

现代租赁制

余杭 胡春芳 编著

QIYE GUANLI JIAOXUE CANKAO ZILIAO
企业管理教学参考资料

武汉大学出版社

企业管理教学参考资料之一

现代租赁制

余 杭 胡春芳 编著

武汉大学出版社

1987·武汉

企业管理教学参考资料之一

现代租赁制

余杭 胡春芳 编著

*

武汉大学出版社出版

(武昌 珞珈山)

新华书店湖北发行所发行 武汉大学出版社印刷总厂印刷

*

787×1092mm 1/32 7.625印张 170千字

1987年2月第1版 1987年2月第一次印刷

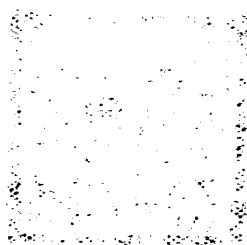
印数: 1—15,000

ISBN 7-307-00003-2/F·1

统一书号: 4279·40 定价: 1.15元

内 容 提 要

本书较为概括地介绍了租赁的历史及其发展,详细地论述了现代租赁的形式、范围、程序、租金的计算方法,以及如何运用现代租赁为我国企业技术改造服务。同时,对近年来在经济体制改革的推动下出现的一种新的经营方式——企业租赁经营,本书联系资产的社会评估,在论证所有权与经营权分离、以及如何确定企业责、权、利的关系等方面,均作了详细的介绍。全书贯穿了增强企业活力这一主题,实为我国第一本较为全面叙述现代租赁的书籍。对工业、农业、商业和基本建设企业及其主管部门都适用,并可作经济管理院校的教学参考书籍。



序

在我国，著书写序有着悠久的传统。一般说，应邀作序者皆为本门学科的名家或德高望重的贤达。显然，由我来为这本书写序是不太适宜的，因为我对经济学一窍不通。但是，作为一校之长，当我看到每个教师的辛劳而结出果实的时候，我是由衷地高兴！

本书的作者是两名中年教师。在《中共中央关于经济体制改革的决定》的鼓舞下，他们深入实际，围绕着增强企业活力这个中心环节，先后对武汉市的经济体制改革提出了许多有益的咨询意见，并且收到了较好的经济效益。本书正是在调查研究和参阅了国内外有关资料的基础上撰写而成的。

在初步浏览了本书以后，我以为它的最大特点是理论联系实际，面向现代化建设，为企业技术进步服务，为社会主义企业开展灵活多样的经营提供了一种方式。

我国旧的经济体制的主要弊端是：政企职责不明，分配中的平均主义严重，企业吃国家“大锅饭”，职工吃企业的“大锅饭”。造成这些问题的原因，就是长期以来把全民所有同国家机关直接经营企业混为一谈。过去，只强调资产的经营与财政挂钩，而忽视了与责任挂钩。一个企业，如果没有责任，那就必然是吃“大锅饭”；一个企业的职工，如果没有竞争与淘汰，那就一定是“铁饭碗”。

企业租赁经营，是在经济体制改革中出现的一种新的经

营方式。这种方式虽然在国外早已有之，但在我国还是刚刚进行尝试。这种方式不仅有利我国所有制的改革和企业领导体制的改革，而且还有助于解决我国长期存在的“负盈不负亏”的问题。租赁制虽然是刚刚试行，但是我相信它是有生命力的，随着改革的深入，它也一定会得到不断的巩固和发展。

《现代租赁制》一书，正是为了适应当前正在进行的经济体制改革的需要而诞生的。毫无疑问，它的出版，一定会受到广大企业界的领导和管理人员的欢迎，也一定会对我国经济体制改革的深入发展起到促进作用。

刘道玉

1986年11月20日

于珞珈山

目 录

序	刘道玉 (1)
第一章 租赁的产生和发展	(1)
第一节 早期租赁产生的背景	(1)
第二节 西欧租赁的发展沿革	(4)
第三节 亚洲租赁的近期发展	(11)
第四节 美国租赁的发展沿革	(14)
第五节 苏联及东欧社会主义国家租赁业的 兴起与发展	(17)
第六节 我国现代租赁业的产生与形成	(20)
第二章 现代租赁的概念、范围、程序及方法	(25)
第一节 现代租赁的概念	(25)
第二节 现代租赁的形式及其范围	(28)
第三节 现代租赁的程序及方法	(32)
第三章 现代租赁的租金计算及财务处理	(47)
第一节 租金的性质	(47)
第二节 租金构成的因素	(48)
第三节 租金的计算方法	(50)
第四节 现代租赁在财务会计处理上的探讨	(54)
第四章 现代租赁的法律与合同	(62)
第一节 现代租赁法律问题的探讨	(62)
第二节 经济合同	(65)
第三节 现代租赁合同	(77)
第五章 现代租赁的优点	(103)

第一节	现代租赁的特征·····	(103)
第二节	现代租赁的优点·····	(104)
第六章	我国现代租赁的发展·····	(109)
第一节	我国在社会主义条件下开展租赁的 必要性·····	(109)
第二节	我国现代租赁的主要特征·····	(110)
第三节	我国现代租赁可以促使资产的合理 使用·····	(112)
第四节	我国现代租赁市场的初步形成·····	(113)
第七章	我国企业如何利用现代租赁为技术改 造服务·····	(116)
第一节	我国企业技术改造的迫切性·····	(116)
第二节	企业应认真选择技术改造项目·····	(117)
第三节	企业应认真核算成本, 决定租赁的 取舍·····	(118)
第四节	选择租赁公司·····	(125)
第八章	企业租赁经营·····	(127)
第一节	企业租赁经营的性质与特征·····	(128)
第二节	企业租赁经营的条件与范围·····	(138)
第三节	企业租赁的程序·····	(140)
第四节	社会主义条件下的出租人与承租人·····	(142)
第九章	企业租赁经营的租金计算方法·····	(151)
第一节	计算租金应考虑的因素·····	(151)
第二节	计算租金的几种方法·····	(155)
第三节	承租人收益的确定·····	(164)
第四节	租赁企业的审计·····	(166)
第十章	企业租赁经营的法律及公证问题·····	(173)

第一节	企业租赁经营的法律问题·····	(173)
第二节	企业租赁经营的公证问题·····	(176)
第十一章	商业、交通及乡镇企业租赁经营·····	(183)
第一节	商业、饮食服务业的租赁经营·····	(183)
第二节	乡镇企业的租赁经营·····	(188)
第十二章	企业租赁经营的优点及其与承包的区别 (191)	
第一节	企业租赁经营的优点·····	(191)
第二节	企业租赁经营与承包的区别·····	(200)
第十三章	招标租赁制·····	(203)
第一节	招标投标在社会主义条件下新的运用···	(203)
第二节	招标选聘企业领导人是干部制度的 重大改革·····	(206)
第三节	招标经营与租赁经营的组合, 是社 会主义条件下搞活中、小型企业的 一种新体制·····	(209)
第四节	招标租赁制与资产经营责任制的关系···	(216)
主要参考资料·····		(221)
附录: 武汉、沈阳两市企业租赁经营的暂行规定···		(222)
后记·····		(236)

第一章 租赁的产生和发展

第一节 早期租赁产生的背景

租赁的产生，历史悠久。但是随着社会的发展，我们现在所说的租赁是现代租赁，虽然它不同于早期的租赁，但是，它是从早期的租赁发展演变而来的。

任何事物都有它产生和发展的过程。租赁也不例外。

在原始社会向奴隶社会过渡时期，由于社会生产力的发展，工具的改进以及铜、铁器等金属工具的使用，使人类抗御自然的能力得到了加强，出现了农牧业，产品开始有了剩余。产品的剩余，又使产品的交换成为可能和现实。在交换的过程中，氏族的首领凭借自己的权力，逐渐地把公有财产据为己有。当时，由于商品交换突破了地区的范围，发生了第三次社会大分工，出现了专门从事商品交换的商人，商品也就随之发展起来了。租赁业就是随着商品生产的发展而产生的。那时候，少数占有生产资料和生活资料的富裕商人，为了获得更多的利润，增加其私人财富，极力出租自己所占有的财物，收取租金。当时，出租的财物有劳动工具、牲畜、货物，也有人的出租。

公元前2000年前，古代亚洲巴比伦地区幼发拉底河下游流域，气候温暖湿润，土壤肥沃，农产丰富，生产比较发达。由于交通方便，商业活动很早就已经开始了。当时，富有的商人不仅进行商业活动，而且从事租赁业务，他们不断

地出租自己的货物，从中收取租金。

在古罗马时代，租赁已繁荣起来，租赁业务的范围不断扩大。为了限制租赁业的发展，东罗马优斯丁尼安皇帝在法典汇编中对租赁范围有详细条文规定。

到了中世纪，租赁业务得到了继续发展。当时，货物租用主要限于马匹和农用工具，但商人有时也利用各种贸易机会扩大租赁业务，从中牟利。例如，1278年，住在意大利中部海港城镇加特的一个名叫保费尔·蒙格尼利的人，为参加第七次十字军东征租用的一套盔甲，所付租金相当于盔甲价值的百分之二十五。这个时候，在英国，尽管土地法制度十分严格，缺乏灵活性，但租赁土地和房屋却是普遍的，租赁它们不受这种土地法制度的限制。英国政府为了发展租赁业务，于1280年制订了威尔士法，它是英国有关租赁最早的一个法令。该法明文规定，契约的法律行为来自土地法，并适用于动产的租赁。

租赁业务在英国产生的历史也很悠久。进入资本主义社会以后，租赁业在英国获得了长足的发展。不过，早期的租赁主要还是设备的租赁。十九世纪初期，随着农业机械化和陆上运输方式的改善，货物租赁的种类有了明显的增长。不仅有地产、房产和货物等的租赁，而且还有马车和城市豪华住宅、家俱的租赁。到了十九世纪中期，租赁范围又扩展到铁路、机车以及电话等设备。如1836年至1849年，在伦敦出现了第一条铁路——伦敦至格林威治线，它经过八年独立经营以后，被租赁给东南铁路公司，租期为999年。铁路大王乔治·哈逊就是用租赁方式获得对若干铁路的控制的。从此，扩大了米德兰铁路公司。

由于煤商生意兴隆，新矿山开发，以及煤炭运输迅速地

由江河湖海上运输，转向铁路运输，使得铁路货物运输迅速发展起来。这种情况，又使得矿主们和承运人的自备货车不够使用，但限于财力又不能多购货车，这样就出现了租赁货车的业务。1855年3月20日成立的伯明翰货车公司，就是在这种情况下应运而生的。这家公司只不过是众多公司之一，同时注册从事货车租赁的公司还有十八家。

当时，货车公司增多，竞争激烈，煤矿矿主们便很快地获得更优惠的条件，货车承租人在租赁期满时，有权选择是否购买所租车辆的作法逐渐普遍。这种做法持续了一段时间以后，货车公司认识到，把选择购买权包括在租赁条件中，矿主会注意保持货车完好。因为完好的货车当抵押品时，可以提供更高的价值。在十九世纪六十年代中，购买租赁后来被称为租购，迅速成为在铁路车辆中融通资金的通行办法。作为英国十九世纪中叶租用购买制度早期发展主要因素的铁路货车长期租赁，似乎在一段期间后很快就废除了。

租购，在这以后得到了迅速发展。汽车是租购合同的最好对象，旋即又扩大到收音机及其他消费品。其他分期付款信贷公司，也在美国积极扶植和制造消费品巨商们的专业信贷活动的推动下成立了。到了二十世纪五十年代中叶，由于一些原因，大批商品仍是用长期租赁方式得到的。

但对于有些商品的租赁，他们也采用限制性做法，这就是依据交纳租金的多少而确定租期的长短。这有两种情况。如十九世纪末，按租金条件提供的设备，有一部分是完全按租金的，包括兰开夏棉纺织业织布机，内部、外部电话机，电表，煤气表，以后又扩大到打孔机以及一些车辆。大部分是短期租赁。但也有一个例外，即制靴和鞋机。这是利用租赁作为限制贸易的典型例子。十九世纪末期，英国联合制鞋机

器公司引进美国的方法，就是公司过去对拥有专利权的机器，宁愿租赁而不出卖，以便控制市场。1914~1918年间，英国建立并扩充许多限制性做法是很显著的。如英国氧气公司企图控制供应和使用缝纫机，来维持在该行业中的垄断地位。在三十年代，金属箱公司实行一种只租赁顾客封闭机而不提供现购的政策。

第二节 西欧租赁的发展沿革

西欧租赁的发展沿革，主要是介绍英国的情况。其次是法国和联邦德国。

英国

英国租赁业的近代发展，实际上就是租赁业发展的第二个阶段，时间约为第二次世界大战到七十年代。

战后的紧缩时期以后，英国消费者的实际工资有了提高，就业的机会增多；同时，由于市场提供大量有吸引力的消费品，消费者购买商品时的选择余地较大，这样，就促使租赁业务继续发展。有影响的金融机构，利用消费者对消费品需求的增长，也迅速发展壮大起来。由于租购交易在第二次世界大战期间继续扩展，大型金融公司在货车公司的基础上发展起来。如罗塞兰北中货车公司于1971年与伦巴德银行合并，取得现在的形式与名称“伦巴德北中公司”，它是英国历史最悠久的金融公司。

在五十年代，由于工业银行家、零售店、邮购商店等都发放信贷，消费信贷业务间的竞争有了增长。随着竞争的日益激烈，消费信贷的需求日趋不稳，同时，资金供应逐渐充裕。在这种形势下，过去几乎完全忽略的工业信贷市场（商

业车辆除外），开始受到一些金融机构的注意，被看作是最重要的投资发展领域。到1960年初，金融机构把租赁作为一种通过融通手段获得资本设备的理想方法重新提出，所以，重新引进租赁的条件在此时已经成熟。

在这个方面，商业租赁公司最先把这个理论方法变为现实。商业租赁公司在美国的帮助下，于1960年6月8日成立。其中有20%的股份由美国租赁公司持有，这个公司所要提供的各种方便，是最早由金融机构组织的一般租赁活动，它是完全从事向制造商租赁设备的机构，是推进工业融通资金发展的手段，影响比较深远。

该公司成立以后，立即直接在用户中推广租赁业务，并注意发展辅助销售计划，即通过办公用具推销员和机器制造商，向用户提供设备。商业租赁公司从一开始就不断盈利。这种情况，引起了其他融资机构的注意。他们认为商业租赁公司的租赁活动将会十分成功，于是决定也成立自己的租赁子公司，以利用租赁所提供的机会来增加自己的工业融资业务。这样，就出现了阿斯特莱工业信托公司。它于1961年1月开始租赁业务，后于1970年为商业租赁公司接收。大部分融资机构后来都参与了租赁业务，而且商业银行也迅速地加入了租赁业务，比较早加入的是汉勃易斯银行。

六十年代前期，租赁业务稳步发展，到了中期，英国政府宣布取消投资减税，实行投资补助金制。但由于当时人们对租赁纳税的复杂性不了解，所以，向免税投资补助金的转变并未阻止租赁的发展。这时候，电子计算机的发展是促进租赁业务扩大的最主要因素之一。计算机在出租和承租人的合法财产补助金全部支出中占三分之一（车辆除外）。随着计算机市场的扩大，计算机租赁迅速地成为英国最大租赁公

司之一，并始终保持其地位。

1965年5月，英国政府实行了新的信贷限制政策，如英格兰银行对竞争政策的变化。它开始鼓励清算银行集团发展他们自己的租赁活动，整个六十年代，国家固定资产的融通业务，大部分为融通机构囊括。

1970年，英国政府认为投资补助金规划造成政府支出过大，而且也达不到提高投资额和投资效果的目的。1970年10月，政府宣布以新的工厂设备税收减免制代替补助金制的决定，并将公司税率降低2.5%。这项制度不仅有利于各公司，也增加了对租赁的需求，它对吸引那些不处于付税地位的工商业公司，从租赁公司租赁设备是有帮助的。这些租赁公司本身可以马上利用这项减免（或是把纳税损失转嫁给母公司以取得团体的补助），并在降低的税款中反映出节约现金的好处。然而，这项投资鼓励形式的改革，在相当长一段时间后，才对发展租赁市场产生较大的影响。因为，1971年财务大臣在政府预算中宣布，英国政府将改革公司税收结构，改革的目的在于消除传统制度中利润分配上的不公平待遇，这项声明在当时引起了一些争论。最后，公司税的新估算制度，于1973年4月实施。

人们很快就认识到，这个计划向公司税估算制的转变，在当时对投资不利。为了缩小该项改革的暂时性消极作用，租赁公司和其他单位，包括英国工业联合会，向英国政府提出了作为过渡性措施，实行自由折旧以使企业推迟减税的要求，但遭到政府的拒绝。这样，投资正如预料的那样被延误了。而且，租赁公司为应付税的增长，也提高了租金。结果是，造成了公司1972年业务量的下降。

随着信贷管理的放松，竞争受到鼓励以及第一年100%

减税实行，租赁公司的业务在估算制逐步完善时，得到了迅速发展。此时，出租人已为今后的发展打下了坚实的基础，管理人员队伍建立起来了，并获得了必要的专业性技术。销售人员也得到了训练，租赁的创业时期在英国已告结束，六十年代的技术也与租赁业相适应了。

1972年是英国工业面临衰退的时期。恶性通货膨胀和它对周转资金需求的影响，工业活动的衰退，对未来需求缺乏信心以及形势的不稳定，都导致了工厂和设备投资的下降。但就是在工业投资陷于低沉的情况下，租赁业务仍是有增无减。它依靠已获得的大部分融资设备市场迅速地发展。

租赁业务在英国之所以能有这种情况出现，主要是由于下列因素的影响：第一，租税政策对租赁的发展无疑起了重要作用。1974年，股份豁免的出现和100%的第一年减税的实行，使许多工业公司得不到足够的可征税利润来获得他们在减免中应得到的直接利益；第二，租赁在财政制度与英国完全不同的其他国家中，也同样得到了迅速发展。第三，租赁被人们普遍接受的程度。这是促进租赁业务发展的更重要因素之一。第四，各种立法上的变化，也给租赁业务发展起了推动作用。

租赁业务的不断扩大，也带来了一系列商业上的发展，出现了新的租赁形式和新的租赁终止选择（即在合同期满后，承租人有权选择或退回设备，或按降低的租金继续租用，或按低价购买设备），并实行了各种为应付利息成本波动和将来税率变化的条款。

七十年代，高价的设备租赁业务在英国相继出现。例如飞机、船舶、提炼设备、生产线和海洋钻探设备。早在十九世纪英国海外贸易迅速扩张以前，以航程计算或以时间计算

的船舶租赁已很普遍，六十年代，租赁设备与包租船舶才有直接的联系。最初为船舶提供租赁融通的一家公司是尼罗航运公司，是工业融通公司的附属机构，该公司于1965年开始从事租赁业务。

国际航空租赁公司的成立，是英国属于不完全限于船运范围的高价租赁的最初发展。1969年克兰弗特·本生成立了清算和商业银行合伙机构，以租赁飞机和船舶为主。英国独资的租赁公司，劳埃德租赁公司，花费了两千万英镑进行一个最大的租赁项目——水上石油钻探平台。该项工程于1976年完工，租给一家大石油公司。

1977年3月，奥母尼姆租赁公司成立，这是英国租赁史上的重要里程碑。它是一个合伙组织租赁，是当时单独设备项目中最大的租赁业务。

英国不仅国内租赁发展迅速，而且它的租赁活动也向国外发展，进行国际租赁活动。英国的“国际租赁”包括两种不同类型的活动：越国境或跨国租赁和海外附属机构的经营越境租赁是出租人和承租人分居不同的国家，包括出口租赁安排（英国租赁公司租赁给以英国制造的设备外国承租人）。

六十年代末，在国内租赁的融通利益和销售利益都被一致承认以后，工业和金融机构两方面都开始对国际租赁发生兴趣，出口租赁就是起始于此时，并在1970年实行第一年投资减税后曾有短时间的繁荣时期。为了英国工业利益而实行的投资减税，却被一些租赁公司利用来索取国外设备，并把这些设备租给国外用户。英格兰银行和财政部马上出面干涉这种活动，并用控制外汇的方法，防止投资减税用于不正当的途径。