

X

现代 租赁 概论

xiandai
zulin
gailun

吴光炳 谌才杰 朱湘建 编著

中国财政经济出版社

现代租赁概论

吴光炳 湛才杰 朱湘建 编著

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

现代租赁概论/吴光炳等编著. —北京: 中国财政经济出版社, 1997

ISBN 7-5005-3662-3

I. 现… II. 吴… III. 租赁—概论 IV. F830.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (97) 第 24827 号

中国财政经济出版社 出版

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京东城大佛寺东街 8 号 邮政编码: 100010

河北省涿州市新华印刷厂印刷 各地新华书店经销

850×1168 毫米 32 开 8.75 印张 205 000 字

1998 年 5 月第 1 版 1998 年 5 月北京第 1 次印刷

印数: 1—2 050 定价: 18.00 元

ISBN 7-5005-3662-3/F·3364

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

目 录

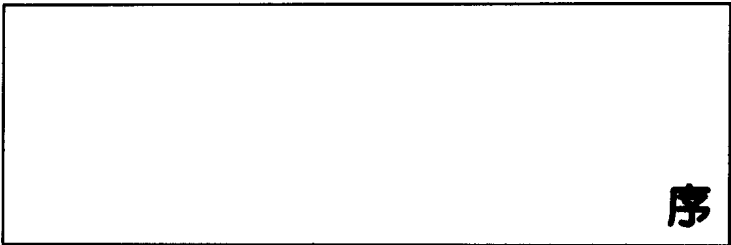
序	(1)
1. 绪论	(4)
1.1 租赁及其演变	(4)
1.2 现代租赁与其它信用形式的比较	(10)
1.3 现代租赁的性质	(14)
1.4 现代租赁的作用	(22)
小结	(31)
2. 主要国家租赁业简介	(32)
2.1 美国租赁业务	(32)
2.2 欧洲诸国的租赁业务	(39)
2.3 日本租赁业务	(44)

2.4	发展中国家和地区的租赁业务	(46)
2.5	中国的现代租赁业	(49)
2.6	世界租赁业迅速发展的原因	(58)
2.7	现代租赁业发展特点和趋势	(64)
	小结	(68)
3.	租赁的决策和风险	(69)
3.1	影响租赁或购买决策的主要因素	(69)
3.2	资金时间价值的计算	(71)
3.3	租赁与购买实例比较	(75)
3.4	租赁风险的类别	(78)
3.5	租赁风险的防范	(82)
	小结	(89)
4.	现代租赁的主要类型	(90)
4.1	融资租赁	(91)
4.2	经营租赁	(100)
4.3	杠杆租赁	(103)
4.4	节税租赁和销售式租赁	(110)
4.5	综合性租赁	(112)
	小结	(115)
5.	租赁融资	(116)
5.1	人民币资金的融通	(116)
5.2	国际金融市场的构成	(118)
5.3	外资筹措方式	(128)
5.4	利息和汇率	(136)
	小结	(146)

6. 租赁的组织机构、程序和合同	(147)
6.1 租赁的组织机构	(147)
6.2 租赁的基本程序	(150)
6.3 租赁合同的特点	(153)
6.4 租赁谈判	(156)
6.5 租赁合同的签订	(161)
6.6 合同的履行与仲裁	(169)
小结	(172)
7. 租金和税务	(174)
7.1 租金及构成要素	(175)
7.2 租金的计算方法	(180)
7.3 租金计算中的问题	(187)
7.4 租金支付中的问题	(191)
7.5 租赁税务	(193)
7.6 租赁会计与管理	(197)
小结	(209)
8. 企业租赁	(210)
8.1 企业租赁及特点	(211)
8.2 企业租赁的形式和程序	(216)
8.3 企业租金	(226)
8.4 承租者收入	(233)
小结	(239)
9. 中国租赁业的完善和发展	(241)
9.1 几种主要租赁的一般业务程序	(241)

IV 现代租赁概论

9.2 现代租赁对中国经济建设的重要作用	(246)
9.3 中国租赁业当前存在的主要问题	(251)
9.4 发展中国租赁业的建议	(256)
小结	(258)
附录	(259)
附录一：招标书样本	(259)
附录二：融资租赁合同样本	(261)
主要参考文献	(270)



序

租赁是一种既古老而又现代的交易活动。说它古老，是因为大约 4000 年前，古亚洲巴比伦地区的富商在经营一般商品买卖时，就已经知道用出租财物来赚取租金；说它现代，则指现代意义上的租赁创始于本世纪 50 年代美国，60 年代传至日本、联邦德国等发达资本主义国家，至今也不过 30—40 年的时间。然而，由于现代租赁是一种能够将“融资”与“融物”合为一体的新型筹资手段和贸易方式，所以从诞生以来便在全世界范围内获得了年增长 20% 以上的发展速度，继而成为深受投资行业欢迎的一种重要的赢利工具和一个方兴未艾的独立产业。据世界租赁协会统计，1986 年世界租赁额达 1670 亿美元，1988 年达 2000 亿美元，进入九十年代已超过 2500 亿美元，1994 年达到 3500 亿美元。

我国传统租赁有着悠久的历史，但现代租赁的起步比世界经济发达国家则落后了二三十年，总体上看还处于开拓探索初级阶

段。党的十四届三中全会作出了进一步深化改革，建立社会主义市场经济体制的决定。为了实现这一战略目标，必须加大对外开放的力度，利用借鉴国外一切有利于社会主义生产力发展的办法和经验，当然也包括在我国发展现代租赁这一新兴产业。由于国内经济界在这方面研究不多，有关书籍甚少，而企业界又迫切需要。在这种情况下，我们经过一年多的伏案工作，终于完成了此书的写作。

呈现在读者面前的这部书稿总共9章，大致分三部分，第1至2章是第一部分，着重从总体上论述了现代租赁的产生、特点、性质和作用；第3至7章是第二部分，分别从现代租赁的形式、组织、租金、合同、资金筹措等方面进行实务考察；第8、9章为第三部分，主要分析我国企业租赁和中国租赁业的发展。

具体说来，该书有以下几个特点：

1. 内容丰富，资料翔实，涵盖面广。无论是阐述现代租赁的演变、主要资本主义国家租赁业的发展变化、现代租赁的主要类型，还是分析现代租赁的组织、程序、融资方式及风险防范，还是汇率、利率的换算、会计的管理、租金的计算，都比较全面，且重点突出。

2. 循序渐进，深入浅出，文字通俗易懂。本书参考了大量国内外租赁书籍和文章，根据中国实际，结合他们在平时教学中反映的难点和疑点，加以详细分析说明。兼顾了理论探讨和实际运用两方面的需要；做到历史和现状相结合；国际上“大同”和中国“小异”相结合。

3. 努力探索，富有新意。作者在对不同国家租赁业进行比较、分析、研究和对中国租赁实际做法进行大量调查研究的基础上，客观地指出了中国租赁业存在的问题，提出了进一步发展中国租赁业的建议。这些对策不乏新意，有较强的操作性。

纵观全书，这是一本富有理论研究价值和实用价值的书。它

的出版，可以“雅俗共赏”。重要的是，它对于我国引进外资、利用外资来弥补企业建设资金不足，加快企业技术、设备改造；对于盘活国有闲置资产；对于推进增长方式由粗放型转向集约型；对于探索建立具有中国特色的社会主义市场经济体制等方面，将会起到积极作用。

当然，作为一本专著，无论在理论体系上，还是在实务应用的总结方面，都还有待于进一步丰富、发展和完善。希望作者，同时也希望广大经济工作者对中国的现代租赁业进一步深入地开展研究，共同努力，推动中国租赁业健康、快速发展。

作者

1997.3

1

绪 论

企业要进行生产就必须投资。一个企业和事业单位要取得生产和办公所需要的设备，方式有多种多样。租赁是常用的方式之一。目前，在美国 10 个公司中就有 8 个公司是通过租赁取得部分或全部所需要的设备。租赁作为引进设备的一种新方式，越来越受到各个行业的欢迎。

1.1 租赁及其演变

租赁的定义

我国古语云：“以物赁人取其值曰租”。从字面上解释，“租”系指以物件借给他人而取得报酬；“赁”系指借他人物件而付出费用。因而，所谓租赁，就是由物件所有者（出租人）按照合同

规定，在一定期限内将物件出租给使用者（承租人）使用；承租人按期向出租人交纳一定租金，并在租赁关系终止时将原租赁财产返还给出租人的经济行为。在这种信用方式中，尽管出租人在租赁期间将物价交由承租人使用，但物件的所有权仍属出租人自己，所以，租赁也可以简单概括为“动产或不动产使用权的借贷关系”。从租赁的构成看，它由主体（出租者和承租者）、权利、租金三大要素构成，租赁是关于这三大要素的契约关系。

租赁的含义往往随着社会经济制度的不同而在各个国家有其特定的内容。在我国，租赁主要是指银行、租赁公司和信托投资公司出租大型设备的活动。这些出租人本身不是生产企业，但拥有资金，可以从国内外设备制造单位或设备供应厂商处购得机器后再向国内外用户出租。租赁的范围包括飞机、船只、车辆、电子计算机和各种机电设备，甚至扩大到成套工厂。租赁期限一般在五年以上，带有中短期融资性质。所以，我国当前举办的租赁业务实际上相当于国外租赁业所说的第二者租赁业务，也就是举办这些业务的租赁公司，借助于股本和借款来筹集所需的资金，用于购买租赁物件，并把这些物件出租给使用者。

美国财务会计准则委员会第 13 号公告对“租赁”所下的定义是：“租赁是转让财产或设备（土地和（或）应折旧的资产）的使用权通常达一定时期的一种协议。”明确不包括转让“原料（如石油、天然气、矿物和木材）的勘探或开采权，以及诸如电影、剧本、原稿、专利权和版权等各项的使用许可协议”的那些租赁。

根据英国设备租赁协会的定义，所谓“租赁”，就是承租人从制造商或卖主选择租用资产，而在出租人与承租人之间订立的合同，根据该合同，出租人保留该资产的所有权；承租人在一定期间内，支付规定的租金并取得使用该资产的权利。

租赁的演变

任何事物都有它产生和发展的过程。租赁也不例外。

租赁作为一种古老的信用形式，在其漫长的发展过程中，经历了古代租赁、传统租赁和现代租赁三个发展阶段，分别体现了当时生产力发展水平和生产关系的不同特点。

1) 古代租赁

古代租赁的出现，是以生产及交换规模的不断扩大为前提的。因为生产和交换规模的扩大，使得众多的单个生产者之间，在生产工具和生产对象乃至生产者等方面，往往会出现余缺不均的现象。比如，甲生产者暂不使用的生产工具或生产对象，可能恰恰是乙生产者所急需的。由于甲生产者的生产资料只是“暂时”闲置，并非永久性剩余，对于这类生产资料，甲生产者是不会出卖的，而只能是暂时地、有条件地让渡使用权，以保证在需要使用时，能及时获得使用权。于是，甲、乙双方按照各自的需要，达成交易协议，甲方将暂时闲置的生产资料在一定的限期内让渡给乙生产者使用，乙生产者则给予甲生产者一定的报酬。因此，古代租赁是一种完整的实物信用形态，其特征是出租和承租双方之间没有固定的契约关系和报酬条件，在很大程度上只是体现了双方交换使用物件这样一种实物信用关系。

据记载，公元前 2000 年，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，交通方便，一部分富有者将闲置物件出租，以换取自己短缺物件的使用权，或者租金收入。当时的租金收入一般就采取实物形式。

2) 传统租赁

传统租赁是以闲置物件为租赁对象，以收取报酬为条件，以一定的契约为法律约束的信用关系。如果说古代租赁适应了奴隶

制生产关系的话，那么，传统租赁则适应了封建制生产关系，它是以封建社会生产关系条件下自然经济占主导地位的情况为基础的。传统租赁中，出租人虽然以获取一定的报酬为条件，但并不以盈利为唯一目的，能不能出租、出租什么物件，完全受有没有闲置物件、闲置的是什么物件等因素的制约。可见，在传统租赁中，出租完全是一种偶然的经济行为。

传统租赁经历了漫长的历史时期。值得一提的是，中世纪是传统租赁在内容和形式上得到大发展的时期。此时，租赁对象已从最初的农具、马匹、房地产等，发展到几乎各种货物都可以进行租赁。据记载，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25%。另据我国史书记载，早在周秦时期，就出现了传统租赁方式。汉唐以后，以农具、土地、房产为对象的财产租赁已相当普遍。农民向地主租用土地，按期交付地租以取得土地的使用权；房客向房东租借房屋，房东按期收取租金，房客取得房屋的使用权。这是在不动产方面的租赁，在动产方面的租赁，我国也早已存在，如浙江东部一带城市，很早就有一种从事出租业务的“贯器店”。这种“贯器店”经营的租赁物件，多为民间用于红白喜事或祭祀所需的用品。比如为举办筵席所需的大量碗、碟、杯、筷等餐具，还有妇女出嫁时按传统风俗需乘坐的花轿等。

3) 现代租赁

现代租赁是社会化大生产的产物。它从19世纪初开始萌芽。1836年至1849年，伦敦第一条铁路——伦敦至格林威治线，经过8年单独经营以后，被租给东南铁路公司经营。美国在南北战争期间（1861—1865年），制鞋机的租赁业务已经开始。1877年贝尔电话公司开始在美国出租电话设备。但典型的现代租赁则是在本世纪五十年代之后才真正形成。其典型特征是租赁双方均有

明确的盈利动机，并且把租赁作为一种融通资金的手段。

现代租赁是伴随着现代信用而形成和发展起来的。商品生产、现代信用、现代租赁三者之间，有着非常密切的逻辑联系：商品生产是信用产生的基础，没有发达的商品生产，便没有现代信用；现代租赁是现代信用发达的产物，没有发达的现代信用，便没有现代租赁。现代租赁的形成和发展过程，明确地证明了这一点。

1929—1933年的世界经济大危机结束之后，世界经济从1934年开始复苏，当时资本主义各国普遍接受凯恩斯的所谓经济危机主要来自社会有效需求不足的观点，大量地扩大有效需求。因此，消费品生产很快得到发展，消费品市场供应大量增加，消费者在购买商品时有了选择的余地，也可以获得一些优惠。比如可以通过赊销的形式取得消费品。之后一些经营生产资料的商人也借鉴消费信用的经验，对生产资料也积极推行信用交易，以推销自己的产品。自此，商品信用开始发展起来。

在此基础上，一些明智的商人又进一步完善了商业信用形式，他们为了扩大市场销售，把大量的库存商品以租借的形式让渡给需要者使用，让需要者分期付款，最后获得所有权。通过这种形式，果然使这些商人获得了比直接销售更为丰厚的利润。于是，一部分商人果断地放弃商品销售业务，专门从事租赁经营。他们从工业资本家那里购进大量商品，但不是为了销售，而是用于出租，这就是租赁公司的最早出现。这些租赁公司主要对那些暂时缺乏资金，而又急需购进设备的厂商提供租赁，以融物的方式实现融资的目的。

现代租赁的特征

如前所述，现代租赁是在传统租赁的基础上发展而来。现代租赁与传统租赁在一些方面有其共同特征：二者都以一定的契约

为法律约束，都要收取一定的报酬。但是，伴随着商品经济发展起来的现代租赁，与传统租赁有其根本区别。

(1) 租赁的目的不同。传统租赁中，承租人告租的目的是满足基本生活需要，不租借就难以维持基本生活，或者解决生产的紧迫需求。佃农没有耕地，不承租生活就没有保障。现代租赁则不同，承租人承租的唯一目的就是盈利。

(2) 租赁业务所反映的需求对象不同。产生于信用不发达的经济社会内的传统租赁业务，反映了承租人对租赁物的直接需求。需要什么物品，就承租什么物品。与上述情况不同，产生于信用发达的现代租赁，不论其承租的对象是什么设备，实际上都反映了承租人对资金的需求。从表面上看，承租人租赁的是商品。但实际上是融通资金，承租人只是在直接投资能力不足或预计到承租比直接投资更有利可图的情况下，才选择了租赁这样一种融资方式。

(3) 租赁标的性质不同。传统租赁中，出租人所租出的物品，都是出租人在生产和生活中的闲置或多余物品。现代租赁则不同，现代租赁的对象是出租人有目的地从制造厂商那里购进，然后再租出。更确切地讲，是出租人专门为出租而购买的产品，而不是闲置或多余物。

(4) 租赁机构的业务形式不同。传统租赁中办理的租赁业务，一般都是兼营业务。而现代租赁中办理租赁业务的单位则大多数为专业性租赁机构——租赁公司。在这些机构里，拥有相当多的租赁专业人员，这些人既懂技术，又懂管理。

(5) 租赁业务的地域范围不同。传统租赁一般都在一个比较狭小的区域内进行，现代租赁不仅跨越地区，而且可以跨越国境。甚至可以说，国际租赁是现代租赁中一种最主要的类型。现代租赁在业务上跨越国境的同时，机构也跨出了国境。目前，不少大的租赁公司都在国外设立分支机构，有的成为外国租赁公司

的股东。

(6) 租赁规模和期限不同。由于传统租赁中的租赁物一般都是出租方暂时闲置物或多余物,所以,数额一般都不大,而现代租赁是一种投资方式,因而规模都比较大。目前国际上已经出现了一笔租赁业务金额达数十亿美元的案例。另外,由于“闲置”是暂时,所以传统租赁期限都不长。而在现代租赁中,租赁专门为出租而购买的,因而期限都较长,尤其是融资租赁,租期一般都相当于租赁设备的实际可使用年限。

1.2 现代租赁与其它信用形式的比较

现代租赁从范围看,包括国内租赁和国际租赁。国际租赁如同国内租赁一样,实质上也是以出租实物的形式代替对承租人直接发放贷款。不同之处在于,国际租赁是在处于不同国家或地区的出租人和承租人之间进行的交易。即是在一定时期内,一个国家的出租人把租赁物件租给另一个国家的承租人使用,承租人分期支付租金的一种经济行为。租赁期满后,租金支付完毕,租赁物件原则上归出租人所有,由其收回后继续向别的承租人出租。

现代租赁的实践有以下五种情况:

- 出租人、承租人、供货人在同一国家;
- 出租人与承租人在同一国家,供货人在另一国家;
- 承租人在一国,出租人与供货人在另一国;
- 出租人在一国,承租人与供货人在另一国;
- 出租人、承租人、供货人分处三个国家。

上述五种情况中:第一种属于国内租赁,第三、四、五种情况属国际租赁,至于第二种情况在我国称其为租赁的国际业务,以便与纯粹的国内租赁相区别。