

企业 租赁 股份 经营 例选

中共辽宁省委政策研究室 编
中共沈阳市委政策研究室

企业 租赁 股份 经营 经营 例选

中共辽宁省委政策研究室 编
中共沈阳市委政策研究室

目 录

租 赁 经 营

- 1、沈阳汽车工业公司出租企业的基本程序……………(1)
- 2、搞活小企业的有效途径……………(7)
- 3、大型国营企业内部实行租赁经营效果显著……………(14)
- 4、阜新市潜水泵厂是怎样实行全员租赁的……………(20)
- 5、借翅膀飞的新金县轧钢厂……………(26)
- 6、辽中县造纸厂租赁经营情况……………(33)
- 7、洪雅娟承包、租赁使灯塔县童装厂由衰败走向兴旺……………(39)
- 8、租赁经营使盘锦木器二厂起死回生……………(46)
- 9、大连第二锻造厂不断完善租赁经营……………(51)
- 10、沈阳汽车刮水器厂是怎样搞租赁经营的……………(58)
- 11、瓦房店市第三中学校办工厂实行租赁经营……………(62)
- 12、能人租赁面貌大变……………(65)
——本溪市肉制品加工厂租赁经营情况
- 13、盘锦双台子区服装二厂租赁经营情况……………(72)
- 14、改革内部分配制度是租赁者治厂的重要方面
……………(76)
- 15、于守仁租赁经营的“三招”……………(82)
- 16、杨述友是怎样租赁经营企业的……………(86)
- 17、一个以开发新产品求发展的租赁企业……………(91)

18、本溪县种子分公司租赁经营效果显著·····	(95)
19、关广梅租赁集团的经营管理·····	(101)
20、瓦房店市商业局在出租企业中抓住三个主要环节 ·····	(109)
21、对分销店实行租赁经营的新金县瓦窝供销合 作社·····	(114)
22、瓦房店市供销联社出租万家岭果品公司的主 要做法·····	(119)
23、抚顺市新抚总店租赁经营情况·····	(123)
24、适应果品行业特点的一种租赁形式·····	(127)
25、新华商店租赁经营的几点做法·····	(133)
26、王驿分销店实行合伙租赁·····	(137)
27、租赁经营使企业生机盎然·····	(141)
28、“小组租赁，个体式经营”使企业绝处逢生 ·····	(146)
29、租赁者艾春莲是怎样治理商店的·····	(150)
30、辽阳县百货综合商店租赁双方的做法·····	(153)
31、饮服企业如何评估资产和确定租金·····	(159)
32、李连贵熏肉大饼店租赁后又兴旺起来·····	(163)
33、租赁经营以后，重要的是强化企业内部 管理·····	(166)
——丹东浴池总店租赁经营情况的调查	
34、喀左县国营照相馆实行租赁制与股份制相结 合的做法·····	(171)
35、本溪市公共汽车公司三场层层租赁经营的做法 ·····	(175)

36、沈阳市出租汽车公司实行单车单人租赁经营	(180)
37、不断前进的本溪平山二建公司	(185)
38、辽中县卫生局是怎样出租潘家堡医院的	(190)
39、濒临解体的铍子乡整骨医院实行租赁经营后 焕发了生机	(195)

股 份 经 营

40、实行行业股份制的初步尝试	(200)
41、集体企业怎样实行股份制 ——沈阳市小型压缩机厂的做法	(208)
42、厂办集体企业怎样实行股份制	(214)
43、小型全民企业实行股份制的尝试	(221)
44、鞍山市通风除尘设备总厂是怎样实行股份制的	(227)
45、全部资产实行股份制的庆丰糖果厂	(231)
46、本溪市电控设备厂实行股份制情况	(236)
47、辽阳市文圣仪表厂试行股份制	(242)
48、五股合力 利险共担 ——朝阳振动机械厂实行股份制的做法	(247)
49、改革乡镇企业所有制结构的有益尝试 ——牌楼镇石粉厂实行股份制的调查	(250)
50、大齐村砖厂实行合股经营	(256)
51、农民联户股份企业	(260)
52、工贸联营的股份制企业营口织布厂	(264)
53、实行股份联合，办好股份企业	(269)

54、一个生机勃勃的股份制企业·····	(274)
55、沈阳市五交化联营公司试行股份制的基本做法及效果·····	(280)
56、朝阳市三八百货商店的股份划分及分配·····	(284)
57、实行股份制进行“倒赎买”·····	(287)
58、沈阳市旧房改造开发联营股份公司的产生及做法·····	(291)
59、一个以个人股份为主的建筑企业是怎样组建起来的·····	(296)
60、在深化农村改革中诞生的炮台镇农民合作股金会·····	(299)
辽宁省人民政府《关于企业实行租赁经营的暂行办法》·····	(305)
辽宁省人民政府《关于全民所有制小型企业和集体所有制企业实行股份经营的若干规定》·····	(312)
沈阳市工商行政管理局《企业租赁经营合同管理暂行办法》·····	(317)
办理租赁经营合同公证时需要提交的材料和审查的内容·····	(324)
关于完善企业租赁经营的几点建议·····	(327)
关于股份制企业会计核算的三个问题·····	(334)

沈阳汽车工业公司 出租企业的基本程序

沈阳汽车工业公司是实体公司，它的前身是沈阳市农机汽车工业局。1984年经沈阳市政府批准，为行政性公司企业化试点单位。公司现有64个企业，其中全民企业13个，集体企业51个，现有职工5万余人，拥有固定资产原值35,457万元，净值24,281万元，主导产品为Sy132系列轻型载重货车和Sy622系列旅行客车，共42个品种。

为了探索搞活小型工业企业的新路子，经中共沈阳市委和市政府同意，1984年6月，公司将所属的一个微利小型国营企业沈阳汽车汽油泵厂和一个亏损的小型集体企业沈阳市汽车轴肖厂租赁给个人经营。在此基础上，又陆续将20个企业租赁给个人和集体（3—5人）经营，占公司企业总数的1/3。在这些企业中，规模最大的固定资产净值400万元，职工902人；最小的固定资产净值11万元，职工153人。其中全民所有制企业5户，集体所有制企业16户，合营企业1户。通过租赁经营，企业管理明显加强，职工的精神面貌发生了明显变化，经济效益明显提高。1986年租赁经营年满一年以上的21户，同租赁经营前一年相比，完成产值6269.6万元，增长23%；实现利润753.7万元，增长48%；上缴利税560万元，增长25%；人均收入1068元，增长13%。

三年来，这个公司在租赁经营的实践中，初步探索出一套比较系统的工作程序和做法。

一、明确企业租赁经营的原则。主要有五条：

1、必须坚持企业的社会主义方向；2、必须模范地执行党和国家的方针、政策、法令、法规；3、必须保证企业职工的主人翁地位和合法权益；4、必须保证完成国家下达的指令性计划；5、必须保证公司总体规划的实施和生产、配套任务、技术改造项目的按期实现。并且把这些内容明确地写进租赁合同。

二、确定出租企业。选择出租对象的原则是：

1、亏损和微利企业；2、无固定产品方向的企业；3、产品缺乏竞争力的企业；4、班子不团结，经调整仍未能解决的企业；5、需要尽可能挖掘潜力的企业。

前四种意在挑选能人治厂，后一种在于最大限度地挖掘企业潜力。

三、科学合理地确定租金。租金确定得是否科学、合理，直接影响国家、企业、职工和承租者四者利益。在确定租金的时候，主要考虑以下四个因素：①固定资产状况；②资产创利水平；③产品信誉及市场情况；④生产经营的环境及企业几年来经济效益的增长幅度和历史最高水平。

除上述因素外，还要特别注意测算依据——报表的准确性。在确定租金前，最好到出租企业进行一次审计。这样才能使测算工作建立在真实可靠的基础上。

在确定租金上，这个公司主要采用了三种办法：

1、固定租金法。

确定租赁期间每年的基本租金额。承租者完成当年的基本租金后，超额部分，纳税后承租者同企业按比例分成（全民企业为7：3分成，企业得7，个人得3。集体企业5：5

分成)，承租者如完不成基本租金额，不足部分由个人弥补。

2、浮动租金法。

确定基数利润和基数租金，基数租金同基数利润等比增长，但实现利润低于基数利润时，基数租金不能减少。实现的利润额纳税后，企业同承租者按比例分成（分成比例同固定租金法）。租金在承租者所得中支付。承租者完不成基数租金部分，由个人弥补。

3、资产利润率租金法。

把企业前一年度实际平均资产利润率，作为资产租金率。用出租企业资产总数乘以资产租金率，求出应交的有形资产租金。再根据企业获得超额利润的能力，由出租方和承租方商定无形资产租金。有形资产租金和无形资产租金之和，即为出租企业的基数租金。实际超出基数租金部分，为增长租金。承租者完成每年的基数租金，得基本收入。超额完成了基数租金，按资产利润率的增长水平，提取增长收入。承租者在租赁期间，无论那一年完成的利润小于第一年的基数租金，都要如数弥补。如实现的利润达到第一年度的基数租金，而未达到当年所规定的基数租金，不弥补，但也不得基本收入。

为了鼓励承租者在租赁期间进行技术改造，公司还规定了不同比例的奖励性收入标准。

四、进行公开招标，选贤任能。

1、发布招标启示。

招标启示的主要内容，一般包括出租企业名单、租赁企业的自然概况、租赁期、投标人条件、投标手续、限定日期、

投标地点和联系人等。

2、进行初考。

投标人前来报名时,除了按规定要填写好简历外,还要通过谈话、提问形式了解投标人所掌握的企业管理知识、投标动机以及对具体问题的解决办法等。初考合格者允许现场调查;不合格者,不再进行现场调查。

3、现场调查。

初考合格者由主办单位开介绍信到租赁企业进行为期7天左右的考察,并编写投标书送交主办单位。

4、审核投标书。

主办单位组织水平较高的专家对投标书进行逐个逐项审查,从中挑选3~5人或3~5组投标人,作为参加答辩的竞争者。未被选中的被视为不合格者,不再参加答辩竞争。

5、答辩考评。

答辩考评前,以主办单位为主组成考评委员会。其成员由主办单位主要领导、经营管理者、技术、法律等有关方面的专家、学者和实际工作者组成。出租企业选派两名职工代表参加考评。

答辩开始,由投标人先作自我介绍,然后宣读投标书,考评委员会成员和职工代表,可随时提问,由投标人进行解答。通过考评,一看投标者的口才;二看投标者的知识水平;三看投标书目标是否明确,措施是否可行。

答辩之后,考评委员会和职工代表进行评议,择优选定,排出名次。

6、进行素质审查。

组织审查是确定中标人的关键环节。由组织部门和干部

部门先对中标者的政治素质、工作表现等方面的历史和现实情况进行考核审查。提出审查结论，报企业租赁工作领导小组讨论决定。

7、甲乙双方协商合同内容。

在签订合同前，出租方和承租方要对合同条款的具体内容进行商讨。在取得一致意见，确认合同条款无异议的情况下，即可签订合同。无论租赁全民企业还是集体企业，乙方如果是个人，须有两名经济担保人在合同书上签字；如果是集体（几个人），其成员都须在合同书上签字，并明确代表人和承担经济责任、享受经济利益的比例。

8、合同的公证。

公证是国家公证机关按照公民、法人、非法人团体的申请，依照法定程序，证明他们之间签订的经济合同的真实性和合法性，使之具有法律上的可靠性。为了保证合同的可行性和合法性，甲乙双方签订合同后，须经公证机关进行公证，发公证书。甲乙双方共同要求修改合同时，必须经公证部门补办手续（集体企业须主管部门同意）。

9、公布中标结果。

一般要向全厂职工宣布中标结果，介绍承租者的简单情况；承租者发表就职演说。

10、扶上马，送一程。

承租者刚进厂，面临新的环境，他们需要熟悉人和企业的生产经营情况，熟悉用户情况，摸清企业底数，还要组织生产、完成生产计划。同时，企业的干部和职工也需要有一个熟悉承租者的过程，他们当中会有不同的看法和表现。所以，承租者上任的初期，作为租赁企业的主管单位给予必要

的扶持是不可少的。主要工作有：

一是指导。主要是业务上的指导。因为承租者初到厂，人地两生，企业的主管单位的业务部门要向承租者介绍情况，并在业务上给予必要的指导。

二是帮助。有的租赁企业特别是亏损企业和微利企业困难很多，如资金紧张，能源短缺等。这些问题在承租者短时间内不能解决而又严重影响生产的情况下，上级主管部门不能袖手旁观，要设法解决。

三是协调。主要是人际关系和思想认识上的协调，比如，属于租赁企业领导班子成员中的问题，必须由上级来协调。该教育的要教育，该调整的要调整。属于有关部门的问题，则更要主管部门去理顺。只有这样，才能使承租者尽快打开局面，把租赁经营工作搞好。

沈阳汽车工业公司企管处 齐文增

搞活小企业的有效途径

法库县印刷厂，现有职工330人，另有退休职工51人。固定资产原值52万元，净值36.5万元，自有流动资金已全部被冲销或占用。印刷厂下设铅印分厂、彩印车间、出口本分厂。主要产品有铅印、彩印、出口笔记本等。建厂30年中，28年微利，两年亏损。1986年亏损4.38万元，另外产成品盘亏、报废和各项专用基金超支等潜亏13.8万元。职工不但拿不到奖金，已经有一部分人开不出支，企业处于不死不活的状态。

1986年10月，县政府、县第一工业局决定，把这个厂交给个人租赁经营。租赁后的1987年头两个月就实现产值21万元，利润2.3万元，上缴税金7,241元；出口笔记本创汇2.15万美元；职工全员开满支，平均每人每月得奖金10元。

(一)

这个厂实行租赁的程序和做法。

第一、明确租赁企业的性质，确定租赁经营的原则。租赁经营方案明确指出，该企业必须坚持公有制为基础的社会主义原则。租赁经营是在企业的所有制性质不变的情况下，将企业的所有权和经营权相分离，在一定期限内，把经营管理权完全让渡给经营者，使其权、责、利真正统一和落实，更好地提高企业的经济效益和社会效益，更好地实现国家、企业、职工三者利益的统一。县第一工业局为出租方，指派

了一名主要领导为代理人。为保证企业的生产经营活动不偏离社会主义方向，他们确定了租赁经营必须遵循的五项原则：认真执行党和国家的方针、政策、法令、法规；完成国家下达的指令性计划；保证企业职工的主人翁地位和合法权益；保证增加效益、职工增加收入、企业增加生产能力；坚持物质、精神两个文明一起抓。

第二、评估企业资产，合理确定各项经济指标。1986年10月初，由主管局、财政、银行、税务、企业的有关人员，组成了资产评估小组。先对现有固定资产逐项清点，然后与帐面核对，再对现有固定资产按其折旧率及使用年限扣除折旧部分。评估结果，企业固定资产原值52万元，净值36.5万元；然后评估流动资产，对库存原材料、产成品、在制品、资金、往来账、银行贷款等进行盘点和清理。结果是自有流动资金为零，原材料、产成品等盘亏3.71万元，各项专用基金超支10.1万元，两项合计企业潜亏13.8万元，银行贷款62.5万元。潜亏部分由县财政认定，暂作挂帐处理，承租后用企业效益弥补，计入当年利润。在资产评估的基础上，他们以企业现状及市场环境为依据，国家、企业、职工三者利益统一为总的原则，比较合理地确定了租赁经营的几项主要经济指标。①基数利润。根据企业前三年利润完成情况和产品结构、市场环境等，确定1987年基数利润为1万元，1988年为2万元，1989年为4万元。基数利润为承租者收入的临界点，完成基数利润，承租者不得基本工资，超基数利润税后企业留70%，承租者提取30%做为报酬。平时承租者暂借原基本工资的80%做为生活费，年终一起结算，多退少补。②基数租金。以企业现状为依据，承租者每年按基数利润的

5 %向出租方缴纳。1987年500元，1988年1,000元，1989年2,000元。年终结算时从承租人收入中扣除，不足部分用承租人财产抵补，再不足由保人用财产抵补。超基数利润不再提取租金。租金要返还给企业，用于扩大再生产。③上交产品税。1987年必保4.5万元，1988年5万元，1989年5.5万元。④为保证企业发展，不断增强后续能力，规定租赁经营三年内，共提取更改和大修理基金10.85万元。⑤随着企业经济效益的提高，保证职工收入逐年增加。三年内还要增加集体福利基金1.2万元。

第三、发布招标榜，选择承租人。

县第一工业局在做好组织、动员工作的基础上，于1986年10月下旬发布了招标榜。榜文规定，租赁期限自1986年11月起，至1989年末止，一定三年。并介绍了企业现状，规定了租赁经营的各项经济指标、承租人的收入、投标者的条件等。要求投标者必须坚持党的四项基本原则，懂业务，会管理，善经营，有一定数量的个人财产和两名有正当职业的保人等。他们根据本县的条件和企业状况，把选择承租者的重点放在了企业内部。该厂的原党支部书记温永安，投标个人租赁经营。

第四、答辩考评，签订合同并进行公证。温永安投标后，提出的目标是：租赁经营三年使企业的总产值达到450万元，比租赁前三年总和增长73.8%；实现利润16万元，比前三年总和增长60%；上交税金33.44万元，比前三年总和增长87.2%；职工收入，随着企业经济效益增长不断增加，同时提出了保证措施。经考评委员会考评答辩，认为他提出的经济指标比较先进，措施切实可行。然后在厂内进行了民意

测验，得到了85%职工的拥护，100%行政干部的支持。温永安中标后，出租方与他对租赁合同条款的具体内容进行了商讨，取得一致意见后，他以价值7,000元的家产，两名保人各以5,000元家产做抵押，双方签订了合同，然后共同到县公证处公证，履行了法律手续。

(二)

企业的主管部门，为把权、责、利全面落实到承租者和企业身上，从五个方面进一步放开了经营管理权。

第一、在领导体制方面。承租者有权决定企业领导班子的构成。厂级行政副职，由承租者招聘，没被招聘的，一律在本厂听从承租者安排，在什么岗位挣什么钱，不再享受副厂级待遇。企业党组织和工会组织负责人，需经企业党员、职工代表选举，主管部门批准产生。

第二、在机构设置方面。承租者有权根据企业特点和生产经营需要，自行确定企业内部的机构设置和人员配备。中层行政人员可实行招标，选贤任能，落聘者就地安排，不再享受原待遇。

第三、在人事劳动管理方面。承租者在租赁期限内，可根据需要从外部招聘技术、管理人员，报酬自定。有权抵制任何部门和个人违反国家规定向企业安插人员。有权对职工进行奖惩，包括晋级、奖励和辞退、开除。

第四、在工资奖金方面。承租者有权改革用工制度，在国家下达的工资总额内可根据企业情况自选工资形式，自定生产班次和加班加点。

第五、在生产经营计划方面。承租者有权根据市场情

况，确定生产方向，安排供产销活动。有权选择灵活多样的经营方式，可实行一业为主，多种经营。

(三)

温永安同志租赁经营印刷厂后，大胆地进行了五个方面的配套改革。

第一，打破铁交椅，干部实行聘用制。温永安租赁经营企业后，经上级批准，厂长、支部书记由他一人兼任。经他同意，上级派了一名支部副书记和一名工会主席。副厂长、中层干部、技术人员，都是重新聘用的。他聘用人的原则和做法是，按着租赁经营形式的需要设工作岗位，按岗位定权、责、利，在厂内公开招标，择优录用。聘用干部挣聘用工资，副厂级每月110元，中层正职100元，中层副职90元。原工资高的保留不动，低的上调，13名干部中聘后工资上调的9人，保留工资的4人。完不成任务和经济指标的，按下降比例减发工资，对不胜任的干部有权解聘。

第二，打破上下对口制，按实际需要设置企业内部机构。这个厂租赁前，行政、党务共设了七股一室，配备了44名工作人员，占职工总数的13.3%。租赁后，只设财务核算、生产技术、行政三个办公室，另在行政办公室内设一名党务干事和一名工会干事。干部由原来的44人减到22人，占职工总数的6.6%。这些人除承担原来的全部工作外，还设法自创行政经费，为客户印刷名片，回收纸毛子等，一、二月份已创收入3,600多元，做到了行政经费自给有余。

第三，打破铁饭碗，工人实行劳动合同制。企业租赁后，现有固定工，全部改为合同工。按照厂领导和职代会共