

QCQYZL

王亚忱 主编

全城 企业租赁



PDG

作者名单 (以姓氏笔划为序)

王亚忱	王志超	王大章	王中军	马少白
马 微	刘建硕	白景才	孙凤阳	孙继红
史 奇	李凤玲	李 刚	李忠民	李万德
阎国志	朱万才	任域非	何志敏	郑玉光
范忠良	郭占轩	赵爱平	赵贵明	赵 盾
赵树珊	姜治中	张沛君	张洪印	黄群力
梁诚清	潘志旻	臧启珊		

编 者 的 话

这是本反映租赁经营实践和从实践中提炼出的租赁经营理论的书。

企业租赁经营是我国对租赁业务和租赁理论的发展，是一种崭新的经营方式，是所有权和经营权相分离的有效形式。这种经营机制的出现在我国虽然只有几年的时间，却在小型企业中产生了巨大的威力，因而，受到国内外的关注。

阜新市是全城租赁的典型，是全国大面积租赁的第一城。为适应改革的需要，推进租赁经营的完善与发展，我们从阜新市全城租赁经营的实践并参照其他地区一些租赁经营资料入手，总结经验教训，提炼典型和理论之精华，写成这本著作。本书分综合篇、典型篇、理论篇、政策篇等四部分内容，并附有《企业法》等法规。综合篇从总体上概括了阜新市企业租赁经营的面貌和经验；典型篇从个体的不同侧面，反映出企业租赁经营的特点和具体做法；理论篇突破了地区范围，对企业租赁经营主要理论加以阐述；政策篇主要是阜新市对租赁经营政策方面的具体规定。全书33万字。

这本理论与实践相结合的书，内容充实，针对性强，通俗易懂，资料丰富，不仅对实行租赁经营或打算实行租赁经营的企业有重要的实用价值，就是对经济界、理论界和教育界也有重要参考价值，值得一读。

本书由全国知名企业家、阜新市市长王亚忱主编，典型和理论篇由朱万才、赵树珊、潘志旻、梁诚清编纂，最后由赵树珊、李

刚总纂定稿。

本书在写作与出版过程中，曾参考借鉴有关文献和资料，还得到了不少企业和单位的热情支持，在此一并致谢。

本书由于作者水平有限，加上企业租赁经营本身正在完善与发展，因而，书中难免有缺点甚至错误，欢迎读者批评指正。

作 者

1988年6月

全面租赁了的城市（自序）

王 亚 忱

1988年2月10日,《纽约时报》以“为了经济效益,市长几乎租赁了城市的所有企业”为题,登载了爱德华·毕·加甘的特稿。在这篇稿子里,这位记者说阜新全城租赁了。他说的对不对呢?我想,基本上是对的。

1987年,阜新市以推行大面积租赁经营为企业改革的重要措施,到年末全市1264户企业,911户实行了租赁经营,租赁面达到72%,市直属工业企业,租赁面达到90%多。此外,服务业、文化教育、交通部门的企业也都实行了租赁经营,租赁几乎是全城市的。阜新成为全国第一个实行大面积租赁改革的城市。

推行全城租赁时,曾经遇到很多问题,主要是思想观念上的“左”和旧的东西的束缚。现在看来,种种担心和疑虑随着实践的发展逐渐消除了。当初激烈争论的租赁姓“资”姓“社”问题,已被实践证明确实还姓“社”。尤其是1988年以来,租赁企业经济效益成倍提高,在解放生产力方面显示出巨大的优越性,当初担心租赁经营会导致企业行为短期化问题,被当年企业技术改造规模最大的事实所代替。企业家的中心地位也业经确定,都相竞地对企业进行资金和技术投入,投资规模比租赁前一年增长50%多,当年完成额也是历史上最高的一年。当初还争论租赁后,会使厂长与职工的利益发生冲突,会影响职工的收入,降低职工的福利保障水平。事实证明,随着经营机制的改革,企业经

济效益大幅度增长，职工的收入水涨船高。1987年末全市工业实现利润增长53%，职工的奖励增加了3%。什么是标准呢？改革给阜新注入了活力，企业搞活了，生产发展了，效益提高了，改革措施就是正确的，这就是生产力标准的观点。

改革产生了巨大的共振，震波冲撞着城市的方方面面。机关工作，文化教育，直至农村的发展，都踏着改革的节拍前进，整个地区的工作受到了强大的推动。具有更加深刻意义的还在于阜新人民在改革中思想观念上的深刻变化。人们看到了改革之火，更加坚定了走改革之路的信心，使阜新人民热爱家乡，建设好家乡的愿望更加强烈了。

编写《全城企业租赁》这本书，主要用意是在于探索改革道路，以在改革实践中互相借鉴，互相研究，共同为我们国家的改革大业尽绵薄之力。

1988年6月于阜新

大 胆 地 往 前 走

阜新大面积推行租赁，一年大见成效，这再次说明改革是推动生产力发展的强大动力，坚定不移地深入改革，就能把我们的经济建设大大推向前进。

各个地区、各个企业情况不同，改革没有统一模式，群众的实践丰富多采，改革措施多种多样，采用什么形式搞活企业，应当根据实际情况来决定，而不必都搞租赁制，也不必都搞“大面积”，但是，阜新市委、市政府抓住时机，果断决策的精神是值得赞赏的。

改革是一项开拓性的事业，要改革就要冒风险。作为领导者，在风险面前，权衡利弊，抓住时机，依靠群众，大胆改革，就能化险为夷；否则，犹豫不决，缩手缩脚，就可能贻误改革，给改革的深入发展造成更大的困难。

大胆改革的勇气来源于对实际情况的科学分析，更来源于强烈的责任感和事业心。不求进取，只求无过，“靠上头，等红头（文件），看风头”，这样改革机会只能白白流失。当前，我国的经济改革已进入到一个关键性阶段，即要逐步理顺价格体系，建立起社会主义商品经济的新秩序。在这场攻坚战中，各级领导干部要带头振奋精神，从实际出发，当断则断，大力推进改革，带领群众渡过难关。

《人民日报》评论

目 录

全面租赁了的城市 (自序)

大胆地往前走 (人民日报评论)

综 合 篇

改革是经济振兴的动力.....	(3)
租赁经营第一城.....	(6)
租赁经营与振兴经济.....	(24)
实行大面积租赁 搞活城市经济.....	(30)
在两权分离上求突破 从内部改革上求效应.....	(33)
开辟租赁市场 加快租赁步伐.....	(36)
一种崭新的市场.....	(41)

典 型 篇

引进竞争机制 实行层层招聘.....	(49)
实行全员租赁 调动全厂职工积极性.....	(55)
租赁经营使商店兴旺发达.....	(61)
实行租赁经营 深化内部改革.....	(67)
租赁经营推动企业内部改革.....	(71)

租赁经营强化企业管理机能·····	(76)
内挖潜外联合 当年扭亏为盈·····	(81)
实行配套改革 增强企业活力·····	(86)
在增强企业发展后劲上下功夫·····	(89)
正确处理承租者与职工关系·····	(94)
开发新产品 增强竞争力·····	(102)
租赁经营促进了企业升级·····	(104)
坚持技术改造 增强企业后劲·····	(111)
一手抓当前 一手攒后劲·····	(114)
承租者想长远 企业生产能力成倍提高·····	(117)
集体租赁人人做主人·····	(123)
租赁经营带来生机·····	(128)
改革内部分配制度调动了职工积极性·····	(133)
调整企业经营结构 经销生产服务成龙·····	(136)
以提高质量求生存 以开拓经营求发展·····	(142)
强化民主管理 企业增加活力·····	(147)
租赁经营给企业插上腾飞翅膀·····	(153)
关心职工依靠职工 生产发展企业振兴·····	(158)
为国家三提指标 为企业攒足后劲·····	(164)
对租赁企业少当婆婆多当丫环·····	(169)
兼并出优势 租赁增效益·····	(174)

政府保护承租人合法权益 商店兴隆效益提高·····	(177)
租赁经营显威力 散架企业现生机·····	(180)
租赁经营给企业带来了活力·····	(186)
正确处理三个关系·····	(192)
租赁后首先想到农民·····	(198)
小企业产品挤进国际市场·····	(202)
千钧重担人人挑 企业效益大提高·····	(207)
实行上租下包一年成为明星企业·····	(211)
被农民当成一家人·····	(217)
股份经营结硕果·····	(221)
一处两制 两个效益双提高·····	(225)
承包出效益·····	(230)
承包三年危险厂变成明星厂·····	(235)

理 论 篇

企业租赁经营的理论依据·····	(243)
租赁及租赁经营的产生与发展·····	(249)
我国小型企业的租赁经营·····	(253)
租赁经营的法律与合同·····	(261)
租赁经营必须引入竞争机制·····	(273)
企业租赁经营的公开招标·····	(280)

科学确定企业租赁经营的租金·····	(289)
正确确定承租者个人收入·····	(297)
企业承租人的权利义务及其素质·····	(304)
租赁经营企业的混合经营·····	(311)
租赁经营企业的内部分配·····	(316)
租赁经营与其它经营形式的区别·····	(324)
租赁经营企业的审计·····	(331)
租赁经营企业的财务活动分析·····	(337)
增强租赁经营企业的后劲·····	(345)
租赁经营企业的思想政治工作·····	(353)
租赁经营企业职工的主人翁地位·····	(360)
企业租赁经营的巩固与发展·····	(367)

政 策 篇

阜新市人民政府对小型商业试行租赁的规定·····	(375)
阜新市体改委对小型商业企业租赁 经营的会议纪要·····	(377)
阜新市体改委和财政局对国营工交企业租赁经营有关 政策的暂行规定·····	(378)
阜新市体改委和司法局对租赁合同公证的暂 行规定·····	(380)

阜新市体改委和税务局对集体企业实行租赁经营有关 税收和财务问题的暂行规定·····	(383)
阜新市体改委和工商行政管理局 对租赁企业登记管理的试办法·····	(390)
附 录	
中华人民共和国全民所有制工业企业法·····	(395)
中共中央关于贯彻执行《中华人民共和国全民所有制 工业企业法》的通知·····	(407)
全民所有制小型工业企业租赁经营暂行条例·····	(413)

综 合 篇



改革是经济振兴的动力

我们国家正处于社会主义的初级阶段。坚持改革,是党在初级阶段的一个重要指导方针。做为一个地区,要加快社会主义现代化建设步伐,必须把党中央关于改革的方针、政策和原则同本地区的实际结合起来,敢作敢为,积极地倡导改革,大胆地推行改革,在开拓中前进。

阜新市是辽宁省的一个经济落后地区,在经济建设中,面临着一系列严重的困难和问题。多年来的实践使我们认识到,改变阜新经济落后面貌,加快阜新经济振兴的步伐,关键是要在改革上作文章、想招法。阜新的出路在于改革。党的十一届三中全会以来,阜新市委、市政府坚持从实际出发,逐步地把改革开放引向深入,大大加快了经济建设和各项事业的发展。去年,在巩固过去几年改革成果的同时,经过充分的酝酿和准备,又大胆地出台了一系列的改革招法和措施。例如,在改革和完善企业的经营机制方面,选择了一个重要的突破口,在全市地方工交、商业企业,大面积地推行了租赁制。到1987年年底,全市实行租赁制的企业达到1264户,占企业总数的72%,这样,全市就已成为全国第一个实行大面积租赁制的城市。这一改革取得了明显的效果:它促进了企业的分配制度、领导体制和用工制度等方面的改革,特别是把厂长负责制真正落到了实处;把竞争机制引入了企业,使企业的干部人事制度发生了一场革命,一大批精明强干的管理人才和企业家脱颖而出,充分调动了广大职工特别是经营者的积极性,促进了生产的发展和经济效益的提高;进一步维护和扩大了

企业的生产经营自主权，促进了“两权”分离。又如，为了加快全市农村脱贫致富的步伐，促进农村商品经济的发展，采取了以城带乡、加快城乡经济一体化的改革性措施。市政府从市直机关、企事业单位抽调和动员近千名领导干部和管理、技术人员，到农村去“包乡带村”，有55个市政府直属部门和单位包了51个乡，占全市乡（镇）总数的77.2%；有424个企事业单位同789个村挂钩帮带，占全市村总数的95.6%。通过“包乡带村”，帮助农村制定发展规划，广泛传播科技知识和致富信息，开发农村资源，扶持乡镇企业，促进了农村商品经济的发展。再如，根据过去政府机关内部的自我监督不经常、不系统、比较薄弱的状况，在政府机关建立了政绩考核制度，通过从上看下，从基层看机关，进行横向对比，真正地、经常地了解和检查干部的思想、作风和工作情况，根据工作成绩分出优劣，拉开档次，奖励先进，教育后进。通过政绩考核，调动了机关工作人员的积极性，转变了机关工作作风，提高了办事效率，医治了官僚主义。这些方面比较大胆的尝试是成功的，改革带来的成果，进一步激发了阜新人民自强不息的拼搏精神。

要做到大胆改革，在开拓中前进，市政府体会比较深刻的有这样几个方面。一是必须清除“左”的思想影响，排除对改革的种种干扰。也就是要更新观念，有较强的改革意识。市委、市政府之所以能够做出大面积推行租赁制的决策，一个重要的原因就是没有受所谓“租赁姓‘资’不姓‘社’”等一些“左”的思想干扰。我们认为，衡量一项改革，标准就是看它能否促进生产力的发展，只要符合这一标准，就要一无反顾地实行。二是必须既积极又审慎，反复论证，确保决策的准确无误。在制定大面积推行租赁制过程中，对我市的企业现状进行了全面、深入的分析，一致认为，阜新市地方企业的特点是绝大多数企业为小企业，而且多数是集体企业和微利企业，亏损企业又占有一定的比

例。从这一特点来看，适合于实行租赁制。此外还认真学习了外市实行租赁制的做法，总结了本市试点企业的情况，借鉴和吸收了成功的经验。还进一步分析了租赁后企业可能出现的短期行为等一些具体问题，以及克服和解决这些问题的办法。在这样的基础上，很快形成了大面积推行租赁制的决策方案。三是采取坚决有效的措施，保证决策的顺利实施。对于推行租赁制、实行“包乡带村”、建立和实施政绩考核制度，做到了加强领导，精心组织。在推行租赁制的过程中，采取了理论研讨、宣传教育、政策导向、开办短期企业租赁市场等多种形式和办法。还特别注意利用了行政手段，在确定了待租企业的范围之后，对各县区和企业主管理部门，提出了在一定期限内保质保量完成落实租赁制任务的要求，各县区和企业主管理部门对企业也采取了类似的办法。对于“包乡带村”，列入了对各委办局进行政绩考核的重要内容之一，使各委办局切实把这项工作当做份内的大事去抓、去落实。

加快和深化改革，是党的十三大的主题。今天，在巩固和完善已经实行的各项改革措施的基础上，我们将力求在改革上有新的突破。在深化企业改革方面，积极推行各种形式的股份制，促进租、包、股相结合，形成三位一体，争取有一批企业特别是集体企业在实行股份制上取得较大进展。在横向联合方面，积极促进中小企业挂靠大型企业和企业集团，促进管理落后企业靠近先进企业，继续促进市属企业和中央省属企业帮带乡镇、街委和校办企业。在住房制度的改革方面，大力推行新房补贴出售。通过全方位的改革，大力发展社会主义商品经济，加快经济振兴的步伐。