

地产融资租赁金融租赁公司注册

产品名称	地产融资租赁金融租赁公司注册
公司名称	深圳星泷商务服务有限公司
价格	.00/件
规格参数	
公司地址	深圳市龙华区
联系电话	18681584221 18681584221

产品详情

金融租赁亦称融资租赁或购买性租赁，它是指出租人根据承租人指定规格的设备，与供货商订立购销合同，根据此合同，出租人按照承租人同意的条款取得工厂、资本货物或其他设备(以下称设备)且出租人与承租人订立一项租赁合同，以承租人支付租金为条件授予承租人使用设备的权利。

通常，金融租赁的特点有:

- 1、购销合同和租赁合同必须相关联。
- 2、承租人选设备，出租方只负责付款购买和收取租赁费。
- 3、出租人可以收回全部或大部分该项交易的投资。
- 4、不可解约性:一般情况下，租期内租赁双方无权中止合同
- 5、设备的所有权与使用权长期分离。
- 6、设备的保险、保养、维护、有效性等风险均由承租人负扣7、首期租期终止后，承租人对设备拥有留购、续租或退租的选择权

金融租赁有多种形式，其中，售后回租是一种特殊形式的租赁业务，它是指承租人将一项自制或外购的资产出售后，又将该项资产从出租人那里租回。在售后租回方式下，卖主同时是承租人，买主同时是出租人。通过售后回租交易，资产的原所有者在保留对资产的占有权、使用权和控制权的前提下，将固定资产转化为货币资本，在出售时可取得全部价款的现金

售后回租是在企业缺乏资金，急需改善现金流情况下所采取的一种筹资方式。与普通融资租赁相比，其特点在于它是承租人、出卖人为同一人的特殊融资租赁方式。在实际的运营中，售后回租是种不错的融资、**的融资手段。

参考金融租赁模式中的售后回租形式，可以用一种类似的模式为一些进入稳定经营期的且有大部分或全

部产权的商业地产项目进行融资

由于资金紧缺，加上商铺销售困难，目前国内很多商业地产开发商的日子实在难过，裁员和降薪只是暂时的生存手段，开发商毕竟要通过开发项目赚取利润来生存和发展。而在很多股权融资和债券融资渠道都行不通的时候，特别是原来较为易得的物业抵押贷款都无法办到的话，需要巨额资金量的商业地产开发商也不得不寻找更加有效的融资模式，而前几年流行的商铺分散销售的售后回租模式因其后遗症较多已在实际操作中被多数开发商弃用。富智&泽泰投资认为，金融租赁模式中的售后回租同样适用于部分商业地产项目的融资，其前提条件是商业物业进入较为稳定的经营期，且经营商或开发商拥有全部或大部分的物业产权，与商铺分散销售不同，这种形式是商业物业整体销售，之后再回租。

我们暂把这种整体销售回租的融资形式称为“整售回租”形式，就是资金方以双方约定的价格买下融资方(通常是拥有商业物业产权的开发商或经营商)的经营中的整体或大部分商业物业，然后融资方再以双方约定的租金承租该商业物业。双方也可以约定在一定时间内由融资方进行回购，回购价格既可以按原售价，也可以按一定年限适当溢价的原则确定回购价。

这种形式可以设计以下条款以保证双方的利益

- 1、租赁期与产权有效年限一样长
- 2、租期内租赁双方无权中止合同。
- 3、商业物业所有权与使用权分离，各取所需
- 4、融资方可以在合同履行一定的时间后以约定的售价回购商业物业
- 5、租赁方可以将物业进行再抵押融资或转让给第三方，但必须保证融资方的承租权(经营权)
- 6、其他条款。