

租 赁 贸 易

高 锦 海

一、租赁的概念与特点

租赁 (Leasing) 指在一定期限内, 出租者将产品、设备租给用户使用, 借以收取租金的一种经济活动方式。对用户 (承租人) 来说, 是以定期支付租金为条件, 向租赁公司 (出租人) 借贷资本设备进行生产的业务活动。在通常的情况下, 由租赁公司 (Lease company 即出租人 Lessor) 根据承租人 (Lessee) 的要求, 从制造厂商那里付款购买承租人已经选定的机器设备或运输设备 (也可以是出租人早已储购在仓库备用的机器设备) 然后将它出租给承租人, 并按双方商定的承租期限收取租金。出租人享有法律上的设备所有权, 承租人在承租期限内拥有此项设备的使用权。现代经济活动中的租赁业务主要指企业之间较长期的动产租赁, 通常称之为设备租赁 (Equipment Lease), 而国际设备租赁指的是在国际间进行这种租赁业务。租赁业务的有关三方当事人分属不同的二个或三个国家, 可以是出租人与承租人在同一国家而供货人在另一国家, 即出租人向外国供货人购买租赁物品, 租给本国用户; 也可以是出租人与供货人在同一国家, 承租人在另一个国家, 即出租人向本国供货人购买租赁物品再出租给外国用户; 也可以是出租人、供货人、承租人在不同的三个国家, 即出租人向外国供货人购买租赁物品再出租给另一个外国用户。三方当事人根据不同租赁形式, 分别签订进出口购销合同及国际租赁合同。

从以上国际租赁业务的含义可以看出租赁是一种兼有商品信贷和资金信贷两重性质

的新型经济合作方式, 是企业获得设备的一种独特的筹资方式, 是一种涉及金融、法律、税务、会计的复杂的业务活动。

租赁有它自己的独特性质, 具有以下几个特点:

(一) 租赁业务具有鲜明的信贷、融资性质

利用租赁方式, 承租人所需的设备或物品可由出租人负责垫付货款购置, 承租人可以不用一次付清它所需要的设备的全部货款, 即可取得设备的使用权, 而在正式投产后, 以租金形式, 支付租赁物品的费用。对企业来说, 可以在资金不足的情况下, 提早引进设备, 使生产早日上马, 获得经济效益。因此, 租赁业务是一种以租借形式达到融资的目的, 将贸易与金融活动结合在一起同时进行的信贷方式。它可提供别的信贷方式所不能提供的独特的融资便利。这是租赁业务最主要的特点。

(二) 租赁物品的财产所有权属出租人

在租赁业务中, 出租人对租出的物品保留所有权, 仅给予用户在合同规定期限内的临时使用权。租期内设备使用权与所有权截然分开。在法律上, 租期内出租人的所有权不可侵犯。这一点与一般双边商品进出口交易或一般的延期、分期付款贸易不同。这是租赁业务第二个主要特点。

(三) 租赁业务是自成一类的三边交易

租赁业务的当事人有三方，即出租人，承租人、供货人。出租人介于供货人与承租人之间。租赁业务由销售合同（国际租赁则为进出口合同）和租赁合同（国际租赁合同）共同完成。这是租赁的第三个特点。

二、租赁业务的主要形式

由于世界各国社会制度、经济结构和经济立法的不同，租赁对象以及权利与义务的不同，租赁方式也随之而异。目前国际间比较常见的中、长期国际租赁业务的主要方式有以下几种：

（一）融资租赁（Financial Lease）又称金融租赁或称“完全支付”租赁（Full payout Lease）

这是国际租赁业务中使用得最多、最基本的形式。这种租赁方式，实际上是出租人给予用户以长期信贷，具有浓厚的金融色彩。租赁公司从银行获得贷款（或是由银行附属的租赁公司出资）购买用户选定的设备，然后出租给用户，在设备使用期内只租给一个用户使用，设备的维修、保养由用户负责。租赁公司把设备的成本、费用和利润在租赁期内全部以租金形式按期向用户分摊收取。租期内双方不得随意中止合同。这种租赁形式是投资额完全付清和不可撤销的。这种方式着重办理长期的、大型的、价值高的设备租赁。

（二）经营租赁（Operating Lease）又称业务租赁或称“不完全付清”租赁（Non payout Lease）

这种租赁方式，出租人既为用户提供融资，还负责提供设备维修、保养以及各种专门的技术服务。这种方式的租赁期限较短、比较灵活，适用于技术设备更新快或短期使用的通用设备为电脑、汽车、工程建筑设备、

此外，诸如：租赁物件是由承租人选定后，由出租人购买再出租给承租人；租赁期满后双方还可签订续租合同，继续使用租赁物件等，也都是租赁业务的特点。

精密仪器等。与融资租赁比较，它的特点是合同期满后，承租人对租赁物件在使用一定期限后中止合同退还设备，改租更为先进的设备；出租人只能从租金中收回其部分投资，未收回的部分要通过此项设备的再出租来收回。因此，这种方式又称“不完全支付”租赁。这种租赁方式对出租人来说它要使出租物品经常保持良好状态，以便让下一个承租人利用。因而出租人要提供对设备的维修、保养服务，负担的费用与风险较大，所以租金也比较高。

（三）衡平租赁（Leverage Lease）又称杠杆租赁或减税优惠租赁

这种租赁方式是出租人在出资购买租赁设备时，通过向银行或保险公司等金融机构借贷出租设备的资金时，享有衡平权利，即出租人在购进价格昂贵的设备时，出租人以现金投资设备成本费的20~40%，其余的60~80%由上述金融机构贷给，然后把购进的设备出租给用户。为了保证上述金融机构的利益，租赁公司可以把这一设备向金融机构办理抵押。这是一种在美国租赁市场上使用较多的租赁方式。根据美国税法规定，在某些情况下，租赁公司购买新设备时可获得联邦所得税的减税优惠。这样，租赁公司只投资相当于设备成本的20~40%，却可享受100%的减税利益。如此通过衡平作用，可使租赁公司的投资能力扩大几倍，同时由于得到减税利益，可以把它的租金订得低一些，使租金更具有竞争性。

(四)综合性租赁

这种租赁方式实质上是一种与其他贸易方式相结合的方式,如租赁与补偿贸易、租赁与加工装配相结合。苏联向日本租用地质勘探设备(包括维修和培训技术人员),在萨哈林岛勘探油田,全部租金以该油田开采的石油和天然气支付。也有既出租设备又供应原料,由承租人加工产品后交出租人包销,用包销货款中的一部分支付租金。

(五)维修租赁

这是一种在融资租赁基础上加上各种服务条件的租赁方式。其租费要加上服务费,因而比较昂贵。但是,由于汇集了有关专家

的知识和技术,对有些技术条件较差的用户来说,并不一定是昂贵的。这种租赁在日本的汽车租赁方面使用得较多。采用这种方式租赁汽车,出租人向用户提供内容广泛的服务,包括购车、上税、登记、保险、检查、维修、保养、验车、事故处理等服务。

除以上一些主要方式外,世界各国的租赁市场还出现一些其它租赁方式,如有一种称作售出与租回方式,(Sale and Lease back)这主要是设备所有者或供货人将自己的设备售给出租人,同时又以承租人身份长期租回该设备,取得使用权,其目的是为了增加其流动资金,加速资金周转或进行再投资扩大生产。

三、租 赁 的 作 用

(一)租赁业务对一国发展经济所起的作用

1.在经济活动中起桥梁纽带作用

在日常经济生活中,生产和流通脱节是经常发生的。厂商生产的大型设备由于用户买不起而销售不掉,这种供求矛盾也会经常发生。在这种情况下,租赁公司通过银行或其他金融机构,融通资金把设备买下,租给需要的用户长期使用,用户可以花较少的投资,租到所需设备进行生产。这样,通过租赁业务起到沟通设备所有者与设备使用者之间的联系,解决供求矛盾的作用,从而有利于整个社会的生产和流通。

2.促进企业设备更新和扩大生产规模

以租赁方式获得设备,可以边生产、边创利、边还债,因此在一定程度上为缺乏更新资金,确有发展潜力的中小企业,特别是那些有出口创汇、还汇能力的企业更新设备,提供可能与方便,不仅能获得合乎要求的,更加经济实惠的设备,而且还能以较低代价,及时获得各种专门的技术服务,从而使设备更新和技术改造、人员培训有机地结

合起来。这些对扩大社会总的生产规模方面,将可起到不可估量的作用。

3.加速资金的融通和流动

发达的资本主义国家把开展租赁业务作为输出本国的技术设备和过剩资金的重要手段,而发展中国家则把租赁业务看作是利用外资、引进技术设备、籍以发展本国经济、扩大出口的重要手段之一。因为利用租赁方式一般不要动用或只需少量动用国家现汇,即可获得所需设备,这就能使国家延缓支出现汇,可以用有限的外汇,引进更多的设备或者把这部分外汇挪作其他急用,做到少花钱,多办事,办大事。

因此,国外一些经济学家认为:租赁业务在国际经济活动中,是企业之间、国家之间,出口和引进技术设备、融通资金和发展经济的一种有效手段,是国际经济合作的一种新型方式。

(二)租赁业务对承租企业可能带来的好处

1.企业利用租赁方式引进技术设备,可

以不必自筹资金或少量投资即能取得设备使用权,早日建成投产,形成生产力,达到投资少收效快,早日获得经济效益的目的。

2.对有支付能力的企业来说,利用租赁方式引进技术设备,可以使企业相当一部分资金保持流动状态,避免资金积压,加速资金周转。

3.在租赁业务中,用户对所租用的设备有选择权,并与供货厂商技术见面,企业可根据需要选择某项指定的新设备,择优选订。对有些已使用过的旧设备,技术指标与新设备相差不太大,用户如果租用这种适合自己需要,而租金又低廉的旧设备,将可获得更多的经济效益。

4.在某些情况下,用户如果能分享到外国租赁公司的减免税优惠待遇,争取较低的租金支出,对企业经济核算,增加收益均有好处。

5.在生产过程中,有一些仪表设备使用次数较少但又是必不可少的,对这些设备如果购置备用就易造成资金、设备的积压浪

费、而采用租赁方式则较为有利,既方便又节约。

综上所述,由于租赁业务具有明显的信贷融资特性,特别是中小企业,利用租赁方式引进技术设备可以获得其它中,长期信贷不能提供的融资便利——融资期长、利率固定、支付方式灵活多样等好处。

租赁业务虽具有不少优点,但也存在一些缺点,主要是租赁费用一般要比信贷筹资方式支付的利息高一些;企业如果经营不善,对租用设备不能充分利用,收益不佳,而租费仍必须按规定支付,这样势必成为企业的沉重负担,特别是租赁合同一般规定租用期中途不得中止合同,如果毁约或不能履行有关义务,就要赔偿对方损失,罚款一般较重。因此企业在引进设备时,究竟是利用租赁方式还是采取购买方式,需要对二者的成本价格、效益,结合本身的需要进行详细核算,分析比较,深入地、科学地进行可行性研究后才能作出决策,切不可简单从事,盲目进行。

四、租赁业务的基本程序

国际上租赁业务大多是由专业性的租赁公司经营的,各国租赁公司都有自己的一套程序,有繁有简。现根据一些国家租赁公司的业务程序中的共同点,综合归纳如下:

(一)选定租赁物品:用户就自己需要租赁的机器设备或物品同供货厂商洽谈有关品种、规格、交货期和价格等事宜,委托其估价。

(二)租赁预约:用户将前项过程中所洽商研究的机器设备或物品的规格、价格以及自己所要求的租期,向租赁公司提示,并要求租赁公司提出租赁费估价单,进行研究后预约租赁。

(三)审查:租赁公司接受预约租赁后,可要求用户提出企业经营书、各种财务表格

等文件,并根据自己掌握的各种资料进行审查,决定是否可以租赁,必要时,可委托各种信用调查机构进行信用调查。

(四)签订租赁合同:租赁公司经过信用调查,如决定接受用户的租赁要求,即可与用户签订租赁合同。

(五)订购租赁物件:租赁公司根据与用户签订租赁合同的品种、规格要求,向供货厂商定货,签订定货合同。

(六)租赁物件交货:供货厂商根据租赁公司订货要求,按期向用户直接交货。

(七)查收:租赁物件交到用户,经运转试验,符合要求以及其他租赁条件齐备后,用户即行查收。租期自查收日开始。

(八)支付货款:租赁公司根据购货合同

上的支付条件，向供货厂商缴纳货款。

(九)支付租费：承租人按租赁合同中支付租赁费的规定，按期支付租费给出租公司。

(十)办理保险：租赁公司负责对出租物件进行投保并支付保险费（如合同规定由承租人负责投保者，则按合同规定办理）。在租赁期间如发生事故，由租赁公司向保险公司领取保险赔偿金。

(十一)维修：租赁期内，租赁物件的维修、保养视租赁的类别而定，有由用户负责

或与供货厂商签订租赁物件的维修、保养合同并负责支付有关费用的，也有包括在租赁合同内由租赁公司负责的。

(十二)缴纳税金：租赁物件的有关税金由租赁公司与承租人分别负责交纳。

(十三)合同期满：租赁期满后，用户可由下列方式中任选一种来解决租赁物品的处理问题：

1. 将租赁物件退还租赁公司；
2. 续订租赁合同，继续租用；
3. 与出租人协商，作价买下。

五、租赁业务的合同内容及其有关问题

租赁业务是自成一类的三边交易，因此租赁业务的合同比一般买卖合同复杂，它至少包括租赁公司与供货人签订的销售合同（或进出口销售合同）；租赁合同（国际租赁合同）以及租赁公司与金融机构签订的贷款合同、租赁物件保险合同以及承租人与供货人的设备维修保养合同等。

（一）合同主要内容

1. 进出口销售合同

在租赁业务中，出租人与供货人签署的进出口销售合同，其基本内容和性质与一般的进出口销售合同相似，但增加了一些与租赁业务有关的内容，它包括：

(1) 卖方（供货人）确认合同货物是作为买方（出租人）和用户（承租人）之间签订的租赁合同中的目的物件并由买方向承租人出租；

(2) 卖方对买方和承租人保证合同规定的货物的规格、式样、质量、性能及其他全部条件均符合承租人的使用目的；

(3) 保证期内有关合同规定的质量保证及其它卖方提供的服务与义务，均由卖方直接向承租人负责；

(4) 要规定与租赁有关的特别条款。如

果合同中其它条款与特别条款有抵触时，以特别条款为准；

(5) 合同除由买卖双方签字，还要由承租人确认。

2. 国际租赁合同

租赁合同是租赁业务中众多合同中的主要部分，其内容往往根据不同的租赁方式而有差异。根据国内外一些租赁合同对照比较，租赁合同一般包括下列主要内容：

(1) 租赁物件。合同中对租赁物件的品名、牌号、型号、规格、数量、交货期都要明确列出，并明确此项租赁物件系出租人根据承租人要求出资购买后租给承租人使用的租赁物件。

(2) 租赁期。合同中要明确这一笔租赁业务的开始日期和有效期，并明确在合同有效期内，除非另有规定，当事人不得单方面要求解约或退租。

(3) 租金。合同中要明确规定租金的数额；租金给付方法、给付地点、使用货币；租金给付次数；租金的计算方法；第一次租金缴纳的时间以及租金缴纳的形式。

(4) 租赁物件的购买。合同中规定承租人要确认出租人向供货人购买的租赁物件是承租人根据自己的需要所选定的，并规定承

租人须向出租人提供出租人认为必要的各种批准或许可证明。

(5)租赁物件的交货。对租赁物件的交付时间、地点、由何人交付以及交付人不能按时交付时应负的责任等内容必须加以明确,同时还要明确,因哪些情况所造成租赁物件的延迟交付不属交付人的责任等内容。

(6)租赁物件的使用。合同中规定承租人在租赁期间可完全使用租赁物件,同时明确规定没有出租人的同意,承租人不可将租赁物件迁离合同规定的设置场所,也不可转让给第三者使用。

(7)租赁物件的维修、保养及费用。根据租赁种类的不同,明确规定维修与保养以及有关费用由哪一方负责。

(8)租赁物件的灭失与毁损。合同中规定租赁物件如遭受不应有的灭失或毁损时应由承租人承担责任并负担一切修复或更换另部件的费用。如无法修复时应由承租人赔偿。也有的合同规定非因承租人的过失而造成的租赁物件的损坏由出租人负责修理或赔偿。

(9)保险。租赁物件必须保险。合同要规定由什么人以出租人名义办理投保手续。如发生保险事故,保险金由出租人领取,出租人将取得的保险金用作抵偿第八点所规定应由承租人负担的费用和赔偿金的部分或全部。

(10)租赁保证金。合同要规定承租人在订定合同时向出租人缴纳一定数额的保证金。保证金不计利息并在租金到期时可抵作部分租金。合同中要明确,如果承租人违反合同条款或发生关闭、停业等情况时,出租人可将保证金扣抵承租人应付的款项。

(11)延迟利息。合同要规定如果承租人不能按规定支付租金和其它款项,承租人需加付延迟支付期间的利息。

(12)违反合同。合同规定如果承租人违

反合同中条款,出租人除有权扣抵保证金外并可终止合同,收回或要求归还租赁物件,由承租人赔偿由此造成的一切损失。

(13)出租人权利的转让及抵押。合同中规定出租人可以将属于出租人的一部分或全部权利转让或抵押给第三者而不需经承租人同意。

(14)租赁期满后租赁物件的处理。在租赁合同期满时,租赁物件如何处理以及有关事项均要在合同中明确订定。

(15)担保人。租赁合同需要规定有一个第三者(担保人)对承租人切实履行合同进行担保。担保人要在合同上签字确认。

(16)争议的解决。合同中要对执行合同发生争议时如何解决的方式、地点作明确规定。

以上是租赁合同中的基本内容,但具体合同的内容应根据不同租赁方式的要求而异,并经过当事人各方充分协商,取得一致意见后才能得到顺利地执行。

(二)租赁业务中用户应注意的几个问题

由于租赁业务是承租人通过租赁公司的融资手段而达到租用机器设备形成生产力的目的,因此,在租赁合同的条款中对承租人的权利、义务,规定更为详细严格,所以用户在签订租赁合同前要认真考虑,以免由于自己考虑不周到而陷于被动。以下几个主要问题必须慎重对待。

1. 选择租赁物品

由用户根据自己的需要选定租赁物件,并由租赁公司出资购买再出租给用户,这是租赁业务的一大特点。因此,用户选择租赁物品一定要慎重考虑。用户要同制造厂商就自己需要的物件的技术问题、价格问题、交货问题,仔细进行洽商。如用户对自己要求的机器物件的性能、型号等不熟悉,可向租赁公司要求咨询,然后作出决定。因为专业性的租赁公司往往拥有不少专家和技术人员

为用户服务。

2. 租赁物件的价格谈判

租赁物件的价格与用户日后支付租金的高低有着密切的关系。价格谈判可以由用户自己与供货厂商进行,也可以委托租赁公司办理。有些租赁公司与某些供货厂商有着密切的业务关系或大宗购货协议,委托租赁公司办理可以利用它在这方面的有利条件,有可能谋取优惠价格,这样对用户有利。

3. 租金的估价与确定

在租赁业务中,承租人可以在签约以前要求租赁公司提出租金估价单。用户收到估价单以后要对租金按月支付的金额、租金支付的日期、次数、方式,租赁期限等项对照自己的计划进行详细研究核算,检查有无不应计入租金的内容及条件等。

4. 租赁物件的查收

用户在收到供货厂商按期支付的租赁物

件时必须仔细核对所交物件的品种、规格、型号、数量,并认真地进行运转试验,以检查该租赁物件的性能是否符合要求。这一点至关重要。因为物件一经查收,不得退还,如以后发生不能开动或达不到原计划要求,租金仍要照付。因此,查收时一定要慎重地进行试运转,直到自己满意为止。

5. 对租赁物件的维修与保养

租赁物件的维修、保养,除了经营租赁方式是由租赁公司负责外,一般的长期设备租赁,多采用融资租赁方式,租赁物件的维修、保养、租赁公司是不负责的。因此,用户在事先就要与供货厂商洽商、确认有关维修服务的方式,必要时可通过签订维修保养合同的办法落实下来,以确保租赁物件在整个租赁期内能始终处于正常运转及完好的状态之中。

六、国际租赁业务在我国开展的简况

我国设备租赁的国际业务是从1980年初开始逐渐发展起来的,到目前为止,仅四、五年时间,尚处于推广阶段。经过几年的努力,现已有了较快的发展。1980年上半年开始,我国陆续建立了一些专门经营国内外租赁业务的、独立的租赁公司,它们是:由中国国际信托投资公司、北京机电设备公司和日本东方租赁公司合资经营的中国东方租赁公司;由中国国际信托投资公司与国家物资总局合资兴办的中国租赁公司;青岛租赁公司;广州国际租赁公司。还有一些租赁公司正在筹组中。这些专业的租赁公司以及各地的中国银行、投资信托公司所附属的兼营或专营租赁业务的机构,组成了我国目前的租赁市场。这些机构的建立,标志着一个新的、独立的租赁行业已在我国形成,保证了租赁业务的开展。这些机构建立以来,积极开拓租赁业务,成交日益活跃,取得了卓越的成

效。它们在国内已与全国各个省市自治区(除个别省市外)的各行各业广泛联系,签订了许多租赁合同,有不少已安装好投入生产,发挥了较好的经济效益。在国外已与世界上数十个大银行、上百家厂商建立了密切的业务往来,涉及的国家有美国、日本、联邦德国、法国、英国、意大利、澳大利亚、加拿大、瑞士、瑞典、挪威、新加坡、香港等十几个国家和地区。

我国开展租赁业务的项目有电子、农业机械、建筑工程机械、轻纺设备、医药卫生、旅游设备、交通运输工具(包括飞机、轿车、汽车)和科学仪器及精密仪器设备等。这些租赁的物件,有的是以融资方式直接从国外租赁公司租进的;有的是由租赁公司按用户要求从国外购进再出租给用户;也有的是本国的产品,既租给国内厂矿、企业使用,也向外国公司、企业出租。