

第一篇 比较研究

第一章 租赁业的历史沿革

当前在我国社会经济生活中,人们对租赁普遍缺乏了解。为了对租赁业形成比较深入的、准确的认识,在研究租赁时,不仅要考察其内涵(本质、定义)与外延(结构等)还应考察其发展历史。科学研究的方法是采取纵向的、动态的研究方法,避免孤立地、静止地认识它,以便对其产生、发展及其社会经济原因具有比较具体、充分的了解。租赁业是古老而新兴的行业,这一特点决定我们不可忽视其源远流长的历史,对于有悠久历史的经济活动,要从历史的研究中发现其规律性,探索其必然趋势。目前国内外,关于租赁的著作很少,关于租赁业的产生、发展的历史资料更少,根据十分有限的材料研究租赁业的历史沿革有很大的困难,但是同时又使这一研究显得更为必要。

目前我国学术界关于租赁业发展时期的划分方法,关于现代租赁业产生原因的某些观点需要商榷,譬如,80年代出版的一些有关租赁基础知识、运行实务的读物中,基本上将租赁业的发展划分为古代租赁业、传统租赁业、现代租赁业三个阶段,此种划分对不同阶段似未用同一标准,本章将进行探讨;另外,有人曾断定现代租赁业是资本主义生产关系的产物,本章拟就市场经济与租赁业发展的关系进行分析探讨。为了深化对租赁经济的认识,推动租赁经济的发展,进行有关问题的探讨,是本章的研究目的和重要内

容。

租赁作为一种信用活动，伴随商品经济的发展和生产社会化而逐步发展，大致可分为早期租赁业、近代租赁业和现代租赁业三个历史阶段。

租赁经济活动的基本特征是商品所有者以获得租金为条件，让渡一定时期内商品的使用价值供承租者使用，承租者是以支付租金为代价取得某一时期内商品使用权的。这种基本经济关系在租赁业发展的三个阶段表现不同，因而使每一历史阶段租赁经济关系呈现出不同特点。

早期租赁业：指从公元前 2000 年出现租赁经济现象，到公元 18 世纪以前 不动产的租借、租用经济活动比较普遍 这一漫长历史时期内形成了传统租赁业。

近代租赁业 指公元 18 世纪以来 特别是产业革命以后 设备租赁在工业、运输业中较为广泛地采用，直到本世纪 50 年代的两百五十余年间，设备等动产租赁业得到较快发展，传统租赁业迅速发展，并向现代租赁业过渡。

现代租赁业 指从本世纪 50 年代美国第一家专门的融资租赁公司成立至今 融资性租赁产生、形成。半个世纪以来 由于市场经济发展和生产社会化、现代化程度的迅速提高，现代租赁业的主体——融资性租赁空前增长 同时租赁业形式多样化 被广泛应用于社会经济生活各个领域，成为社会经济生活中一个独立的部门。

以下分别介绍与分析租赁业发展的各个历史阶段。

一、早期租赁业

二、近代租赁业

三、现代租赁业

一、早期租赁业

根据英、美等国有关资料，租赁作为一种商业信用活动的起源，可以上溯到公元前 2000 年。古代亚洲巴比伦地区幼发拉底河下游居住着苏美尔族，由于这一地区商业活动比较兴盛，物产丰富、交通发达，苏美尔族人当时已经从事货物租赁。

公元前 1400 年，地中海西海岸的腓尼基人创造了古希腊语前身的先进字母，使腓尼基文化蓬勃发展，还发明了租赁这种新的商业贸易形式。当时有些商人从事海上贸易，另一些人对出租船只比做生意更感兴趣，于是船主租船给从事货物交易而不愿自备船只的商人使用。

据资料记载，在美索不达米亚盆地，巴比伦王国利用租赁鼓励开发荒地。公元前 551 年巴比伦王国把关于不动产的租约刻在石块上，租约中明令禁止转租已开垦的处女地，要求承租人在土地周围植树，还必须保证房屋得到良好的维修。可见距今 2500 年前就出现了利用土地租赁发展农业生产的鼓励措施，传统租赁业围绕农田使用发展起来。

始自海上贸易的船只租赁业务，传到希腊—罗马地区以后，土地、房屋等不动产的租赁很普遍，租赁业相当繁荣。值得注意的是，当时拥有土地所有权的土地出租者，同土地承租者的经济地位、政治地位截然不同。土地、房屋所有者通过租赁不仅获得财产价值增值的利益，而且土地出租是封建农奴制下封建贵族剥削农奴的经济形式。地主凭借土地所有权出租土地得到地租，承租者暂时得到土地使用权，必须缴纳繁重的地租，土地出租活动巩固了出租者的土地所有权并且攫取丰厚的实物地租。

中世纪的欧洲农业生产活动中，租赁业已有很大发展，农具、

马匹、土地、房屋都成为租赁对象。在开拓殖民地的初期，土地租赁还成为扩大殖民地的手段。据说，马里兰就是巴尔的摩勋爵全部租用的一块殖民地，他通过租赁占有这块土地之后，土地上的所有居民都成为他的佃户。中世纪英国租赁土地、房屋很普遍，因为租赁不受严格的英国土地法制度的限制。

作为信用形式之一的租赁活动，是人们之间进行商品交换的一种特殊经济行为，但在人类社会历史中，统治者在政治、军事活动中利用“租赁”使租赁发生扭曲变形，成为对外扩张、侵略殖民地的手段，他们强制采用长期“租借”形式把殖民地附属国的领土据为己有。人们不会忘记帝国主义列强侵略殖民地、半殖民地，强迫划分“租界”的历史。其发端在掠夺殖民地初期业已产生。

本世纪 70 年代，英国设备租赁协会主席 T. M. 克拉克先生在其所著《租赁》一书中曾举例说明中世纪商人有时利用租赁扩大业务。例证如下：1248 年住在意大利中部海港城镇加特的一位名叫保费尔·蒙格尼利的人，为参加第七次十字军东征租用一付盔甲，所付租金相当于盔甲价值的 25%。

此例在我国介绍租赁的某些书中曾被引用。对于这一例证的真实性无从考察，但是租赁这种商业信用行为的基本特征即一定时期内必须偿还给它的所有者，租用者可能生还也可能战死，盔甲可能归还也可能无法归还。租用盔甲去远征，似与租赁的特点不符。当然，也可能出租者及蒙格尼利本人对第七次十字军东征怀着必胜无疑的信念，坚信十字军东征胜利凯旋回乡盔甲定会返还。此外，仅是出租一付盔甲而非出租一批盔甲，难说是以此方式扩大了业务。在克拉克先生的例证中，时间、地点、人物、租用对象与租金都十分具体。租用盔甲去作战，可信其有也可信其无。推敲此例证，目的在于以这一特殊的、个别的租用行为，说明中世纪传统租赁业有所发展但不完善。在此对十字军东征租用盔甲一例的质疑，主要

是为了强调传统租赁业中租赁物必须偿还这一特性而已。

传统租赁业中土地租赁与地租的双重属性和两种功能：

欧洲中世纪以来，传统租赁发展迅速，表现在土地等主要农业生产资料以租赁形式被广泛应用于农业经济活动中，封建贵族拥有土地，将其租佃给封建农奴耕种，农奴交纳地租作为使用土地的代价。在欧洲，农业地租先后更替了三种形态，即劳役地租—实物地租—货币地租，欧洲农业生产采取商品生产和商品交换形式，农民进入市场出售农产品换得货币，此时农业地租形态变革，由交纳实物地租转变为农民通过市场出售农产品交纳货币地租。欧洲封建制与自然经济随之瓦解，被资本主义生产方式与商品经济取代。资本主义农业中大土地所有者将土地租给农场主经营，作为使用土地的报酬，农场主必须交纳地租，资本主义农业中土地租赁关系已经不同于封建土地租赁中的强制剥削关系。双方完全是平等的经济契约关系。

我国史书记载，早在周秦时代中国已出现租赁经济现象，汉唐以后，土地、房屋、农具等的财产租赁比较普遍。中国封建社会长达两千五百年，始终实行农民租种地主土地的封建土地租赁制度，直至封建社会末期中国还有 50% 的农民因无地、少地而租种地主的土地，中国封建地租在当时还有 80% 采取实物地租形态，由于中国农业生产中商品、货币关系始终未占主要地位，使中国的封建社会特别漫长。

封建制土地租赁与地租是世界上大多数国家封建制时代农业生产活动中普遍存在的基本经济现象。地租使地主土地所有权在经济上得到实现，它是封建剥削关系的重要特征。土地出租方与承租方不仅仅是契约关系，租约也不是一般的租赁信用，土地出租者与承租者在经济上、政治上处于不平等的地位。沉重的地租不仅掠夺了农民创造的剩余产品，而且包括维持农民生存所需的一部分

必要产品，封建地租造成农民不得温饱，难以进行农业扩大再生产，这种封建剥削形式使中国农业长期落后。

早期租赁业中，土地租赁中的特殊租赁关系，使租赁土地与交纳地租具有两重属性：一方面土地租赁是租赁信用行为，地租是土地所有者让渡某个时期土地使用权的报酬；另一方面它们又是封建土地制度的实现形式和土地所有权实现形式。其经济属性、阶级属性皆有，信用功能与社会功能兼备。在研究传统租赁业特别是封建土地租赁制时需全面认识它，不应只强调某一方面。

早期租赁业从公元前 2000 年到公元 18 世纪以前约四千年的发展显示了租赁业的确具有悠久历史，此期间传统租赁业萌芽、形成并逐步发展，这一时期已出现有关租赁的法规条文，有的被记入法典之中，史料中有如下记载：

公元前 1792—1750 年，古巴比伦的汉谟拉比法典中，对土地、房屋、船舶、牲畜、车辆等财物的租赁有比较详细的规定。如租船顺水航行与逆水航行的租金不同，等等。

公元前 5 世纪中叶古罗马第一部成文的法典《十二表法》中有如下记载，“出租牲畜将租金作祭神之用而租用人不付租金的，债权人有权对债务人的财产实施扣押”。

公元 6 世纪东罗马优斯丁尼安皇帝在法典汇编中对罗马人从事租赁活动的范围与租赁关系都有详细规定。

公元 1289 年，英国政府制订威尔士法，是英国最早的关于租赁的法令，威尔士法可能还是世界上最早的一部关于租赁的单行法。该法中明文规定，租赁契约的法律行为来自英国土地法，也适用于动产租赁等等。

以法律规范租赁经济关系和租赁信用行为，表明传统租赁业逐步走向完善。但是由于各国各地区商品经济发展程度不同，租赁业主要在商品经济比较发达地区、国家和民族中存在。

追溯历史探究租赁业萌芽的发端，可以发现它同原始社会末期商品交换的出现直接相关。租赁某物以使用，当时是个别现象，带有很大的或然性，属于偶有剩余产品的原始部落之间的特殊的商品交换方式。商品生产出现以后使商品交换规模扩大，发生于生产者之间的物的租赁行为是相互的，租赁对象即出租物具有完整的实物形态，为一方暂时闲置不用而另一方急需使用的短缺品，出租者不以获利为唯一目的，承租者则以付租为条件短期内使用之，可以解决即时需要。原始租赁是物的租借方式，表现出人们之间的信用关系，以付租为条件、以承诺偿还为基本特征。这种暂时的租赁信用使出租方、承租方依据各自的需要可以彼此互换角色，相互提供租赁信用。因此信用关系不是单向的，更不固定。在商品生产商品交换发展过程中，当货币产生以后，承租者以货币付租，租赁成为商品流通的特殊形式，承租人大多为了解决某时期使用的需要，而暂时选择租赁方式，如为了取得某一时期的住房权和土地耕种权等等，租用者由于无某项财产的所有权，不得已求其次的选择自己无房产只能租房住自己无地、少地只有租地种。财产的私有观念根深蒂固，承租者的经济目标是实现自己拥有土地、房屋、工具、牲畜的所有权、占有权、支配权和使用权。

在某些地区如交通发达的地中海沿岸，土地肥沃的平原地带，商品交易比较发达，商人租赁运输货物的车船马匹，具有明显的传统租赁特点，船只、车辆出租业千百年来流传至今，被世代商家采用推动水运、陆运及地区贸易发展。

18世纪以前早期租赁业的发展历史，是传统租赁业产生、形成，逐步发展阶段，在近代租赁业两百余年发展历史中，传统租赁业进一步获得充分发展并且向现代租赁业过渡。

二、近代租赁业

18 世纪产业革命使欧洲从农业、手工业经济社会转变为以工业、机器制造业为主的工业社会，引起生产工艺、经济、社会文化、观念等各方面发生了一系列根本性变革。第一，是出现了钢铁、煤炭、电力、石油等工业部门；第二，是蒸汽机、内燃机、纺纱机、织布机等机械制造业成为社会产业的支柱；第三，是新型的交通运输工具汽车、蒸汽机车、船舶、飞机和现代通讯手段电报、无线电的发明及迅速应用于生产和社会生活；第四，是工业生产中出现了实行精细分工与专门化工作的工厂，城市的兴起，市场交易不断扩大，国际贸易增加等等。工业社会中土地作为财富资源的作用虽然仍是十分重要，但同迅速增长的工业设备制造业相比较，其地位与作用相对下降。资本主义生产在经历了简单协作与工场手工业时期之后，于 19 世纪进入机器大工业时代，发达的商品经济在社会经济生活中居主体地位。社会生产方式与产业结构在本质上的巨大变化促使租赁业进入近代发展时期。

近代租赁业的租赁对象以各种工业设备、货车、铁路线等为主。开掘新矿山使矿产品货运量猛增，矿主由自备货车转为租车运货，于是出现了投资购置火车等运输工具专门出租的独立承运人。到 19 世纪中叶，私人投资很快发展成私人联合投资，组成股份公司形式的租赁公司专门从事工业设备、车辆等的租赁，租赁公司又与银行等金融机构联合，于是出现了主要从事租赁业务的金融机构，租赁的融资功能被工厂主逐渐认识。当租赁设备租期届满时，承租人可以自主选择是否买下设备，最终得到所有权，租赁购买即租购，成为传统租赁向现代租赁过渡的形式。这是近代租赁业不同于 18 世纪以前早期租赁业的重大区别。

19 世纪以来,工厂生产经营活动所需的机器、设备、车辆等来源多样化,产业资本为降低成本追逐利润,或选择租赁设备,或购置工业设备,通过租赁仅仅获得所需设备的使用权,通过使用创造利润。有利于节省投资,提高资本利润率。

1760—1830 年期间,英国首先发生产业革命,随之英国的近代租赁业发展很有典型性,以英国为例进一步说明欧洲近代租赁业的发展,便于同早期、现代两阶段比较,了解其区别与连续性。

英国近代租赁业比美国、日本的发展要早,时间也长,英国人认为英国是现代租赁业的起源国。英国设备租赁业先于美国出现,1877 年之前,设备租赁在英国已流行了几十年。19 世纪中叶,英国工业从毛纺等轻工业转向钢铁、煤炭等重化工业。此时期英国从扩大对殖民地的侵略中虽然已积累了巨额资本,但是由于产业结构变革与生产规模急剧扩大,工业资本的需求增加,工业投资的增长仍不能满足企业发展与追逐利润的要求,工业企业需从其外部筹措大量的长期资本,英国以工业设备租赁为特征的近代租赁业应运而生,经历了百余年的发展。

农业机械化及陆上运输方式的变化,使英国火车、铁路线的租赁发展起来,最具代表性的案例是伦敦到格林威治铁路线——伦敦的第一条铁路,在自己经营 8 年后于 1849 年出租给东南铁路公司经营,租期长达 999 年。英国铁路大王乔治·哈逊当时利用租赁铁路线的方式控制了很多条铁路,他的米得兰铁路公司因之不断扩大。由于水上运输方式很快转变为铁路运输,使英国对货车的需求迅速增加,出租货车成为流行的投资方式。英国出现了专门租赁铁路货车的股份有限公司,如 1855 年伯明翰货车公司成立,还发表了招股说明书。从 1856 年至 1862 年 7 年间英国就成立了 19 家股份公司形式的货车租赁公司。

货车租赁公司之间竞争日益激烈,竞争结果使承租人得到益

处，即当货车租期届满时，承租人有权选择买下货车或退租，或续租，选择购买权成为租赁条件之一，使承租人在租期内非常注意保护货车。货车租赁方式由租用改为租购，租购制度于 19 世纪 60 年代产生，对以后现代租赁业的产生具有重要影响。租购交易迅速发展，收音机、缝纫机、电视机、汽车等也成为租赁购买对象。二次大战期间租购交易继续发展，同时长期租赁方式也被广泛采用。可见，产业革命后，英国工业结构的变化大大刺激了工业企业的资本设备需求增长，在长期资本不足的情况下，租赁成为企业获得新机器设备的好办法，租购制度使企业的资本设备需求得到更为完全的满足。

此外，在英国近代租赁业发展历史中，曾发生与美国相同的以下情况。即大企业利用租赁设备垄断某种产品的市场。19 世纪末英国联合制鞋机器公司对于拥有专利权的制鞋机只出租不出售，该公司租赁技巧之高超使承租户一旦租用了它的机器，就不可能租购其它公司同类的制鞋机。1919 年英国 80% 的制鞋厂长期固定地同一家生产制鞋机公司建立租赁关系，制鞋机制造公司以这种方式控制住市场、限制竞争，维持自己的垄断地位。本世纪初，在美国、英国从自由竞争走向垄断的历史时期，都发生过利用设备租赁对某种拥有专利权产品只出租不出售的方式来独占市场，达到攫取高额垄断利润的目的，在现代市场经济条件下则不允许也不可能了。

传统租赁的基本特征在近代租赁业中保持并得到发展：工业社会中机器、设备、车辆等动产成为租赁对象；工厂以租赁方式从企业外部获得生产经营活动的必要条件；租赁公司同承租企业直接发生租赁信用关系；租金作为使用权的代价，租金总和使设备价值增值。

在美国，近代租赁业的发展，具有传统租赁向现代租赁过渡的

鲜明特色 表现如下：

从租赁的对象看 原来主要是土地、房屋不动产的租赁，18世纪英国等一些欧洲国家房屋土地不动产的长期租赁与货物、动产的租赁被人们所认识，并且被比较普遍地接受。1798年马休·培根发表关于租赁的论文中指出：“无论任何一种行业的财物，都可以根据已知道的规定进行永久性的转让或赠予，或者暂时转让或赠予。因此，不仅可长期出租地产和房产，并且也可长期租赁货物和动产。”可见财产租赁已由不动产扩大到货物与动产，18世纪欧洲传统租赁不只是一种短期信用行为，开始成为人们为获得经济利益而采用的长期信用行为方式，长期租赁活动给人们带来了利益。19世纪末 设备租赁普遍发展起来 例如电话租赁非常普及 美国电话电报公司、国际商用机器公司等制造的先进的机器设备，几乎垄断了市场。

从租赁的发展原因看 其原因之一 是鼓励人们利用资产所有者的资产土地、房屋等 20世纪40年代中期人们开始认识到租赁具有金融功能，是一种融资手段

从租赁的种类看，形式愈加灵活多样，发挥了多方面作用。例如本世纪初创造了抽成租赁 在经济萧条时期抽成租赁大受欢迎，抽成租赁根据经营收入的变化按比例交租金 矿山租赁中 租金是按照开采量的一定的百分率计算的。抽成租赁消除了对矿山资源投资的大部分风险。

从租赁业规范看，美国国内税务局从纳税的角度，明确了租赁交易的租赁合同要点，为现代租赁业的产生提供了条件；并且出现了进行租赁还是购买的决策的资本预算方法，评价方法等。

从租赁的规模看，租赁交易次数增加，租赁设备的价值日趋增大。

三、现代租赁业

20 世纪 50 年代以来 现代租赁业在社会生产与人们生活中的作用与影响、它的发展速度与社会规模、租赁业务内容与结构、租赁经济关系的复杂与广泛，等等，都是早期与近代租赁业不可比拟的。

现代租赁业是在以下社会条件和经济背景中发展起来的：

第二次世界大战以后，无论战胜国还是战败国都面临恢复民用生产、发展经济，调整产业结构，大规模进行技术改造和设备更新的任务 本世纪 50 年代以来科学技术以人类社会历史上从未有的速度发展，使资产设备更新周期短至五年左右；科技进步与信息革命使人类进入信息社会；生产与生活高度社会化以至国际化，使国际贸易及国际交往成为各国经济生活的重要内容；现代市场经济较之自由放任市场经济更强调政府干预与国家宏观调控。50 年代初，具有融物与融资双重功能的现代融资租赁业在美国出现之后，如具魔力似的在市场经济发达的国家迅速发展起来。

由于货币的时间价值，企业必须提高资本利用率，减少固定资本占用，加速资本周转选择租赁。降低生产经营成本追逐利润最大化 成为现代租赁的根本目的。承租者遍布社会各领域、各部门、各行业。租赁公司的资本来源多种多样，租赁结构亦多元化。租赁经济关系涉及多方，由于租期一般长达 10 年以上 使出租方和承租方即债权人与债务人的关系相对固定且稳定。高价值设备租赁、国际租赁及租赁的金融功能成为现代租赁业主体。半个世纪以来现代租赁业的发展速度、规模超过前两个历史时期总和，租赁业成为新兴产业，成为独立的行业。发达国家的政府制订产业政策时支持并且积极利用租赁业推动实施经济政策。

人们的观念发生突变，认识到拥有设备的所有权并不是企业生产经营活动的必要条件，资产之所以带来利润，是通过资产设备的使用，而不是通过占有设备，租赁是一种比自己占有更有利的获得设备使用权新方法。于是，租赁作为企业长期利用外部资源条件和融物融资相结合的一般方式迅速广泛地被社会采用。从 60 年代以来现代租赁业得到长足的发展。

在日本，租赁业成为仅次于电力业的全国第二大产业，租赁交易额每年以 20% 的速度增长，租赁业的设备投资额占日本设备投资总额的 20%。

在欧洲，60 年代中期各国纷纷成立了专门的租赁公司，60 年代末欧洲租赁年成交额为 5 亿美元，占欧洲设备投资总额 1%；70 年代末，欧洲租赁投资额达 95 亿美元，占欧洲设备投资总额 5.2%；80 年代初期，1982 年欧洲的融资租赁额达 158 亿美元，占欧洲设备投资总额 6.9%。租赁成为欧洲各国资本设备长期投资方式和一种重要的融资手段。即使在西方国家经济滞胀时期，租赁业也处于相对稳定发展状态。

现代租赁业的发展还表现在组织健全上，1971 年 1 月 14 日欧洲设备租赁协会成立，1972 年 5 月又成立了欧洲设备租赁协会联合会，这说明租赁业社会化和国际化达到空前的规模。这些机构对欧洲租赁业发展发挥了重要的组织推动作用。

在经济发达国家，租赁业成为独立的经济部门，成为企业获取生产经营条件的必不可少的方式，成为人们取得生活消费品的重要渠道。

国际租赁成为各国吸收外资、引进先进技术设备、发展对外贸易的主要途径。

高价值设备租赁与长期租赁的需求不断增长，租期长达 15—20 年，租赁机构更为复杂、庞大，国际财团公司与许多联合企业经

营高价值设备的租赁交易和长期租赁业务。

现代租赁业中，除了融资性租赁、国际租赁占据首要的、主导地位之外，经营性租赁、服务性租赁非常广泛、普遍。

四、各个时期租赁业基本特征的比较研究

租赁业发展的三个时期各有特点，同时保持了发展的连续性，以下从各个时期的社会经济条件、租赁对象、租期、规模与范围、租赁形式与租金性质；租赁目的与租赁当事人之间的关系；租赁经济关系的实质等几个方面进行比较，可以了解三个时期租赁业的差异性，认识其发展的必然性。总的说，早期租赁业与近代租赁业都属于传统租赁，并向现代租赁过渡，现代租赁业于近 50 年产生并迅猛发展起来。

（一）早期租赁业基本特征

早期租赁业经过了几千年的发展历史，在欧洲中世纪有了重大发展，此时期人类生存于农业社会，自给自足的自然经济是占主体地位的经济形式，社会分工与交换均不发达，简单商品经济及小生产方式居于附属地位，早期租赁业因此具有初级性质和萌芽状态。

农业社会中，房屋、农具、马匹、船只等租赁物件是其所有者的暂时闲置物时才被出租，而承租方为应付即时需要才租用。土地不动产的租赁也是适应农业生产季节性的短期（如 1 年）租种。租赁物件数量少、规模小，参与租赁活动者限于狭小的地区内，出租或租用某物属于偶然经济现象（主要农业生产资料土地的租赁已在前面专题分析，不包括在内，下同）。

租赁信用无固定的社会形式，主要为民间信用，一般采用民间的约定俗成的简单租约形式。支付租金是承租方租用物件的条件

或前提，租金为租赁物件价值的一部分，出租者基本上不以价值增值为唯一目的，因而租金数额无一定的计算方法，随意性较大。

租赁活动属于个人行为或家庭行为，出租方与承租方双方关系是商品经济中的平等交换关系，利用租赁信用拾遗补缺，因此债权人与债务人的关系不是固定的，更不是长期的。

早期租赁业随着商品经济的发展而缓慢发展，逐步形成了传统租赁业基本特征，租赁物件的所有权及使用权在整个租赁基期内始终是两权分离，承租者既无租赁之前指定或选择租赁物的权利，租期末也无选择处置权的权利，双方的租赁信用关系仅限于租期以内。此时期租赁经济关系实质属于一般的借贷信用关系。

（二）近代租赁业基本特征

近代租赁业经过了二百余年的发展历史，产业革命使人类由农业社会进入工业化社会，资本主义经济制度和商品经济成为工业社会中占主体地位的社会生产方式和经济形式，借贷信用与商业信用发达，随之近代租赁业有突破性进展。

工业社会中，工业设备成为主要租赁对象，一部分中小资本投资购置设备、车辆等专门用于从事租赁业务，一部分工商资本将选择设备资产的租赁作为获取生产经营条件的有利途径。此时期的租赁交易中，租赁物件的数量、种类、规模皆大大增长，设备租赁成为普遍的、经常的经济活动。

工商业资本之间的商业租赁信用相当发达，出租方与承租方通过租赁合同的形式建立起平等的经济契约关系，此时期设备租赁基期以一年以上、三至五年的中长期为主。

租赁业务主体为专门从事此项业务的租赁公司与根据自身需要选择租赁设备的企业，因此租赁活动是企业行为。租赁公司经营租赁唯一的目的是盈利，承租企业选择租赁也是为获得利润，租金由设备成本等构成，租金必须既能保证租赁设备价值增值，租赁公

司获得盈利，又能保证承租企业使用设备交付租金后仍可获利。

租赁双方的债权、债务关系相对稳定，并且相应固定，租赁信用属于发达商品经济条件下的商业信用关系，租赁关系比较简单、明了。

新的租赁经济观念，使企业主们主动选择租赁，利用租赁设备从事生产经营活动，减少资本设备的占用，扩大生产经营规模，更快、更多地获取利润。特别是租购出现，反映出中小资本有意识地利用租期内设备所有权与使用权分离先取得使用权，最终获得所有权，使租赁业走向现代化。

此时期推动租赁业发展的内驱力，一方面是资本主义剩余价值规律作用，即以最小的预付资本最大限度地获取利润；另一方面是价值规律作用，商品经济追求经济效益，在经济活动中以尽可能少的劳动占用与劳动耗费获取尽可能多的有用劳动成果，推动近代租赁业发展。

（三 现代租赁业的基本特征

现代租赁业虽然仅有五十年发展历史，但其发展速度与规模、在社会生活中的作用与影响，与前两个时期不可同日而语。

本世纪 50 年代以来，科技进步使人类进入信息社会，生产社会化达到国际化程度，现代市场经济与现代金融业空前发达，以融资性租赁为主的现代租赁业成为具有社会规模的新兴产业。

高价值设备、新技术设备成为租赁主要对象，一项租赁费数额上亿元亦不鲜见，租期长达 10 年以致与设备的经济寿命接近，长期租赁成为现代租赁业特征，租赁业务与租赁机构跨越国界，国际租赁成为国际经济交往的重要形式。

租赁形式多样化，经营性租赁，服务性租赁被普遍应用，融资性租赁的特殊功能被社会广泛认识，成为现代租赁不同于传统租赁的重要区别。从事融资性租赁的租赁公司提供的是承租人根据

自己需要选定的设备而非通用设备，它由出租方与承租方的租赁合同、出租方与供货方的购买合同两个合同构成，出租人筹措资金从供货人那里购置承租方指定的设备，供承租企业使用，租期内由承租方支付租金取得使用权，租期结束可以获得设备的所有权。

现代租赁业在发达的银行信用、商业信用、国家信用和消费信用基础上发展起来，形成现代租赁信用，它是以商品形态和资金形态相结合提供的信用，具有信用、贸易双重功能。

租赁的金融功能被充分发挥和利用，融物与融资结合，通过融物达到融资的目的。银行资本与工商业资本结合，为了追求利润或得到纳税方面的优惠而投资于现代租赁业，因此现代租赁业具有雄厚的资本基础和多元化的资本来源。

现代租赁业中涉及到投资方、供货方、出租方、承租方及其委托人等多方面的关系，规模庞大、租赁业务关系复杂，依据严格的法律形式联系各方的利益关系，依法保证实现各方的经济利益。

现代租赁中，选择租赁不仅是企业的一种经济决策，而且成为政府行为，利用租赁推行国家的产业政策，促进国民经济现代化。

以上根据不同历史时期租赁业呈现的基本特征，将租赁业的历史沿革划分为早期租赁业、近代租赁业、现代租赁业。根据租赁业基本特征的发展变化把握租赁业发展的历史脉络，有助于认识租赁经济实质，普及租赁经济观念，推动现代租赁业发展。

“现代租赁业是资本主义生产关系的产物”这是我国 80 年代有关现代租赁业产生原因的传统观点。从本章关于租赁业历史沿革的研究，考察现代租赁业的产生、发展与基本特征，不难看出现代租赁业确实是在美、英、日等资本主义国家首先出现和取得迅速发展的，而且至今仍为世界上租赁业最发达的国家，但是不可据此断定现代租赁业是资本主义生产关系的产物。资本主义生产关系