

企业法规学习指导

租赁经营责任制 指南

国家经济体制改革委员会
经济管理研究所企业改革研究室
编 著

经济管理出版社

租赁经营责任制指南

国家经济体制改革委员会
经济管理研究所企业改革研究室 编著

经济管理出版社

责任编辑 李则之
责任校对 张明远
技术设计 关厚栋

租赁经营责任制指南

国家经济体制改革委员会

经济管理研究所企业改革研究室 编著

★

经济管理出版社出版

(北京阜外月坛北小街2号)

新华书店首都发行所总发行 各地新华书店经营

通县教育局印刷厂印刷

★

787×1092 1/32 印张5.875 125千字

1988年12月第一版 1988年12月 北京第一次印刷

印数: 1~20,000册

ISBN7—80025—101—2/F·88

定价: 1.70元

内 容 提 要

企业租赁经营责任制是经济体制改革中破土而出的新的企业经营方式。实践证明，它对增强小型工业企业的内部活力，完善企业经营机制具有明显效果。本书采用问答形式，对《全民所有制小型工业企业租赁经营暂行条例》的主要内容、基本精神作了详尽阐述；同时，对企业租赁经营中尚需探索的问题作了简要介绍。书后附有我国不同形式的租赁实例等，可供全国工业企业的干部、职工以及经济工作者学习参考。

代 序

1987年，我们在全民所有制大中型企业普遍推行了承包经营责任制，取得了显著成效。到1987年底，实行各种形式承包经营责任制的企业已占大中型企业总数的82%。在大中型企业普遍推行承包经营责任制的同时，小型工业企业租赁经营责任制也有了很大的发展。它强化了企业内部经营机制，增强了企业活力，取得了明显的经济效益。据国家统计局统计，到1987年底在小型全民所有制工业企业中，实行租赁经营或集体经营、个人承包的已占46%。

企业实行租赁经营责任制后，取得了较好的效果。突出表现在以下几点：一是经济效益大幅度提高；二是重视技术进步和企业自我发展的后劲；三是推动了企业内部配套改革；四是促进了一大批经营管理人才的成长。实践证明，小型工业企业实行租赁经营制，同大中型企业搞承包制一样，在所有权与经营权的分离上迈出了突破性的一步，是完善企业经营机制，增强企业活力的一个重要选择。在工业企业中，今后几年只要我们继续坚定不移地在抓好大中型企业的承包经营责任制的同时，抓好小型企业的租赁经营责任制，我国工业经济效益的提高就会有个坚实的基础。

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。要进一步稳定经济，进一步深化改革，以改革统揽全局。重点要继续大力推行各种形式的企业承包经营责任制，使之配套、完善、深化和发展。对全民所有制小型工业企业来说，

同样要贯彻这个方针，全面推行租赁制，进一步搞好配套、完善、深化和发展。

党的十一届三中全会以来，小型工业企业如雨后春笋迅速发展。1986年发展到49万多个，比1981年增加11.3万多个，增加30%。这是社会主义商品经济充分发展和贯彻改革、开放、搞活方针的结果。小型工业企业在国民经济中占有重要地位，是发展社会主义商品经济的一支不可忽视的力量。一是它数量众多，占全国全部工业企业的98%以上；二是它的产值和上交利税分别占全国工业的一半以上；三是小企业担负着为大企业协作配套的任务，社会化生产程度越高，大企业就越离不开这些小企业，它的产品质量、性能直接影响着大企业的生产；四是它的产品面向市场，面向人民生活，直接影响着市场供应和人民消费，许多小企业还承担着出口产品的生产，为国家增加外汇收入；五是小企业多为劳动密集型产业，容纳了大量的社会劳动力；六是易于吸收科技成果，有利于推动科技与生产的结合，促进科学技术进步。由此可见，小型工业企业是否具有活力，直接关系到国民经济的发展和人民生活水平的提高。

近几年来，随着经济体制改革的不断深化，总的说，小企业比大中型企业是更活了一些，但是，许多全民所有制小企业同大中型企业一样，受旧体制的束缚，缺乏经营自主权，效益较差，后劲不足的状况变化并不大，不少小企业还处于微利或亏损的困难境地。因此，在全民所有制小型工业企业中推行租赁经营责任制，转变经营机制，增强企业活力，这是我们深化企业改革，提高工业经济效益的一个重要环节。

3年来的试点已经证明，在全民所有制工业企业实行租

赁经营责任制，同承包经营责任制一样，都是具有中国特色的社会主义企业经营方式。我们所实行的企业租赁经营责任制，是适应我国社会主义初级阶段生产力的实际状况和在公有制基础上有计划的商品经济发展要求的一种经营方式。它与承包经营责任制一样，都是按照所有权与经营权分离的原则，在所有权不变的前提下，把经营权包括资产的占有权、使用权、支配权，以租赁的形式交给企业，使企业真正成为具有法人资格的经济实体，做到自主经营、自负盈亏、自我发展，充满生机和活力。但是，它与承包经营责任制也有不同之处。从各地的实践经验看，两者主要区别有以下几点：(1)租赁企业的承租方是以个人收入交付租金为代价取得经营权，以财产抵押承担风险；承包企业的承包方是以确保上缴税利为条件取得经营权，主要是以本人工资收入为风险担保。(2)租赁经营风险的最终承担者是承租方，完不成合同规定的经营目标或欠交租金，不仅承租者的工资收入没有了，而且要用承租者的个人财产来抵偿；承包经营风险的最终承担者是企业，完不成上缴税利要用企业自有资金补足，最多扣发承包经营者一定的工资。(3)租赁双方通过订立合同，在法律上处于平等地位；承包双方虽然也签订承包经营合同，但发包方与承包方基本上仍然保持上下级关系。(4)租赁经营由出租方公开招标，利用竞争机制选定承租方；承包经营已开始在一部分企业引入竞争机制，但目前大部分仍是主管部门与承包方进行“一对一”的谈判。从这些特点可以看出，租赁经营比承包经营“两权分离”的程度更彻底一些。因此，在小企业推行租赁经营责任制，更适应它的经营方式和经营特点，有利于增强企业活力，把企业推向真正自主经营、自

负盈亏的道路。

3年多来，租赁经营责任制经过试点已经积累了很多好的经验，同时也提出了不少值得注意和需要解决的问题。需要进一步完善和发展，把推行租赁经营责任制的工作做得更深入、更扎实一些。

一、要继续坚持解放思想，实事求是的原则，发扬大胆探索，勇于改革的精神。对于目前有些还不完善或是尚无具体规定的问题，应当选择一些有条件的企业，有计划地进行超前性的试点，探索新办法，总结新经验。如关于出租企业资产的科学评估办法，租赁企业新增资产的归属问题，建立企业租赁市场问题等，都需要在进一步深化企业改革中逐步完善，不断前进。

二、要处理好承租者与生产者的关系，调动广大职工的积极性。租赁经营企业只是在经营方式上有所改变，企业的社会主义性质，职工的主人翁地位并未改变。由于租赁经营责任制强化了承租经营者在企业的生产经营指挥地位，承租经营者要注意处理好与广大职工的关系：一是在管理上要发扬民主，依靠广大职工办好企业，充分体现职工在企业的主人翁地位；二是在分配上要保证职工的利益，在当前职工收入普遍不高的情况下，承租者的收入与职工平均收入既要有所差距，又不能相差太悬殊。一个企业，不论是实行租赁经营还是承包经营，如果得不到广大生产者的支持和合作，什么样的“能人”也是不可能把企业办好的。

三、实行租赁经营的企业，出租方与承租方都必须做到兼顾国家、企业、职工和承租方的利益，执行国家的方针政策，接受政府有关部门的监督。出租方对租赁经营企业要给

予支持，对企业的经营活动不加干预，但在企业管理、技术管理方面要给予指导；在技术情报、市场信息和咨询服务方面给予帮助；在执行国家的方针、政策方面对企业进行监督。实行租赁经营的企业，必须端正经营思想和经营作风，树立良好的职业道德，保证产品质量，维护用户和消费者的利益，维护企业资产，保证设备完好，推进技术进步，增强企业后劲，防止和克服承租者追求眼前利益产生的短期行为。

四、实行租赁经营的企业，承租方必须真正做到自负盈亏，承担经营风险。承租方在租赁期内达不到合同规定的经营总目标或欠交租金时，租赁双方必须严格按照合同规定由承租方负责抵补。当然，如合同规定的目标全部实现，承租方按合同规定应该得到的收入也必须坚决兑现。只有坚决执行这一条规定，才能真正做到把竞争机制引入租赁经营企业，实现能人治厂。

五、要抓好企业升级工作，由粗放经营转向集约化经营，努力提高经济效益。从管理中要效益，是最现实可靠的途径。租赁只是从经营机制上赋予企业一种追求经济效益的动力，至于能否实现经济效益，则要靠经营管理，实行集约化经营。小企业有小企业的优势。它的产品多是由市场调节，市场机制促使小企业更加增强市场观念，及时调整产品结构，采用新技术、新工艺，加速产品开发和升级换代，严格质量管理，扩大经营领域，开拓市场销售渠道，等等。在这些方面，很多小企业创立了一套适合自己特点的经营管理经验，涌现出了一批优秀的企业家。小企业的许多经营管理经验应当成为推动我国企业管理现代化的重要内容。小企业在总结自己的管理经验的同时，也要借鉴和学习大中型企业的一

些科学管理思想和管理方法，努力提高管理水平。目前大中型企业正在推广的“满负荷工作法”，企业内部经济责任制，全面质量管理，“厂内银行”，“优化劳动组合”，各种计件、定额工资分配办法以及其他现代化管理方法等，也同样应该在小企业推广。当然，每个企业所存在的主要矛盾不同，采取何种管理方法，应当根据企业的实际情况来决定，要讲求实效，不搞形式主义。

只要我们认真贯彻党的十三大精神，在工作中加以精心指导，做好上述工作，租赁经营责任制这棵在改革中诞生的新苗，就一定会更加健康地成长。

张彦宁

目 录

全民所有制小型工业企业租赁经营暂行条例	(1)
---------------------------	-------

第一部分 企业租赁经营概述

1. 什么是企业租赁经营？它具有哪些特点？	(9)
2. 实行企业租赁经营有哪些优越性？	(12)
3. 我国企业租赁经营是怎样产生发展的？	(14)
4. 什么是所有权？什么是经营权？所有权与经营权的联系和区别是什么？	(16)
5. 大中小型工业企业是怎样划分的？	(18)
6. 为什么租赁经营适用于小型工业企业？	(19)
7. 企业租赁经营责任制与承包经营责任制有什么区别和联系？	(21)
8. 社会主义租赁经营与资本主义租赁有什么区别和联系？	(23)
9. 企业租赁经营应遵循哪些原则？	(25)
10. 为什么租赁经营企业不得转租？	(27)
11. 企业租赁经营为什么要强调监督？	(28)

12. 什么是经营？什么是经营方式？ (29)

第二部分 企业租赁经营的组织与实施

13. 谁是企业租赁经营的出租方？ (31)
14. 谁是企业租赁经营的承租方？ 现有哪些租赁经营形式？ (32)
15. 承租者应具备哪些条件？ (33)
16. 什么是法定代表人？ 我国的法人制度是怎样确定的？ (35)
17. 什么是担保？ 担保的形式是怎样划分的？ (37)
18. 承租经营者、保证人、合伙人的含义是什么？
它们的关系如何？ (39)
19. 合伙承租经营企业为什么规定为2至5人？ (41)
20. 什么是期限？ 它是怎样计算的？ (42)
21. 企业出租前需要做好哪些准备工作？ (43)
22. 租赁经营招标工作要经过什么程序？ (45)
23. 为什么租赁经营必须公开招标？ (48)
24. 在招标工作中应坚持哪些原则？ (50)
25. 为什么选择承租者要公开答辩？ (51)
26. 为什么企业实行租赁经营要征求职工的意见？ (52)
27. 如何对中标候选者综合评分？ (53)
28. 公证工作在租赁招标中起什么作用？ (57)
29. 为什么要支持中标者到租赁企业任职？ (59)
30. 租赁经营合同签订后，为什么要办理法人变更登记手续？ (60)
31. 什么是合同？ 它有哪些特点？ 合同有哪些形

- 式? (60)
32. 合同制度在社会主义建设中的作用如何? (63)
33. 签订租赁经营合同, 为什么必须坚持自愿、平等、协商的原则? (65)
34. 什么是标的? (66)
35. 什么是标底? (66)
36. 什么是调解? (67)
37. 租赁经营合同是否属于经济合同的范围? (68)
38. 有法律约束力的含义是什么? (69)
39. 什么是债权? (70)
40. 什么是债务? (71)
41. 仲裁的含义是什么? 租赁经营合同争执由谁仲裁? (71)
42. 什么是不可抗力? “一方当事人虽无过失但无法防止的外因”应如何理解? (73)
43. 什么是违约责任? 追究违约的原则是什么? ... (73)
44. 租赁经营合同变更或解除的条件是什么? (75)
45. 为什么要规定由于承租方经营管理不善达不到规定的年度经营目标, 可变更或解除合同? ... (76)
46. 租赁经营合同一方要求变更或解除合同时, 需要办理什么手续? (76)
47. 什么是终局裁决? (77)
48. 仲裁与向法院起诉是否有矛盾? (78)
49. 出租方有哪些权利和义务? (79)
50. 承租方有哪些权利与义务? (80)
51. 租金计算有哪些方法? (83)

52. 为什么租金要全部或部分返回企业? (88)
53. 租金是怎样提取的? (89)
54. 承租经营者的收入是怎样规定的? (90)
55. 企业风险保证金是如何确定的?它有什么作用? (91)
56. 租赁经营企业实现的利润依法纳税的含义是什么? (92)
57. 个人收入超过调节税起征标准的部分,应照章纳税的含义是什么? (93)
58. 企业租赁经营前遗留的债权、债务的处理原则是什么? (94)
59. 承租者承租经营后的工资是如何处理的? (96)
60. 小型工业企业租赁经营需要实行工资总额与经济效益挂钩吗? (96)

第三部分 租赁经营需要探讨的问题

61. 在资产评估中有什么问题? (98)
62. 企业自我积累形成的资产归国家所有还是企业所有? (99)
63. 承租方担保财产与企业资产挂钩比例应如何确定? (102)
64. 对租赁经营对象的认识有哪些不同观点? (103)
65. 在租金确定上有哪些不同观点? (104)
66. 对承租者的收入封顶还是不封顶? (106)
67. 承租者与职工怎样建立新型的关系? (107)
68. 租赁经营与企业短期行为有必然联系吗? (109)
69. 在建立租赁经营市场上需要研究什么问题? ... (110)

附 录

全国工业企业租赁经营责任制研讨班纪要·····	(113)
国外租赁业务(融资租赁)的情况简介·····	(121)
沈阳市小型国营企业租赁经营责任制试行规定·····	(128)
沈阳汽车工业公司租赁经营企业招标启事·····	(138)
武汉市全民所有制小型工业企业租赁经营责任制试 行办法·····	(141)
沈阳汽车汽油泵厂个人租赁经营企业合同书(固定 租金法)·····	(149)
沈阳粉末冶金厂个人租赁经营企业合同书(基数递增租 金法)·····	(151)
北京电子光学设备厂合伙租赁经营合同(合伙 承租)·····	(155)
抚顺钢厂钢管分厂全员租赁经营合同(全员承租)···	(160)
北京眼镜三厂租赁经营合同(企业租赁企业)·····	(162)
北京光电设备厂承租人合伙协议书·····	(165)
北京市公证处公证书·····	(167)
武汉市江岸区公证处公证书·····	(168)
后 记·····	(169)

全民所有制小型工业企业 租赁经营暂行条例

(一九八八年五月十八日国务院第五
次常务会议通过)

第一章 总 则

第一条 为完善企业租赁经营，增强企业活力，提高经济效益，制定本条例。

第二条 本条例适用于全民所有制小型工业企业（以下简称企业）。

企业划分标准按照国家有关规定确定。

第三条 本条例所称租赁经营，是指在不改变企业的全民所有制性质的条件下，实行所有权与经营权的分离，国家授权单位为出租方将企业有期限地交给承租方经营，承租方向出租方交付租金并依照合同规定对企业实行自主经营的方式。

第四条 实行租赁经营必须兼顾国家、企业、职工和承租方的利益。

第五条 出租方和承租方必须执行国家的方针政策、法律法规，接受人民政府有关部门的监督。

第二章 出租方与承租方

第六条 国家授权企业所在地人民政府委托的部门为出租方，代表国家行使企业的出租权。

第七条 按照本条例规定承租经营企业的为承租方。

承租方可以采取下列形式承租经营企业：

(一) 一个人承租经营企业 (以下简称个人承租)；

(二) 二至五人合伙承租经营企业 (以下简称合伙承租)；

(三) 本企业全体职工承租经营企业 (以下简称全员承租)；

(四) 一个企业承租经营另一个企业 (以下简称企业承租)；

(五) 国家允许的其他租赁经营形式。

第八条 租赁期限每届为三至五年。承租方不得将企业转租。

第九条 承租经营者是指承租经营企业的个人，或者合伙承租、全员承租确定的厂长，或者承租企业派出的厂长。承租经营者是企业租赁期间的法定代表人，行使厂长职权，对企业全面负责。

第十条 承租经营者必须具备国家规定的厂长条件。

第十一条 承租方必须提供下列担保：

(一) 个人承租的，必须出具与租赁企业资产成一定比例的个人财产 (其中应当有一定比例的现金) 作为担保，现金必须专款存入银行，并有不少于两名有相应财产可资担保的保证人；

(二) 合伙承租、全员承租的承租成员必须出具与租赁企业资产成一定比例的个人财产 (其中应当有一定比例的现金) 作为担保，现金必须专款存入银行；

(三) 企业承租的，必须出具与租赁企业资产成一定比例的留用资金作为担保，并存入银行。存入银行后，除征得