

实用租赁手册

丁建平 编著

中国标准出版社

实用租赁 手册

丁建平 编著

中国标准出版社

内 容 提 要

本《手册》是一部租赁实务专著。它以实用为特点，系统介绍租赁这一金融新业务的基本概念、利弊得失和业务种类，着重说明我国租赁业务的具体做法、处理手续和有关的法律问题。为方便读者，它还收录了“英汉常用租赁词汇”、“国内各大租赁机构名录”、文件格式和各种计算系数表等内容。

本书可作为租赁业务手册或实务工具书，供企业领导和财务管理人员、租赁公司、银行、金融信托投资机构或部门以及金融经济综合部门的业务人员阅读参考，并可作财经院校或经济、金融等专业学生的辅助教学材料。

实 用 租 赁 手 册

丁建平 编著

责任编辑 吴碧英

中国标准出版社出版

(北京复外三里河)

中国标准出版社秦皇岛印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经售

版权专有 不得翻印

开本 850 × 1168 1 / 32 印张 11⁵/₈ 字数 315 000

1990年3月第一版 1990年3月第一次印刷

ISBN7-5066-0158-3/Z·022

印数 1—5 000 定价 4.95 元

社科新书目

237—145

编 著 者 的 话

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,古亚洲巴比伦地区幼发拉底河下游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始创于本世纪50年代,至今也不过30年左右的时间。然而,由于现代租赁是一种不同于普通资金借贷活动,它是能将“融资”与“融物”合为一体的新型筹资手段和贸易形式。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。在我国,尽管其历史更短得屈指可数,盈不足10年,但因其“方便、有利、安全”等特点而日益广泛地应用于企业技术改造、引进设备和利用外资之中。可以预料,随着“对外开放,对内搞活”方针的进一步贯彻,经济体制、特别是金融体制改革的不断深化,以及经济环境的逐渐宽松,现代租赁作为金融贸易行业的一枝新葩,其积极作用将会得到进一步发挥。鉴于当前这一业务规模日益庞大,结构渐趋复杂,种类实形繁多,适时地概括、总结和介绍租赁实务操作的经验和教训,已成为帮助企业有效地选择筹资形式、获得廉价资金、推广租赁业务的关键,也是我国租赁业交流技艺、开拓业务、实现自我发展和自我完善的重要一环。本书正是适应当前形势的迫切需要而作成的。

“贯彻实用原则,面向用户企业”是我的指导思想,也是本书的宗旨。谓之“实用”,一是以问答法列题,就事论事,一目了然。二是详略结合,有所侧重。“租赁常识”概述一般租赁知识,“租赁实务”则从项目的酝酿开始,按照一笔租赁业务的实

际处理过程，分环节详细介绍“如何做”的问题。三是叙例结合，以例为主，即凡涉及核算的部分，多以举例说明的形式来介绍核算的顺序与方法，同时指出应该注意的地方。四是通俗易读，避免生涩，这就是说，在用字上尽量采用已为大家所俗知的说法，避免过多使用“行话”或专业术语。谓之“用户企业”，首先在于全书主要站在企业或承租人的地位上来谈租赁。其次，书中介绍内容从国情出发，以我国当前融资性租赁实务做法为基础，适当介绍国际上的一些流行做法，以兼顾实用与普及。

值得特别说明的是：《手册》最后的10个附表是其区别于国内其他租赁书刊的特色所在，也是“实用”性的又一具体体现。这些表式根据租赁实务要求改编而成，企业只要根据已知的租金率或利息率（ r ）以及计算期次（ n ）便可各取所需，迅速从各表中查得所需的有关系数，既保证了计算的正确无误，又可节约许多时间，为整个交易带来极大的方便。可以说，学会和熟练使用这些表式将是一个良好的租赁业务人员必须掌握的基本技能之一。

在《手册》的著作过程中，我先后得到了许多领导、前辈和朋友们的热情扶持和鼎力相助。中国银行总行雷祖华副行长欣然命笔，为本书作了“序”，中国银行南京信托咨询公司和中国环球租赁有限公司在本书的编审方面给予了大力帮助。租赁专家、环球公司常务副总经理张宝勤同志和董事、副总经理张健同志、对外经济贸易部外资局王为园同志和中国银行港澳管理处培训中心副主任汤秉昆同志提供了许多很有价值的资料，张宝勤同志对全书作了审订并写序。国际金融学家、中国人民大学陶湘副教授和中国银行南京分行的翟继东老师对本书作了部分审阅。人民大学法律系的张稚萍和刘颖同志参加了“租赁法律”的编写，并承担了部分修改任务。出版中，常州中国银行的王洪全、朱健敏等同志以及我所在信托部的全体同事和我的朋友王健同志给予了热情支持，在此一并致谢。此外，我还要借此机会，特别感谢我的老上级沙杰同志，正是他给了我在困难中坚持到底的勇气和

达到胜利的信心。

由于现代租赁在我国历史毕竟较短，仍处在成长之中，经济金融体制改革的深入和经济社会环境的变迁也将促其不断发展并日臻完善，所以《手册》只能对目前阶段的国内租赁实务予以综述，加之自身实践经验和文字功夫多有欠缺，《手册》未能尽然是意料中事，只要能够起到抛砖引玉的作用，也就达到了目的。

丁建平

1987年11月30日

于常州中国银行大楼

为丁建平同志编著的 《实用租赁手册》所写的序

现代融资租赁业务，50年代源于美国，60年代传至日本、联邦德国等发达资本主义国家，80年代初，随着改革开放方针的深入贯彻，开始在我国兴起，并逐年有所发展。

当前，这一新兴的行业已日益引起了金融、贸易、工业界的普遍关注。人们正在研究如何运用这种把“融资”和“融物”结合起来的新的方式，为发展社会主义生产力服务；借鉴国外经验，探索带有中国特色的租赁业务。因此需要了解国际上融资租赁的一般常识、一般方法。“工欲善其事，必先利其器”，正当大家需要一本租赁业务的工具参考书之时，中国银行常州分行丁建平同志在有关单位的帮助下，花了近两年时间编写了这本《实用租赁手册》。我想对健康开展我国租赁业务是有所裨益的。

租赁业务在我国是一项年轻的业务，这本书的编著者也是一位年轻的金融干部，编述难免有粗糙疏漏之处，但唯其年轻，则更有发展之余地。因此，我向各界推荐这本书，希望在各界的帮助下，完善这本著作，为推动我国租赁业务的发展，起到一定作用。

雷祖华

序

值此《实用租赁手册》即将问世之际，作者送来了写成的稿子，要我帮着看一看并作序。我虽做了几年租赁业务的管理工作，但因为人古板，不大愿为人作序。但读了这本册子后，还是欣然同意了。我以为《手册》有两个特点。一是“实用”。现代租赁在西方有几十年的历史，国内已有一些资料介绍。但能结合我国国情，拿来能直接用之于租赁实践的材料尚不多见。小丁无疑是注意到了这个事实。这本《手册》文通字俗，读来易懂，全文除采用问答形式外，还从实务工作和企业角度出发，以附表、附录提供了计算系数表和业务文件格式，可以为同行提供更为直接、实用的参考资料。案头一册，随时可用。这不能不说是一项突破。二是“适时”。正当国内现代租赁业务起步之时，编著了这本《手册》，从而为广大企业用户、实际工作者和对此有兴趣的人士提供了一本工具书，据以参考阅读，正逢其时。我相信读者是会有同感的。

我国的租赁业正在成长之中。谨祝这本《手册》能随业务的发展而日臻完善，也望作者本人更上一层楼，为逐步总结具有我国特色的租赁业务经验而继续努力。

张宝勤

目 录

一、 租赁常识

1. 什么叫租赁 (1)
2. 现代租赁是怎样发展起来的..... (2)
3. 现代租赁有哪些优缺点..... (3)
4. 现代租赁与传统租赁有什么区别..... (10)
5. 租赁与分期付款销售有什么区别..... (12)
6. 租赁与合作投资经营有什么区别..... (12)
7. 我国的现代租赁事业是怎么发展起来的..... (14)
8. 我国现代租赁事业有哪些特征..... (15)
9. 我国租赁业目前存在哪些问题..... (17)
10. 现代租赁公司有哪些基本类型? 各有什么特点..... (20)
11. 现代租赁有哪些业务种类..... (22)
12. 什么是融资性租赁? 它有什么特点..... (23)
13. 什么是经营性租赁? 它有什么特点..... (24)
14. 区分融资性租赁与经营性租赁的财务性质有何重要意义... (26)
15. 什么是资本租赁..... (27)
16. 什么是销售租赁..... (28)
17. 什么是制度租赁? 它有什么特点..... (29)
18. 什么是杠杆租赁? 它有什么特点..... (30)
19. 杠杆租赁与银团贷款有什么区别..... (31)
20. 什么是维修租赁..... (34)
21. 什么是自营租赁和合办租赁..... (34)
22. 什么是委托租赁和介绍租赁..... (35)

23. 什么是总租·····	(38)
24. 什么是抽成租 赁和矿地租 赁·····	(39)
25. 什么是转租赁? 办理转租赁要注意什么问题·····	(39)
26. 什么是回租·····	(41)
27. 什么是“武士租赁”和“将军租赁”·····	(42)
28. 什么是离岸租赁·····	(44)
29. 什么是国际租赁? 它有哪些特点·····	(46)
30. 为什么第二次世界大战以来国际租赁获得迅速发展·····	(48)
31. 国际租赁有哪些优点·····	(49)
32. 国际租赁有哪些常见形式·····	(50)
33. 什么是国际租 船运输? 租 船运输有哪两种常见形式·····	(51)
34. 什么是租 船合同? 什么是程租合同与期租合同·····	(52)
35. 什么是转租与光船租 船合同·····	(54)
36. 签订国际租 船合同要注意哪些问题·····	(54)
37. 什么是货币的时间价值·····	(55)
38. 什么是复利法·····	(55)
39. 什么是复利值和复利系数·····	(56)
40. 什么是现值和贴现系数·····	(56)
41. 什么是年金? 年金有几种形式·····	(58)

二、 租赁实务

42. 承租人应遵循什么样的决策程序·····	(60)
43. 承租人如何进行投资决策·····	(69)
44. 承租人如何进行融资决策·····	(96)
45. 承租人如何进行租赁决策·····	(106)
46. 承租人举办租赁项目应掌握哪些原则·····	(109)
47. 如何评价和选择出租人·····	(109)
48. 一项租赁交易有哪些基本环节·····	(111)
49. 租赁交易有哪些基本文件·····	(112)
50. 承租人办理进口租赁通常要提供哪些文件·····	(113)
51. 租赁项下的设备订购有哪几种形式·····	(114)

52. 哪些物件最适宜于作租赁交易.....	(115)
53. 完整的租赁交易在时间上有哪几个阶段.....	(117)
54. 如何确定起租日.....	(117)
55. 租赁期限如何确定? 与信用借款期限有什么不同.....	(119)
56. 租金率有哪两种表示方法.....	(119)
57. 租金率由哪些因素组成? 其高低如何确定.....	(120)
58. 为什么有些租赁合同要求订立“变动条款”.....	(121)
59. 如何规定“浮动租金率”.....	(122)
60. 租赁交易项下的各种价格应如何确定.....	(123)
61. 租金由哪些部分组成.....	(125)
62. 如何计付租金.....	(125)
63. 承租人核算租金时应注意哪些问题.....	(139)
64. 承租人如何准确核算实际租赁成本.....	(140)
65. 如何计算每次付租时的实付本金和利息.....	(144)
66. 承租人如何把租金折算成一次性投资额.....	(145)
67. 租金可以提前支付吗? 为什么出租人对提前付租要加收 罚息.....	(147)
68. 租赁项下的承担费有哪些形式.....	(148)
69. 进口租赁一般要办理哪些保险项目.....	(148)
70. 海上货物运输的保险责任范围包括哪些内容? 哪些属于 除外责任.....	(155)
71. 如何确定和计算海上货物运输保险的保险金额和保险费...	(156)
72. 财产险、安装建筑工程一切险及机器损坏险的保险责任 范围包括哪些内容? 哪些属于除外责任.....	(158)
73. 办理进口租赁项下的保险事务, 应注意哪些问题.....	(163)
74. 如何办理保险索赔.....	(166)
75. 融资性租赁项下的保险金如何处理.....	(167)
76. 国外租赁业如何处理租赁物件的保险事务? 有哪些保险 项目.....	(168)
77. 国家对承租人的保险费开支有何规定.....	(169)

78. 如何管理租赁风险	(169)
79. 如何管理汇价风险	(172)
80. 合同期满租赁物件如何处理	(176)
81. 我国对租赁业务有哪些税务规定	(177)
82. 国外对租赁业务实行哪些优惠政策	(180)
83. 如何办理国际租赁? 承租人有哪些义务	(182)
84. 办理国际租赁要注意哪些问题	(184)
85. 承租人支付的外汇租金有哪些来源	(185)
86. 大型饭店如何租赁	(186)
87. 如何分析租赁飞机的经济效益	(188)
88. 杠杆租赁的基本程序是怎样的? 它包括哪些基本文件和 当事人	(189)
89. 杠杆租赁项下的设备交割有哪几种形式	(192)

三、租赁法律

90. 什么是所有权、使用权和物权	(193)
91. 租赁交易中的所有权是如何体现的	(194)
92. 什么是优先购买权	(195)
93. 承租权可以继承吗	(195)
94. 在我国, 租赁交易包括哪些法律关系	(196)
95. 什么是租赁合同? 租赁合同有哪些基本内容	(197)
96. 租赁合同有哪些特点	(199)
97. 签订一项租赁合同, 承租人应具备哪些基本条件	(200)
98. 什么是租赁合同的担保? 有哪几种形式	(200)
99. 什么是租赁合同的变更? 有哪些常见原因	(202)
100. 什么是租赁合同的解除和终止? 有哪些常见原因	(202)
101. 承租人主要有哪些权利和义务	(204)
102. 出租人主要有哪些权利和义务	(205)
103. 承租人履行租赁合同应遵循哪些原则	(206)
104. 承租人能否将租赁物件转租给第三者	(207)
105. 承租人不付租金, 出租人可以收回租赁物件吗	(207)

106. 租赁业务有哪些常见的违约形式·····	(208)
107. 承租人对租赁物件的毁损应负什么责任·····	(209)
108. 出租人的违约与毁约对承租人的权利与义务有何不同 影响·····	(209)
109. 租赁交易发生争议怎么办·····	(210)
110. 国际租赁合同选用法律的原则是什么·····	(212)
四、英汉常用租赁词汇 ·····	(213)
五、国内租赁机构名录 ·····	(233)
中国东方租赁有限公司·····	(233)
天津国际租赁有限公司·····	(234)
中国环球租赁有限公司·····	(234)
太平洋租赁有限公司·····	(235)
中国国际包装租赁有限公司·····	(235)
联合租赁有限公司·····	(236)
国际租赁有限公司·····	(237)
中联国际租赁有限公司·····	(237)
华中国际租赁有限公司·····	(238)
中国国际有色金属租赁有限公司·····	(238)
北方国际租赁有限公司·····	(239)
国际集装箱租赁有限公司·····	(239)
中日(深圳)租赁有限公司·····	(240)
华和国际租赁有限公司·····	(240)
中国租赁有限公司·····	(241)
中国银行信托咨询公司·····	(242)
中国计算机租赁有限公司·····	(243)
湖北租赁有限公司·····	(243)
福建租赁有限公司·····	(243)
重庆租赁有限公司·····	(243)
温州租赁有限公司·····	(244)
深圳租赁有限公司·····	(244)

中国租赁有限公司浙江省公司 (245)

六、 附录 (246)

1. 租赁委托书样式 (246)

2. 租赁合同样式 (250)

3. 租赁条件变更通知书样式 (257)

4. 租赁物件收据样式 (258)

5. 租赁物件所有权转让书样式 (259)

6. 担保函样式 (260)

7. 租金支付通知书样式 (262)

七、 附表 (263)

附表 1 复利和系数表 (264)

附表 2 贴现系数表 (294)

附表 3 租金系数表 (306)

附表 4 百元成本租金系数表 (317)

附表 5 纯租金系数表 (平息数一年金率套算表) (320)

附表 6 *FLAT* 利率一年金率转换表 (323)

附表 7 投资系数表 (年金现值系数表) (326)

附表 8 回收系数表 (年金终值系数表) (336)

附表 9 偿债基金系数表 (346)

附表 10 正态分布表 (356)

主要参考资料 (357)

一、租 赁 常 识

1. 什么叫租赁

租赁，从字义上讲，“租”是指将某项物件借给他人而获取报酬；“赁”是指借用他人的物件而付出费用。因而，所谓“租赁”，就是由物件所有者（出租人）按照合同的规定，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的租金。由于在这种贸易方式中，尽管出租人在租赁期间将物件交由承租人使用，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”。

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下，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三者租赁业务，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。

2. 现代租赁是怎样发展起来的

始于50年代，首创于美国的现代租赁业务，是在第二次世界大战之后特定的经济社会环境中产生并发展起来的。

从客观上讲。第一，二次大战使西方除美国以外的主要资本主义国家一方面倾尽国力，另一方面又遭到战争的严重破坏。战争结束后，由于战时生产向经济建设转移，军事技术向民用生产转移，以及新技术的不断开发和利用，面对市场需求和相互间的激烈竞争，许多企业都面临着大量陈旧破损的固定资产亟待更新改造的艰巨任务。第二，二次大战除使少数垄断集团获取了巨额超额利润外，大量其他企业却无力自己完成这种产业结构的调整；战争时期的财力亏空和货币过度发行，迫使当时的政府当局实施财政紧缩政策以控制和防止触发恶性通货膨胀，结果使得改造更新所需资金更相形见绌。第三，企业的财务管理日趋严密、精细和科学，传统信用形式已不能满足企业对资金筹措条件和筹措方式的多样化要求。这就是说，企业和政府当局都希望有某种新的筹资办法来缓和甚至解决资金供不应求的矛盾。现实的迫切需要为现代租赁业务的创立和发展准备了客观条件。

从主观上讲。资本的目的就是要赚钱。二次大战使美国，特别是一些跨行业、跨国的大垄断企业、财团发了战争横财，大量财富变成了这些企业资本家、金融寡头的囊中物。大量过剩资本迫切要求寻得合适的投资场所，以再生利润、利息，带来收益。制造业的资本家面对因买主缺乏资金而无力承购所致的积压库存产品，寄望于通过某种形式的赊销来推销出去，以摆脱资金周转失灵的困境，逃避破产倒闭的恶果。这就为现代租赁的产生提

供了物质基础和可能。

正是这样一种特定的环境促成了现代租赁的产生。交易实践使企业资本家发现：通过租赁可用较少的租金支出来提前获得机器设备的使用权，且需要时还可能获得其所有权；制造商和供应商借此来推销产品；银行资本家则把它作为一条新的投资渠道。发达国家利用租赁交易在国际上投放过剩资本，推销过剩设备；发展中国家用租赁引进外资以及先进的技术设备，以加速本国经济的发展。由于现代租赁可以服务于多种目的，所以当美国于50年代中期首创以后，这种筹资和贸易手段便很快传到日本和欧洲，其后又在许多发展中国家生根开花，从而在世界范围内成为一种引人瞩目的新型借贷行为，深入而又广泛地介入到社会生产、生活的各个领域，被世人称为“不萧条的行业”，获得了持续迅速的发展。根据中国东方租赁有限公司提供的数据，表1所列1978~1982年的租赁成交额，可以概括出当今世界租赁产业的基本情况，从中也可以看出现代租赁业务的发展是何等的迅速。

3. 现代租赁有哪些优缺点

以融资性租赁为主要形式的现代租赁业务，寓“融资”与“融物”为一体，对承租人来说，其突出优点有以下几个方面：

（1）筹措建设资金有了新途径

作为金融业务的新型形式之一，租赁不但提供了广泛的、可供选择的多样化业务形式，使一般的可用融资日益增加，填补资金市场的某些空白（因为现代资金市场上的中、长期放款大多采用浮动利率制度，固定利率放款远不及租赁来得更加普遍），而且还促使各种融资渠道和资金来源相互竞争，从而引导出金融活动方面的多种创新形式，如为辅助产品销售而创设的各种信用安排、各种非固定利率及非固定期限的融资协议、季节性租赁等。对于当前固定资产投资和技术改造资金十分匮乏、大量陈旧设备、落后工艺亟待更新的企业来说，在采用传统筹资方法已无法实现发展计划的条件下，租赁便能成为利用外资，扩大生产，更新设