色化为业务发展方向,放大“融资+融物”的独特优势,服务实体经济。具体来说,要把好“三关”。

一是“业务关”,积极作为、主动创新,顺应产业升级大方向,致力回归租赁本源,构建以租赁物为核心的服务模式,提升直租、经营性租赁等业务占比,形成“产业+金融”并行的发展模式。

二是“风险关”,永葆敬畏之心,建立健全风险管理体系,提升事前风险识别与评估、事中风险预警与跟踪、事后风险监督与处置各环节的风险敏锐度,加强风险评估、法律管理、内部控制、稽核审计等多条线合作,守住不发生重大风险的底线。

三是“运营关”,围绕租赁物提升企业运营管理效能,以专业化的租赁资产管理水平为核心竞争力,通过搭建资产管理体系、完善管理流程、优化管理制度等方式,对租赁资产的运营状态和安全性、价值波动和再处置能力进行多维度的高质、高效管理。

(二)致力创新,提升租赁服务水平

融资租赁企业要转变理念,通过创新发展带动服务增值。

一是推动业务创新,丰富产品类型,提升服务水平。融资租赁企业要创新租赁服务模式和交易结构,积极探索开展新业务模式,例如保税租赁、离岸租赁、绿色租赁等。同时,要结合产业创新发展方向不断拓展新业务领域。随着“两新一重”绿色低碳等重要战略的不断深入发展,集成电路、5G、互联网数据中心、绿色产业等细分行业将迎来良好发展机遇。这些领域大部分都涉及较高的固定资产投资

比重,前期需要投入许多设备,行业的现金流特征与融资租赁模式特点非常匹配。

二是推动管理创新,丰富管理手段和工具,提升发展水平。聚焦专业化领域,以客户需求为出发点,提供集资金融通、经营咨询、资产管理等于一体的多元化综合服务。同时,以提升风险管理水平为目标,建立健全风险评估机制,根据租赁物全生命周期的价值曲线和租赁期内的现金流特点设计出科学合理的交易结构,充分发挥资产负债管理、现金流管理、压力测试等风险工具作用,严格防范控制经营风险。

三是推动技术创新,加快融入数字化转型,提升发展能级。融资租赁行业的进一步发展必将与数字化转型发生共振。利用数字化、互联网、大数据、人工智能、区块链等技术,挖掘出产业链、供应链、租赁物的价值,提升经营管理水平,更便捷、经济、有效地进行资金融通、资产流转、风险管控,服务企业融资融物需求,从而提升企业发展能级。

四是推动人才创新,打造专业化团队,夯实企业发展基础。高水平的管理创新离不开专业化人才的创新实践。企业要注重加强员工的专业知识及创新能力的实践培训,一方面拓宽引进具有专业知识的各种高技术人才渠道,聘请专业人才,发挥专业优势,通过在实际中的交流和学习提升企业人才队伍的整体创新能力;另一方面加强系统化的创新能力培训,借助信息化技术管理手段科学分析决策,提升人员专业水平。

(三)立足“双循环”,积极参与扩大开放

“十四五”时期,融资租赁行业正呈现出行业提质趋势显著、开放力度逐步加大的发展态势,具备了支持“双循环”的良好基础。从“引进来”看,融资租赁企业可以借助对外开放政策机遇,进一步扩宽融资渠道,积极主动地采取租赁资产证券化、发行信托产品与公司债券、引入保险资金、通过自贸区引入境外资金等手段来融通资金。从“走出去”看,融资租赁业务可借助物权控制风险、跨境税务筹划、设备跨境灵活转让等优势,积极助力企业“走出去”,发挥高水平开放纽带作用。支持企业在“一带一路”沿线等区域投资,更好地进行要素和产品的

国内国际市场布局。

要实现这些目标,还需要进一步优化融资租赁企业的发展环境。进一步完善政策体系,推进财税、海关、投融资、外汇管理等政策制度创新。完善行业发展的配套服务,鼓励发展“租赁+咨询”、“租赁+经纪”等专业化服务机构,注重培育租赁产业引导基金、投资基金和信用评级公司等专业机构的良好发展环境。通过“硬件”升级和“软件”优化,为融资租赁业高质量发展创造良好的内外部环境。

(2021—11-04 金融界 作者为中建投租赁总经理史平武)



发挥融融物功能特色 增大产业金融服务深度

走产业金融发展之路

优化信贷管理政策、打造特色金融产品、扩展金融服务方式、构建多元融资体系是支持实体企业发展的重要方式。融资租赁作为与产业深度结合的金融工具,在回归租赁本源的过程中,须更加注重发展产业金融。

从路径上看,因租赁公司的资源禀赋和战略目标不同,所选择的产业金融服务路径也有所差异,大致可以分为四个类型。

一是产业延伸型,除传统的融资与融物服务外,还将服务触角延伸到与融资租赁紧密相关的制造、采购、运维等产业链上下游环节。在产业链中获得关键要素或主导权的企业集团下属的租赁公司多为该种模式。二是产业协同型,依托一个或多个相关产业链,在产业链中与合作伙伴形成战略协同,以央企背景的租赁公司为主。三是产业培育型,主要是以投资理念来提供融资租赁服务,通过基金投资、租投联动等方式培育和孵化产业,注重对新兴产业或具有较强成长性的产业进行布局,这种模式除了能够获得融资租赁相关收益外,还可以获得投资收益。四是产业平台型,以营造产业生态为理念,利用金融科技、物

联网等手段来搭建平台，整合资源。简单来说，该种模式对前三种模式进行了有机整合，综合实力较强的租赁公司多选择该种发展模式。

从正围绕工程机械相关产业进行平台布局的中国电建集团租赁有限公司（以下简称“电建租赁”）的模式看，据电建租赁董事长许贺龙介绍，电建租赁构建了“1+3”模式，“1”是融资租赁，“3”是围绕融资租赁核心业务开展物资采购、资产经营和风险管理服务，依托母公司的产业背景，与兄弟企业优势互补、战略协同，共同为产业链上下游客户提供项目整体策划、规划设计、融资、采购、建设、运营、资产转让全过程的一体化解决方案。

注重风险把控

走发展产业金融的转型之路，租赁公司既要关注能力的建设，又要注重效率的提升与风险的把控。

业内专家提醒称，因融资租赁业务在运作上的特殊性，往往一个项目出现风险，会导致更多的项目利润与收益遭受损失，进而影响公司的正常运营，确保项目安全回款是保障租赁公司可持续发展的生命线所在。

从风险控制手段来看，基于对租赁物的控制，多数租赁公司主要靠担保等传统措施来实现风险的控制和闭环。同时，业内也存在风控人员过于依赖财务报表进行风险管理的问题。

“财务报表主要是反映过去经营活动的好坏，只是作为一个参考，不能单一地作为决策依据，必须看到财务报表以外的问题，这样才能对风控具有全面的认识。”南航国际融资租赁有限公司总经理许峰表示。

在融资租赁资产管理过程中，项目中存在的与租赁资产安全有关的问题需要及时并准确、全面梳理，租前做好尽职调查，租中做好合同管理，租后做好风险预警。

当前，租赁资产期限较长，租赁行业的信用风险防控压力持续增加，因资产错配导致的流动性风险防控压力也在增大；此外，资产投向集中所带来的风险也在攀升。对此，不少租赁公司探索将项目进行分散化布局，以更好地控制风险。据成都工投融资租赁有限公司总经理简继业介绍，该公司20多年来专注

于汽车经营型租赁，为金融机构提供用车服务，服务客群非常单一，近年来正尝试向手机等消费品领域转型。

(2021-11-29 金融时报-中国金融新闻网，有删节)

行业纵览

MONTHLY SURVEY

中国融资租赁发展展望指数三季度报告发布

中国融资租赁（西湖）论坛日前发布了《2021年三季度中国融资租赁发展展望指数报告》（以下简称《报告》）。

《报告》显示，2021年三季度，融资租赁行业发展指数本期值52.54，前值57.56，环比下降8.71%。三季度，租赁公司的业务发展、资产质量和发展状态评价三项指标较二季度下降明显，行业发展指数较二季度小幅下降。行业信心指数本期值59.67，前值68.22，环比下降12.54%。公司扩张状态、公司前景预期和行业前景预期较二季度有所下滑，但行业信心指数仍位于枯荣线50以上。行业预警指数本期值48.32，前值49.74，环比下降2.87%。公司资产质量预警指标较上季度明显下滑，行业预警指数维持在枯荣线50以下。

《报告》认为，当前，租赁公司同质化竞争严重，项目收益下降，准入门槛降低增加了项目风险。此外，较多租赁公司发展方向不清晰、产业研究不够深入，须改变做大做规模的主导思想，向做专做细做强转变。

(2021-11-08 新浪财经)

政策法规

POLICIES & REGULATIONS

融资租赁公司的手续费、保证金能否继续收？

【监管动态——租赁保证金】

2021年11月3日，中国银行保险监督管理委员会在其官网“互动交流-政务咨询-留言选登”栏目中，答复了融资租赁公司关于融资本金是否可以内扣保证金的问题咨询。答复明确，《融资租赁公司监督管理暂行办法》规定了融资租赁公司可以接受与融资租赁和租赁业务相关的租赁保证金，但未涉及保证金收取比例、来源等事项。监管导向上，不支持融资租赁公司直接从融资款中扣除保证金；鼓励融资租赁公司合理确定保证金比例，切实减轻承租人负担。

【律师简评】

关于融资租赁公司能否从融资本金中内扣保证金问题，其实并非新鲜话题。鉴于诉讼阶段，内扣保证金可能面临的计息本金被调减为承租人收到的净金额风险，越来越多的融资租赁公司已经抛弃了放款内扣保证金的做法，改为“对打”方式。

所谓“对打”，即原计划一次性支付的融资本金分多笔支付，首笔支付的融资本金略高于或等于承租人应当支付的保证金，后续待承租人向出租人实际支付了保证金后，再由出租人支付剩余的融资本金。采用“对打”方式下，融资租赁公司仍然需要关注回租交易、直租交易起租日期的差异性问题的，并结合具体项目情况对分笔支付的融资本金设置不同的放款前提条件。

此外，笔者关注到，行业多若干融资租赁公司目前使用的《融资租赁合同》都存在简单约定保证金金额，但不对保证金的担保范围、承租人违约后保证金的抵扣顺序等问题做出约定。鉴于保证金属于金钱质押，笔者认为，《融资租赁合同》缺失保证金担保范围等核心条款的，出租人在诉讼中将面临承租人抗辩保证金不构成金钱质押的风险。建议存在类似情况的融资租赁公司考虑尽快调整《融资租赁合同》相关条款。

【监管动态——租赁手续费】

2021年11月25日，中国银行保险监督管理委员会就《关于规范银行服务市场调节价管理的指导意见》公开征求意见。上述指导意见旨在规范银行服务市场调节价管理，但明确经银保监会及其派出机构依法批准设立的政策性银行、

商业银行、农村中小银行机构、消费金融公司、汽车金融公司、金融租赁公司和货币经纪公司同样适用上述指导意见。上述意见指出，对于融资类业务，不得未提供实质性服务而收取费用；不得对服务项目重复收取费用，或以降价为由降低服务质量或数量。

【律师简评】

上述银保监会的监管意见如果未来施行，意味着金融租赁公司不得继续收取未实质性提供服务的手续费。对于地方监管要求已经明确，不得就《融资租赁合同》另行收取手续费的融资租赁公司而言，可以考虑将原计划收取的手续费调整入首期租金中收取，即采用前期不规则的租金计划。

对于地方监管要求尚未明确能否就《融资租赁合同》另行收取手续费的融资租赁公司而言，如手续费仍然采用，则除了参考类似于保证金、避免内扣的操作方式外，建议就手续费的合同条款作出明确。需要注意的是，本处所谓“手续费的合同条款做出明确”，并非简单的描述手续费金额、手续费收取比例，而应描述具体的出租人收取手续费所提供的服务内容（例如尽职调查、承租人财务状况分析、出租人再融资资金对接成本等）。

此外，部分融资租赁公司为了解决手续费只能开具增值税普通发票（不符合承租人希望出租人开具增值税专用发票实现抵扣的诉求）、出租人能否尽快地、更多地在当年度确认收入问题，采取了单独签署《咨询服务合同》的方式，收取咨询服务费。该种操作方式下，也建议融资租赁公司在《咨询服务合同》中，就出租人将提供的咨询服务内容作出界定（例如不定期的发送承租人所在行业的咨询分析报告等）。根据笔者代理的承租人抗辩出租人未提供服务，手续费或咨询服务费应当从计息本金中扣减诉讼案件来看，如出租人能够举证实质提供的“咨询分析报告”内容的，将对出租人取得胜诉判决形成较大的支撑。此外，对于融资租赁公司应对财务审计，能否就已经收取的手续费或咨询服务费更多地在当年度确认收入，而不是根据租金收取进度，逐年确认收入问题，实务中，上述“咨询分析报告”也有一定的证明效力。

（2021-11-29 租赁观察网，上海市锦天城律师事务所袁雯卿律师原创）

地方快讯

LOCAL BULLETIN

雄安:鼓励融资租赁与数字人民币试点相结合

雄安新区管委会近日印发《关于服务承接非首都功能疏解 促进雄安新区融资租赁业高质量发展的若干意见》，意见鼓励融资租赁与数字人民币试点工作相结合，在智能城市、数字基础设施、新一代信息技术、新制造、新零售等方面，服务新区数字经济发展。

《意见》还表示要推动金融科技为行业赋能。围绕雄安金融科技中心建设，利用大数据、区块链、云计算、人工智能等新兴前沿信息技术，为融资租赁行业赋能，推动前沿技术成果在新区最先落地运用。鼓励新区融资租赁机构申报金融科技创新监管试点（“监管沙盒”）项目，运用金融科技手段，强化风险识别，提升经营效率，加强资金监管，促进模式创新，提高服务实体经济能力。

（2021-11-18 移动支付网）



破解执行难——聚焦融资租赁痛点

一、提前做好各阶段的风控管理，尽可能避免进入执行程序

从融资租赁合同纠纷大数据来看，一旦进入执行程序，就会有近一半的概率面临终本，而一旦被终本，执行回款的期望就会成倍降低。

所以解决执行难最有效的方法是在执行前的几个关键阶段提前做好法律纠纷风控管理。

1. 缔约合同之前，对承租人进行全面的调查分析

• 行业调查

调查分析行业的发展阶段、整体盈利状况、产能状况、受宏观经济周期波动影响程度、营业资质是否需要审批、是否受法律政策的限制和影响.....

•承租人调查

调查分析承租人在行业中的竞争地位、企业资质、股东结构及出资情况、组织架构和高管能力、经营稳定性、财务状况、担保方与担保物的实际情况、信用状况.....

根据调查分析结果，针对性地设计风险更为稳定的融资租赁产品，将后期租金及租赁物的回收风险降到最低，从而降低发生纠纷的概率，避免执行难的问题。

2. 合同签订时：规避可能拖长诉讼、执行周期的事项

除了合同签订时的常规注意事项之外，融资租赁合同签订时还需重点关注 3 个事项：

•约定好租赁物残值评估方式

在签订合同时应明确约定评估方式及评估机构，以便出现纠纷后，先行委托评估，加快诉讼及执行进程。

•设立详细、明确的送达条款

诉讼、执行阶段法律文书的准确、顺利送达直接影响到执行回款的效率和概率，因此在签订合同时应尽可能详细地约定好送达条款。

条款需要对送达基本信息、送达方式、送达变更、适用范围、送达不能的法律后果以及条款的独立性做出明确的约定，为后续的诉讼和执行做好保障工作。

•管辖法院尽量避开案件集中地

从法院管辖分布图可以看出，我国融资租赁纠纷呈现出明显的地域聚集特点。

鉴于法院案多人少的现状，在订立合同时应尽量避开案件聚集的法院，以免后续因为法院案多这一客观原因而拖长诉讼和执行周期。

3. 合同履行期间，持续掌握租赁物及承租人的状态变化

加强对租赁物使用情况的监管，配置专门的跟踪人员，持续关注承租人的经

营、发展状况。及时察觉出经营恶化趋势，在承租人的偿付能力出现恶化时，立刻采取应对措施。

4. 出现违约后，根据逾期原因做出不同应对

租金逾期出现后，租赁公司应尽快找出承租人逾期未支付的原因。如果承租人出现资金链断裂等难以逆转的经营困难，或者承租人恶意违约时，出租人应及时止损，尽快收回租赁物，并向法院申请诉前保全，快速启动诉讼程序。

5. 诉讼过程中，采取措施预防执行难

在诉讼中，如承租人履行能力持续恶化，出租人应尽快向法院申请诉讼保全或先予执行，防止承租人在诉讼期间转移财产，或者财产被其他债权人在先保全。

二、执行开始后，主动配合法官全方位查找财产线索

案件进入执行程序后，如果没有抵押物可供执行，或者抵押物难以变现，执行法官会通过法院的“总对总”、“点对点”查控系统查找被执行人的存款、股权、房产、车辆以及其他的动产和不动产。以上查控方法通常被称为法院“四查”，具有很强的公信力。所以申请人执行人，甚至是很多律师都将执行到位的希望全部寄托在法院的查控工作上。

但法院的查控范围是有局限性的。比如被执行人刻意隐藏的财产，或者被执行人对他人的未诉、在诉、到期的债权，并不在法院的查控范围之内。当法院通过“四查”找不到被执行人有可供执行的财产时，就会将案件终本。

那么怎样弥补法院搜查范围的局限性，扩大财产线索查找范围，降低终本概率，增加回款希望呢？

路径只有一条，那就是执行开始后，申请人主动配合法官，参与到财产查找工作中来。但通常申请执行人并没有查找财产线索的专业知识、经验和能力，但可以考虑聘请经验丰富的专业执行律师来完成这项工作。终本之前的执行阶段至关重要，如果被执行人有法院“四查”之外的财产，在这一阶段最容易发现。

案件一旦终本，被执行人就有了喘息的机会，财产被转移、隐藏的概率大幅度提升，并且申请人想要重新恢复执行，还需要一定的条件和手续。

三、案件终本后，对被执行人进行动态跟踪，及时发现财产线索

案件终本后，法院除了半年一次的例行查控外，一般不会再进行集中大范围的搜查。所以这一阶段的财产查找工作需要申请执行人自己或者代理律师来完成。

那么，如何才能找到财产线索呢？申请执行人可以通过企查查、天眼查、Alpha、裁判文书网、审判流程公开网、庭审直播网、最高院及地方高院官网、淘宝拍卖、京东拍卖等公开渠道来了解被执行人的经营、涉案等信息。利用大数据从各种关联信息中深挖被执行人可能隐藏的财产线索。如果通过全面的线索深挖，依然未找到可供执行的财产线索，而被执行人却在正常经营。在这种情况下，申请执行人可对被执行人进行密切跟踪，时刻关注被执行人的经营、纳税、涉案信息变化，敏锐地从蛛丝马迹中捕获财产线索。在终本阶段，深挖到被执行人隐藏的财产线索，向法院申请恢复执行，只是再次启动执行程序的第一步。

接下来，申请执行人还需要调查验证线索，与法院沟通线索执行方案，找准时机，尽快对线索采取执行措施。即便采取执行措施后，通常也不会很顺利的执行到位。因为在这一阶段，还需要应对被执行人、协助执行人、案外人提出的多轮执行异议，以及双方和解后被执行人继续拖延履行的情况。甚至在最后的案款发放环节，还有可能面临执行款被其他债权人申请参与分配的情形。这些都需要申请人及代理律师提前做好应对准备及解决方案，当问题出现时有针对性地高效解决。

四、总结

因为行业固有的特点，执行难在融资租赁行业表现的尤为突出，但也请大家不要太过焦虑和悲观，因为在中国法律服务产业，执行案件的代理正在走向专业化。

在执行阶段，尤其是终本阶段，寻找专业执行律师的帮助可以更好地应对各种难题，缩短执行周期，实现高效回款。

（2021-11-29 摘自互联网，作者：江苏泽执律师事务所-曾文庭、谢兵，有删节）