

中小型 工业企业 租赁经营理论 与实务

何伟 主编

3

机械工业出版社

本书是为推动企业管理体制改革的深入发展,促进工业企业租赁经营的普遍推广而编写的。内容包括:租赁经营的理论;租赁经营的历史;租赁经营的性质和意义;租赁经营的形式;租赁经营的租金;租赁经营中的承租者;租赁经营的法律保证;租赁经营企业的内部关系和外部关系;租赁经营中的新问题及其对策;租赁经营市场;租赁经营的发展趋势。附录中提供了国务院发布的《全民所有制小型工业企业租赁经营暂行条例》和一些省市有关租赁经营的政策规定和一些企业的招标启事、评标办法、租赁合同。

读者对象:各级计(经)委、工业管理部门、工业公司、工厂的领导和租赁工作人员;有志于施展才能承租企业的承租者;财政、税务、司法、公证、审计、工商管理机关同租赁事务有关的人员;从事经济管理研究、经济管理教学的人员和研究生。

中小型工业企业租赁经营理论与实务

何 伟 主编

责任编辑:崔国徽

封面设计:王 伦

机械工业出版社出版(北京阜成门外百万庄南里一号)

(北京市书刊出版业营业许可证出字第117号)

北京市密云县印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行·新华书店经售

开本787×1092 1/32·印张7⁵/₈·字数163千字

1988年10月北京第一版·1988年10月北京第一次印刷

印数 0,001—5,400·定价:2.90元

ISBN 7-111-01253-4/F·193

序

就我们看到的来说，何伟同志主编的《中小型工业企业租赁经营理论与实务》，是第一部系统阐述我国中小企业租赁经营问题的著作。这本书的特点是不仅包括有关租赁经营的理论经济学的知识，不仅包括对在我国实行企业租赁经营的性质和意义的讨论，而且包括实施企业租赁经营的做法和可能遇到的实际问题的解决。因此这部书可以满足两个方面读者的需要：一是对经济理论工作者来说，这部书提出了许多值得研究和思考的观点和论述，它可以引起不同意见的讨论，可以把大家的认识向前推进一步；二是对实际工作者来说，可以从这本书中获得某些理论上的武装和学到租赁经营的许多经验。这本书对于他们来说，可以成为一本工作参考书。这本书还有一个特点是它的附录：国务院和辽宁省、武汉市关于实施租赁经营的条例或者试行办法，还有沈阳汽车工业公司和北京光电设备厂租赁经营的招标公告、评标办法和合同。这些材料既对理论研究者，也对实际工作者很有用处。对于理论工作者来说，它们是对租赁经营进行经济分析的事实材料。在我国，租赁经营和承包经营是改革中的一件大事。它是崭新的事物，不能简单地把它看成与历史上或今天世界上原有的租赁经营完全相同的东西。它有自己的特点。因此我们一定要对它们做具体的研究。掌握象这本书附录中收进的那样的材料，对于具体分析我国的租赁经营，作出关于它们性质和特点的判断，是很必要的。当然这样的

附录对于实际工作者也有参考意义。

在这里我想顺便讲讲对租赁与租赁经营进行经济分析的一些方法上的问题。

这本书对“什么是租赁”有两处说明：一处是“租赁即租借，是指所有者通过契约形式将其具有比较长期使用价值的物品，以取得一定租金为条件转让给承租者使用和支配的经济活动。租赁期满，合同终止，所有者收回物品。租赁关系有以下基本特征：一是根据契约，在一定时期内转让物品的使用支配权；二是收取租金；三是到期归还物品”。（P.2）另一处是“所谓租赁，一般是指有偿地转让有形物品使用权的经济行为”。（P.4）我认为这些都是属于现象形态的说明。它只是对租赁的对象进行的理论经济学分析，还不是经过这种分析作出的理论上的概括。这同《资本论》中所讲的“地租”不一样。“租赁”本身不是一个理论经济学的范畴。要对之进行理论经济学分析的租赁，不是抽象的租赁，而是具体的租赁，即要看在我们这里讲的租赁中租赁的是什么东西，是在怎样的社会经济制度下的租赁，是谁对谁的租赁以及租赁的条件等等。就租赁的对象来看，可以有出租和租入土地，那是属于地租的性质，而地租又会因是在封建主义制度下还是在资本主义制度下而有不同的性质。租赁的对象也可以是经过劳动加过工的动产或不动产。这里就可以包括相当于借贷货币的经济内容（因为它们是有价值的东西），包括在比较长的时间中零星买卖这种“商品”的经济内容（因为作为价值载体的使用价值，它们是会在租赁期被消耗的）。而货币借贷关系和商品买卖关系在不同社会制度下又有不同性质。进一步讲，即便在同一社会制度下租赁关系中的经济内容，也会因生产方式中的某些变化而变化，即

对租赁进行理论经济学的分析时作出的结论也会有所不同。建议作者如有机会能在这方面做更全面和深刻的分析。

这本书是以我国改革中出现的中小企业租赁经营为对象的。这是社会主义的中国在最近几年中出现的特有的事物，因此对它的考察具有重要的理论意义和现实意义。在考察这个问题时，要求掌握关于租赁这种现象的基本概念和对它进行一般的理论经济学的考察。但是仅仅靠这一点当然是很不够的。它既然是我国社会主义经济体制改革中出现的新事物，就必须从整个社会主义经济体制改革的角度来考察这个新事物。本书作者的想法很正确。他们没有把租赁经营简单地看作租赁企业中的财产关系问题，而是去全面考察在实行租赁经营中企业与各方面的经济关系，但是似乎限于篇幅，对租赁经营与企业改革的其它途径进行的比较似乎还不够充分。租赁经营不仅要与承包经营进行比较，还要同不赞成采取租赁经营、承包经营的想法和作法进行比较。大家知道，在是否接受租赁经营的问题上，经济学家之间过去是有不同意见的。今天如果能对以往的讨论进行一番回顾，作出必要的概括，那就更好了。希望作者在这部书的基础上做出更深入的研究。

现在我国的租赁经营正在继续推行。在实践中人们会取得更多的经验，看清楚更多的规律，也会揭露出更多的问题。

于光远

1988.7.15

前 言

租赁经营是近几年来在我国经济体制改革中出现的一种社会主义企业经营方式。这种经营方式，使企业的所有权和经营权得到了比较彻底的分离，较好地理顺了社会主义国家与社会主义全民所有制企业之间的关系，从而使企业充满了生机和活力，促进了生产力的发展。为了总结租赁经营的经验，从理论上探讨这种经营方式产生的客观必然性，并为准备出租企业和承租企业的人们提供具体方法，以使这种经营方式在深化企业改革中得到进一步完善和发展，国家机械电子工业部管理科学研究所、中国人民大学经济学系、中央党校政治经济学教研室、中国社会科学院工业经济研究所、中国法制研究所和沈阳汽车工业公司的有关同志，共同研究、编写了这本书。

本书包括三个方面的内容：一是有关租赁经营的理论，如租赁经营的理论、租赁经营的历史、租赁经营的性质和意义等；二是租赁经营的实施方法，如租赁经营的形式、承租者、法律保证、租金等，并在附录中提供了一些典型的政策规定、招标公告、评标办法和租赁合同；三是租赁经营进一步发展过程中遇到的问题和对策以及租赁经营发展的趋势。通过这三个部分，可使人们对工业企业租赁经营有个比较系统、完整、具体的了解。因此，本书既适合各级计（经）委、工业管理部门、体改委（局）工业公司和企业中同租赁工作有关的领导者和业务人员以及有志于施展才能承租企业的同志阅读，也可供财政、税务、司法、公证、审计、工商

管理机关的同志以及从事经济理论研究和经济管理教学的同志参考。

参加本书编写的人员有（以姓氏笔划为序）：纪兆全（第二章、第五章、第十章、附录）、何伟（第十一章）、邱靖基（第三章）、张和伏（第七章）、赵希友（第八章、第九章）、姚亦佳（第四章、第六章）、臧志风（第一章），由何伟担任主编，对全书进行了审定。纪兆全对全书进行了编纂和修改。

著名经济学家于光远同志对本书的编写非常关怀和支持，并为本书写了序。国家机械电子工业部管理科学研究所的领导同志对本书的编写工作进行了组织和指导。机械工业出版社给予了支持和帮助。我们在此一并表示感谢。

由于我们的水平有限，再加时间仓促，书中可能存在缺点和错误，恳切希望广大读者批评指正。

编者

1988年3月

目 录

序	(III)
前 言	(VI)
第一章 租赁经营的理论	(1)
一、租赁经营是传统租赁的新发展	(2)
二、租赁经营是解决公有企业所有权与经营权分离问题的一种有效形式	(8)
三、实行租赁经营可使企业成为责、权、利紧密结合的真正的商品生产者和经营者	(17)
第二章 租赁经营的历史	(22)
一、历史上的租赁	(22)
二、共产主义运动史上的租赁	(28)
三、中国的租赁经营	(34)
第三章 租赁经营的性质和意义	(43)
一、租赁经营的性质	(43)
二、租赁经营的意义	(47)
第四章 租赁经营的形式	(61)
一、租赁经营的各种形式	(61)
二、租赁经营各种形式的适用范围	(67)
三、租赁经营与其它经营责任制的比较	(70)
四、租赁经营的实施程序	(74)
第五章 租赁经营的租金	(79)
一、租金和租价	(79)
二、租金的性质	(81)
三、确定租价的因素	(85)

四、租金的计算方法	(97)
五、租金的交纳	(104)
第六章 租赁经营中的承租者	(107)
一、承租者的特点	(107)
二、承租者在企业中的地位	(110)
三、承租者的选择	(113)
四、承租者的收益	(119)
第七章 租赁经营的法律保证	(124)
一、租赁经营的法律调整	(124)
二、租赁经营合同的概念、特征和作用	(127)
三、租赁经营合同的内容	(132)
四、签订租赁经营合同的程序	(133)
五、租赁双方当事人的权利和义务	(138)
六、租赁经营合同的监督、管理与合同纠纷的解决	(143)
第八章 租赁经营企业的内部关系和外部关系	(147)
一、承租者与企业党组织的关系	(147)
二、承租者与职工代表大会、工会的关系	(152)
三、承租者与国家和企业上级主管部门的关系	(156)
第九章 租赁经营中的新问题及其对策	(161)
一、租赁经营企业短期行为的成因及其预防	(161)
二、租赁经营企业新增资产的归属	(163)
三、国家政策和市场形势发生变化时租赁合同的 处理	(165)
四、切实保障租赁经营企业职工劳动保险和生活 福利	(167)
五、承租者的财产抵押及担保与负亏能力	(169)
第十章 租赁经营市场	(172)
一、建立租赁经营市场的必要性	(172)
二、建立租赁经营市场的原则	(175)

三、建立租赁经营市场的设想	(177)
第十一章 租赁经营的发展趋势	(181)
一、实行企业租赁经营是一项长期政策	(181)
二、租赁经营与承包经营的关系	(182)
三、租赁经营进一步发展的趋势	(184)
附录一 国务院发布的《全民所有制小型工业企业租 赁经营暂行条例》.....	(189)
中华人民共和国国务院令(第2号)	(189)
全民所有制小型工业企业租赁经营暂行条例	(189)
附录二 地方政府发布的工业企业租赁经营办法.....	(197)
辽宁省人民政府关于企业实行租赁经营的暂行办法	(197)
武汉市全民所有制小型工业企业租赁经营试行办法	(204)
重庆市小型工业企业试行租赁经营的暂行规定	(211)
附录三 租赁经营招标公告、评标办法	(217)
沈阳汽车工业公司租赁企业招标启事	(217)
北京市仪器仪表工业总公司北京光电设备厂租赁经营 招标的评标办法	(219)
附录四 租赁经营合同.....	(222)
沈阳汽车工业公司租赁经营合同书	(222)
北京光电设备厂租赁经营合同	(225)

第一章 租赁经营的理论

租赁经营作为一种新的经营方式，在我国以城市为重点的全面经济体制改革浪潮中涌现出来了。它以空前的活力和显著的经济效益赢得了各方面的热情支持，得到了迅速推广，同时也对传统的观念进行了冲击，引起了人们广泛的议论。

企业经营方式的改革是我国经济体制改革的总的核心。经营方式的变革不能不导致对传统的旧体制中僵化的往往被看成是社会主义常规的和附加东西的否定。由于这些传统的“常规”是以一定的理论观点作支柱的，所以租赁经营的出现要求我们从广阔的理论背景上来分析它的客观必然性，破除在这个问题上的陈旧观念，为租赁经营的进一步推广提供理论根据。

租赁经营是社会主义全民所有制企业和集体所有制企业的经营方式在不改变所有制性质前提下的一种变革。赵紫阳同志在党的十三次代表大会上所作的政治报告中指出：“实行所有权与经营权分离，把经营权真正交给企业，理顺企业所有者、经营者和生产者的关系，切实保护企业的合法权益，使企业真正做到自主经营，自负盈亏，是建立有计划商品经济体制的内在要求。这决不会改变企业的全民所有制性质，只会使企业更加生气蓬勃，使公有制经济的优越性得到充分发挥。”“目前实行的承包、租赁等多种形式的经营责任制，是实行两权分离的有益探索，应当在实践中不断改进和完善。”这说明，要搞活企业，提高经济效益，就要实行

两权分离，使企业真正能够自主经营，自负盈亏。要实行两权分离，就必须实行多种形式的经营责任制；而引进租赁机制，实行租赁经营，则是实现两权分离的有效形式之一。这也就是实行租赁经营的主要理论根据。本章将阐明我们对实行租赁经营的必然性的看法。

一、租赁经营是传统租赁的新发展

租赁经营是出租者（社会主义国家，企业的集体所有者）以收取租金为条件，将企业的经营管理权转让给承租者，承租者根据双方签订的合同，自主经营、自担风险、自负盈亏的经营方式。社会主义企业的租赁经营既反映传统租赁关系的主要特征，又体现社会主义经济关系的发展，并具有新的内涵。

（一）租赁关系的基本特征及其发展

租赁即租借，是指所有者通过契约形式将其具有比较长期使用价值的物品，以取得一定租金为条件转让给承租者使用和支配的经济活动。租赁期满，合同终止，所有者收回物品。租赁关系有以下三个基本特征：一是根据契约在一定时期内转让物品的使用、支配权；二是收取一定的租金；三是到期归还物品。

租赁关系作为一个历史范畴，早就存在于人类社会。例如，封建社会中的地主阶级把土地租给农民耕种以收取劳役地租、实物地租或货币地租，资本主义社会中的土地所有者把土地租给农业资本家经营和使用以收取租金，都是大家熟悉的例子。至于房屋的租赁，实际上是具有长期使用价值的商品的一种特殊的交换方式。恩格斯曾指出：“一个大面包一天就吃完了，一条裤子一年就穿破了，一所房屋比方说

要一百年才住得坏。因此，对消耗期限长的商品，就有可能把使用价值零星出卖，每次有一定的期限，即将使用价值出租。”^①在这里，租金便是逐渐实现的房屋的价值。以上这种租赁人们称为早期的传统租赁。

随着商品交换关系的扩大和深化，租赁作为商品交换的一种特殊形式得到了广泛的发展。早在19世纪后期开始出现的融资性的设备租赁（即通过设备租赁实现资金借贷），在20世纪50到60年代得到了迅速发展，到80年代仍然保持着发展的势头。租赁的对象包括各种机器设备，例如，各种工业机械、农业机械、通讯设备、飞机、船舶、铁路车辆、电子计算机、石油钻井台、汽车、空中航线、通讯卫星等，租赁的地域范围也从国内发展到国际，已成了世界各国普遍采用的一种商品交换方式，一种在新的条件下发展经济的手段。为了适应四个现代化建设的需要，我国也于80年代初期由中国国际投资公司创办了设备租赁业务。

与早期的传统租赁相比，现代租赁是发展了的租赁。现代租赁是将资金借贷、商品交易和出租三者相互结合起来，实现商品交易的活动。现代租赁是适应第二次世界大战后资本主义各国经济技术发展的新情况，在资本主义基本矛盾的推动下得到迅速发展的。第二次世界大战后，资本主义各国在经济技术上出现了许多新情况，具体表现为：第一，随着战后资本主义各国经济的恢复和发展，生产的大量新产品、新设备急需寻找销售市场；第二，新技术的发展和竞争的加剧，缩短了技术的更新周期，使固定资产发生无形磨损即经济贬值的风险增大；第三，企业面临扩大生产经营规模和技

① 《马克思恩格斯选集》第2卷第532页，人民出版社1972年第1版。

术改造的任务，资金需求量增大；第四，国际经济交往发展迅速，各国之间的融资活动、商品交换、技术交流扩大。这些新的情况要求发展既能促进商品销售、又能解决资金短缺困难的经营方式。由于现代租赁既可通过信贷方式推动商品的销售，又可使资金短缺的企业获得所需的技术先进的设备，较快取得经济效益，同时还可在一定程度上避免固定资产贬值的风险，所以现代租赁就成了买卖双方都乐意接受的商品交易形式。这说明，现代租赁所以能发展成为一个新兴行业，不是偶然的，是有其客观的必然性的。当然，各国政府采取了某些鼓励性的税收政策也对现代租赁的发展起了促进作用。

通过以上对传统租赁和现代租赁的简要分析，不难看出，所谓租赁，一般是指有偿地暂时转让有形物品使用权的经济行为。如果不是对有形物品的有偿暂时转让，而是对货币资本的有偿暂时转让，就不是租赁，而是借贷了。借贷与租赁有相同的地方，即都是在不放弃所有权的前提下转让使用权，都是实现所有权与使用权分离的形式；但它们也有区别；借贷是借钱，租赁是借物，借贷收取利息，租赁收取租金。

在我国经济体制改革过程中发展起来的租赁经营，是一种社会主义企业经营方式。它既有传统租赁的基本特征，又有许多新的特点，因此它是传统租赁关系在社会主义条件下的新发展。为了便于论述，我们要先考察一下社会主义租赁经营思想的发展。

（二）社会主义租赁经营的理论渊源

关于社会主义公有企业实行租赁经营的问题，马克思恩格斯曾经有过论述。十月革命胜利后，1920年，由于经过第

一次世界大战和第一次卫国战争的破坏，苏联的工农业产品极端匮乏，苏维埃政权面临着恢复和发展国民经济的严重任务。针对这种情况，列宁提出了新经济政策，一方面用粮食税代替余粮征集制，发展工农、城乡之间的商品交换，调动广大农民的生产积极性；另一方面提出实行租让制和租借制。所谓租让制，就是把苏维埃政权当时无力开发的丰富的国有矿山、森林和部分工厂，租给外国资本家去开发经营，用这种办法吸收外国的资金、技术和管理经验，并为苏维埃国家提供急需的原材料和燃料。所谓租借制，是把一部分国有的暂时无力经营的中小企业或林地租给本国的资本家经营，以便利用资本家的经济技术力量和管理经验，尽快地恢复发展生产，使国家掌握更多的工业品与农民相交换，巩固工农联盟。

列宁所提出的租让制和租借制是受苏维埃政权监督，调节和控制的**国家资本主义**，是社会主义国家对国内外资本家实行的一种**赎买政策**。所以，列宁当时提出的租让制的主张和做法与我国当前实行的**租赁经营**是有原则区别的。第一，两者的性质不同。列宁提出的租让制，是把一部分社会主义国有财产和企业租给国内外资本家，是公有经济与私人资本家之间的租赁行为。我国是把一部分国有和集体所有企业租赁给社会主义劳动者经营。前者是苏维埃政权与资产阶级进行斗争的一种新的形式，后者是公有制内部界定经济管理权限的一种形式。第二，两者的战略目的不同。租让制是苏维埃国家为恢复经济、发展生产对资产阶级采取的赎买政策，是过渡性的措施。列宁说：“让你拿走500%的利润，而你却为我们增加了粮食、煤油等产品。所以我们一定要实行租让。不过这是一种新的斗争，因为不经过讨价还价我们是不

会给他们百分之五百的利润或更多的利润的，而转入这种斗争就等于把全部火车转上新的轨道”。^①我国的租赁经营是在改革中探索出的、在社会主义条件下实现两权分离的一种具体形式，具有长远的战略意义。第三，两者的数量界限不同。由于存在以上两点不同，故租让给外国资本家的矿山、企业的数量必须以苏维埃政权能够对其进行调节和控制为原则，只能是总数中的一小部分。列宁说：“我们或许可以在更广泛的基础上把企业租给最大的帝国主义辛迪加，租出巴库的1/4，格罗兹内的1/4，以及我们最好的森林资源的1/4。”^②“如果苏维埃政权把自己的大部分工厂拿去租让，那是十分荒唐的；那就不是租让，而是向资本主义倒退。”^③我国的社会主义企业的租赁经营，在其适用的范围内不受数量限制，将逐步普遍推行。

尽管列宁主张的租让制与我国实行的租赁经营存在上述原则区别，但是，列宁关于社会主义国有资产和企业在不改变国家所有权的条件下，可以通过租赁的形式转让使用权和经营权以推动生产发展的思想，对我们今天实行租赁经营仍有重要的指导意义。马克思、恩格斯关于对公有生产资料实行租赁的设想与列宁关于租让制和租借制的思想，都是社会主义企业实行租赁经营的重要理论渊源。

在东欧一些国家经济体制改革的实践中，在80年代初期，就已开始实行小型商店和小型工厂的租赁经营。在匈牙利，这种经营方式还有进一步发展的趋势。

① 《列宁全集》第32卷第149页，人民出版社1958年第1版。

② 《列宁全集》第32卷第171页，人民出版社1958年第1版。

③ 《列宁全集》第32卷第286页，人民出版社1958年第1版。

（三）租赁经营的特点

我国在经济体制改革中发展起来的租赁经营，作为全民或集体所有制企业实现两权分离的形式，既有对早期传统租赁和现代租赁的继承，又有新的发展。我国的租赁经营是把物品的租赁与经营权的转移相互结合起来的一种特殊的租赁关系。从物品的有偿暂时让渡来讲，它是租赁。这是租赁经营与其他经营方式根本不同的特点。如果没有这一特点就不能叫租赁经营。但是，与传统租赁（包括现代租赁）相比，租赁经营又有许多不同的特点。

第一，租赁对象具有整体性。租赁经营的租赁对象包括以企业固定资产为基础的整个企业的资源。具体表现为：

（1）租赁的固定资产不是单项设备，也不是一些设备，而是构成某项生产活动所需要的设备的整体。（2）租赁对象还包括企业自有流动资金。租赁的原意是暂时转让具有长期使用价值的固定资产，当然不包括流动资金。但是，租赁经营则通过对物的租赁同时转让了企业的经营权。企业要进行自主经营，既需要固定资金，又需要流动资金。没有流动资金，企业无法进行再生产活动。所以，租赁对象包括了企业自有流动资金。有人主张，企业所需流动资金可以向银行贷款，定期向银行交纳利息，由银行监督使用。可是，工商企业与银行之间是平等的借贷关系，有存有贷，如果企业流动资金全部由银行包下来，不符合一般企业与金融企业之间的正常融资关系。（3）租赁对象还包括软件系统。企业作为自主经营的主体，能为它带来收益的，不仅有硬件，还有商誉、专利权、工人素质等软件系统。这是企业求得进一步发展的重要条件。所以我国的企业租赁经营比传统租赁的对象范围扩大了。