



ZHONG GUO
ZU LIN
JING YING

赵石宝 纪兆全

中国财政经济出版社

租赁经营

5
272
0

中国租赁经营

赵石宝 纪兆全

*

中国财政经济出版社出版

(北京东城大佛寺东街8号)

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经售

北京印刷二厂印刷

*

850×1168毫米 32开 9.375印张 222 000字

1989年2月第1版 1989年2月北京第1次印刷

印数：1—8 900 定价：4.45元

ISBN 7-5005-0430-6/F·0391

序

董辅祁

租赁经营是我国国有企业改革中出现的一种新的经营方式，它为我国国有企业的改革提供了新的经验。

早在一百多年前，恩格斯就曾提出：“由劳动人民实际占有一切劳动工具，无论如何都不排除承租和出租的保存。”^①但是，恩格斯的这一思想并未在社会主义国家受到足够的重视。的确，在苏联新经济政策时期，列宁提出过实行“租让制”、“租借制”，主张把苏维埃国家暂时无力经营或开发的矿山、企业、森林等租给外国或本国的资本家经营，但“租让制”并未得到发展。“租借制”虽有一些发展，但在几年后也取消了。因为，当时并不是把它们作为国有企业可供采用的一种经营方式，而是把它们看作恢复和发展被战争破坏的经济的一种措施，看作顺利解决“直接向社会主义过渡的任务”所需要经过的“中间的途径、方法、手段和补助办法。”^②

在近些年开始的社会主义国家的经济改革浪潮中，租赁制重新出现。例如，匈牙利国有企业职工与国有企业签订合同，业余利用国有企业的机器设备从事“第二经济”，实际上就是一种租赁制。我国近几年开始发展的租赁制更是一种比较典型的国有企业的租赁制。

① 《马克思恩格斯选集》第二卷，第545页。

② 《列宁选集》第四卷，第524页。

国有企业的租赁经营是将国有企业的资产租赁给承租者，承租者按租赁合同的条件向国家交纳特定数额的租金（以及其他国家税款）后，承担企业盈亏的风险。承租者可以是个人、合伙者、集体成员或其他企业。这种经营方式使得这些国有企业的预算约束比租赁前趋于硬化，由此而形成的激励机制也更强。同时，由于实行租赁经营，承租者与主管部门签订合同并承担风险，承租者获得了各种必要的经营权，从而颇大程度地改变了国有企业附属于政府行政机构的地位。而这些又使得租赁企业不仅必须、而且能够同市场建立紧密的联系，接受市场的信号并及时作出相应的反应；换句话说，促使企业的运行转移到市场机制的轨道上来。显然，这一切对于改善国有企业的经营状况，并使其转变成成为自主经营、自负盈亏的商品生产者和经营者，促进市场体系的形成和发展，以及国家调节经济的方式的转变等，都起着积极的作用。

当然，作为国有企业新出现的经营方式，由于它本身的适应条件的限制以及缺乏经验等原因，加上外部环境尚需进一步造就，租赁经营也遇到一些值得研究的问题。例如，承租者对企业投资的产权、承租者的选定、租赁条件和合同的规定、租赁企业短期行为的防止、承租者和出租者以及企业职工等方面的权责利的确定，等等。近年来，报刊上陆续发表过一些文章，并召开过专门的讨论会研讨租赁经营问题，获得了一些可喜的成果；但在丰富的实践基础上，目前迫切需要对租赁经营作全面、系统的研究。赵石宝、纪兆全二同志的这本著作，适应了这种客观需要。

这本著作的特点是，以租赁经营的实践为基础，从理论上论述和探索租赁经营的各个方面的问题，从而使人们不仅了解租赁经营的实际，而且明了租赁经营应如何实行。本书的论述全面而又系统，涉及租赁经营的许许多多问题，在租赁经营的研究上取

得了令人欣喜的成果。

自然，由于我国国有企业租赁经营出现的时间不长，并且还在不断发展过程中，一定还会出现一些目前尚未出现而人们又未能预料到的问题。因此，这本书也需要随着实践的发展，在今后加以修订和补充，根据新的经验作出进一步的理论概括。这是广大读者所期望的。

1987年12月

目 录

前 言	(1)
第一章 租赁经营的产生及意义	(3)
第一节 租赁经营的范畴	(3)
第二节 租赁经营的由来和发展	(9)
第三节 租赁经营的意义	(18)
第二章 租赁经营的性质和特点	(24)
第一节 租赁经营的必然性	(24)
第二节 租赁经营的性质	(31)
第三节 租赁经营的特点	(39)
第三章 租赁经营的原则与机制	(48)
第一节 租赁经营的原则	(48)
第二节 租赁经营的机制	(52)
第三节 租赁经营的市场	(60)
第四章 租赁经营的形式及其适用范围	(70)
第一节 租赁经营的主要形式	(70)
第二节 租赁经营的适用范围	(78)
第三节 租赁经营的组织程序	(83)
第五章 租赁经营的出租者	(92)
第一节 出租者的主体资格	(92)
第二节 出租者的职能作用	(98)
第三节 出租者的权利和义务	(106)
第六章 租赁经营的承租者	(112)

第一节 承租者的性质	(112)
第二节 承租者的地位	(117)
第三节 承租者的素质	(123)
第四节 承租者的选拔	(131)
第七章 租赁经营的租金	(136)
第一节 租金的性质	(136)
第二节 影响租金的因素	(141)
第三节 租金的计算方法	(151)
第四节 租金的交纳	(157)
第八章 租赁经营的合同	(160)
第一节 租赁合同的性质和特征	(160)
第二节 租赁合同的内容和形式	(168)
第三节 租赁合同的担保及公证	(175)
第九章 租赁经营的分配	(183)
第一节 租赁经营的分配模式	(183)
第二节 租赁经营的分配关系	(189)
第三节 承租者的收益	(193)
第十章 租赁经营的评价	(206)
第一节 租赁经营评价的原则	(206)
第二节 租赁经营评价的指标	(212)
第三节 租赁经营评价的方法	(224)
第十一章 租赁经营的宏观管理	(231)
第一节 宏观管理的必要性	(231)
第二节 宏观管理的内容	(235)
第三节 宏观管理的方法	(239)
第四节 宏观管理的对策	(243)
第十二章 租赁经营的发展前景	(249)

第一节 租赁经营发展的外部环境(249)

第二节 租赁经营发展的内部条件(259)

第三节 租赁经营发展的模式选择(265)

附 录(271)

一、全民所有制小型工业企业租赁经营暂行条例(271)

二、辽宁省人民政府关于企业实行租赁经营的暂行
办法(278)

三、武汉市全民所有制小型工业企业租赁经营试行
办法(285)

前 言

企业租赁经营，是我国经济体制改革中涌现出来的新生事物，也是建设具有中国特色的社会主义的一条崭新途径。它一经出现，就显示了强大的生命力，并且收到了良好的效果。同时，这一新生事物的出现，也引起了企业界、经济界和学术界的密切关注和浓厚兴趣。许多同志纷纷作调查、写文章，介绍租赁经营的实践，阐述租赁经营的理论，为租赁经营的发展鸣锣开道。1985年7月和1987年5月，全国相继两次召开“工业企业租赁经营实践与理论研讨会”，进一步推动了租赁经营理论和实践的深入发展。然而，尚嫌不足的是，目前我国虽然已有几本租赁经营方面的技术性论著，但还没有一本全面而系统介绍租赁经营的专著。我们感到，无论从推进租赁经营的实践来看，还是从繁荣和发展租赁经营的理论来说，都应该努力地去完成这项工作。有鉴于此，我们经过反复研究，大胆探索，终于写成《中国租赁经营》一书，奉献给广大读者。

我们在写作这本书的过程中，深入地研读了马克思主义的租赁理论，并对国外有关的积极成果作了借鉴性学习，特别是注意分析了我国租赁经营的现实状况，力求从理论和实践的结合上探索社会主义租赁经营的规律和体系。全书大致分为三个部分：第一至四章是第一部分，着重从总体上论述了租赁经营的性质、特征、原则、形式及其重要意义；第五至九章是第二部分，分别考察了租赁经营的主要要素，即出租者、承租者、租金、合同，以及它的分配关系，试图说明租赁经营的运行规律；最后三章是第

三部分，实际上是全书的结尾部分，着重说明租赁经营的发展和完善，必然会对社会主义经济运行发生效应，从而要求我们必须对其正确评价、有效管理以及进行配套改革。

这本书的问世，是与各个方面的支持和帮助分不开的。在这里，首先应当感谢那些进行租赁经营实践的企业家。他们创造性的改革实践，是我们写作这本书的丰富源泉；可以说，没有他们的实践启迪，我们是不可能写成这本书的。同时，还要感谢那些热心为改革实践服务的理论家，他们对租赁经营的深入研究，为我们的写作提供了丰富的资料（恕不一一署名）；可以说，没有他们的贡献，要写成这本书也是相当困难的。特别值得提及的是，我国著名经济学家董辅祁同志在百忙中热情为本书作序，中国财政经济出版社对本书出版给予了大力支持。在此，我们谨致谢意！

由于我们的水平有限，加之租赁经营尚处在实践过程之中，因而书中的缺点和错误在所难免。我们热情希望广大读者批评指正。

作 者

1987年12月

第一章 租赁经营的产生及意义

租赁经营是我国全民所有制企业经营方式的重大改革，也是我国社会主义初级阶段的必然产物。党的十三大报告明确指出，在社会主义初级阶段，必须大力发展有计划的商品经济，尤其要在以公有制为主体的前提下发展多种经济成份，在以按劳分配为主体的前提下实行多种分配方式，在共同富裕的目标下鼓励一部分人通过诚实劳动和合法经营先富起来。租赁经营的产生及其意义，正是这一正确方针的生动写照。

第一节 租赁经营的范畴

一、租赁经营的涵义

所谓租赁经营，是指在生产资料所有权不变的情况下，由生产资料所有者将生产资料的占有权、使用权、经营权在一定时期内有偿出租给承租者自主经营。它是将租赁机制和社会主义现代化管理有机结合起来并用契约形式固定下来的一种经营方式。其涵义包括以下三个方面：

（一）运用租赁机制

租赁是一种古老的经济现象。从原始社会的末期开始，人们有了剩余劳动产品，于是就出现了社会分工，从而出现了交换自己劳动产品的简单商品经济。从那时起，也就出现了租赁的萌芽。经过

奴隶社会到封建社会，租赁现象已经渗透到各个方面，形成了完整的租赁关系。资本主义社会租赁业更加发达，范围广，规模大。但是，不管哪个社会的租赁，都具有如下特点：

（1）它是和商品联系在一起的，有商品存在，就有租赁。所以，租赁关系实际上是一种商品经济关系。

（2）租赁是实现租赁对象价值的一种形式，必须按等价交换的原则办事。因为商品的所有者将其商品出卖，一般有两种形式：一是将其商品使用价值一次出卖，二是将其商品使用价值零星出卖。而租赁就是第二种出卖商品使用价值的形式。这正如恩格斯所指出的：“出卖商品就是所有者交出商品的使用价值而取得它的交换价值。各种商品的使用价值互相差异的地方，就中还在于消费它们所需要的时间的不同。一个大面包一天就吃完了，一条裤子一年就穿破了，一所房子比方说要一百年才住得坏。因此，对消耗期限很长的商品，就有可能把使用价值零星出卖，每次有一定期限，即将使用价值出租。因此，零星出卖只是逐渐地实现交换价值”。^①

（3）租赁价值的实现是以租金的形式出现的。在租赁过程中，出租者要收取租金，以满足其所期望的经济利益；承租者必须交纳租金，以此来取得对租赁对象的使用权。

（4）出租者和承租者是完全平等的关系。租赁必然会形成“互相对立的两个方面：承租人和出租人。”^②他们之间的关系是平等的，即恩格斯所说的：“我们在这里看到的是两个公民之间的完全平常的商品交易，而这种交易是按照调节一般商品买卖以及‘土地占有权’这一商品买卖的经济规律进行的。”^③

① 《马克思恩格斯选集》第二卷，第531—532页。

② 《马克思恩格斯选集》第二卷，第473页。

③ 《马克思恩格斯选集》第二卷，第474页。

(5) 承租者要拿出一定数量的财产作为抵押金,以保证出租者在租赁期间不致因为承租人破产而造成全部财产的损失,并以此造成对承租者的一种压力,迫使他在租赁期间努力去经营,千方百计地避免将抵押金损失掉。

以上这些特点,都是租赁本身所具有的,也就是租赁机制的要素。我们所说的对企业实行租赁经营要运用租赁机制,也就是要运用租赁本身所固有的这些要素。因此,租赁经营必须运用租赁机制,否则,那就不是租赁经营,而是其他经营方式。

(二) 实行现代化管理

社会主义国家对企业的管理,在其开始的阶段,一般都是把企业作为国家机构的附属物,往往是政企职责不分,条块分割,国家对企业统得过死,企业不是一个独立的经济实体,不能自主经营,自负盈亏。我们把这种管理办法叫做传统的管理模式。在当时的历史条件下,由于经济不发达和政治、思想等原因而造成的这种管理模式,是合理的,也是必要的,并且对社会主义建设也曾起过积极的作用。但是,随着社会主义经济建设的发展和人们生活水平的提高,社会需求十分复杂,而且经常处于变动之中;同时,企业条件也千差万别,企业之间的联系错综繁复,国家机构就再也不能完全了解和适应这种情况了。因此,就需要进行经济体制改革,把社会主义国家对企业的传统管理模式转换成社会主义的现代化管理模式。而社会主义现代化管理模式中的企业,必须是相对独立的经济实体,是自主经营、自负盈亏的社会主义商品生产者和经营者,并且是具有一定权利和义务的法人。对企业实行租赁经营,就是实现这种管理模式的有效途径之一。因此,租赁经营必须运用现代化管理模式,否则,那就不是租赁经营,而只是一般的传统租赁。

(三) 运用契约形式

国家对企业的关系，无非是三个方面：一是行政关系，二是经济关系，三是法律关系。在旧的经济体制中，由于企业隶属于政府机构，因而处理国家与企业的关系，主要靠行政手段，忽视经济手段，否定法律手段。又由于行政手段缺乏行政法，因而全凭政府机构中的某个人或某几个人说了算。企业不听话，政府机构就不给钱，不给物，不给各项指标。久而久之，造成了企业对政府机构的依附性，失去了自主经营、自负盈亏的能力。租赁经营打破了这种关系，把国家机构与企业的关系由隶属关系转变成契约关系，并用合同的形式固定下来。这就自觉地把法律手段引入到企业和政府机构的关系中去。政府机构和企业的关系就出现了一些新的现象：

（1）政府机构的代表人和企业的领导者之间的关系是平等的关系。因为企业实行租赁经营后，政府机构只是出租方，而企业的领导人是承租方。出租方和承租方完全以平等的身份出现在租赁经营过程中，政府机构中的任何人不能把自己的意志强加给企业，而企业的领导人也不能强行让政府机构给企业提供任何特殊的条件。否则，有一方不同意，就组不成出租方和承租方的矛盾统一体，租赁经营就达不成协议。

（2）作为出租方的政府机构和作为承租方的企业领导人，在其共同签定的租赁合同书上，规定了各自的权利、各自的义务和各自的职责范围，各司其职，各负其责。任何一方玩忽职守或超越权限，另一方都有权向法律部门起诉，由法律部门裁决。这就由行政长官说了算而变成了法律说了算，由人治而变成了法制。所以，运用契约形式固定国家和企业之间的关系，就成了租赁经营的基本特征之一。

总之，运用租赁机制，对企业实行现代化管理，并用契约的形式固定出租人和承租人的关系，使它成为一种企业经营方式，这就

是租赁经营的本质。这样，它就使“一种单纯的商品买卖”^①关系的传统租赁，上升到将租赁和经营有机结合起来的租赁经营，使租赁经营成为一个完整的概念。这种与传统租赁既有联系又有本质区别的社会主义企业经营方式，就是我们现在所说的租赁经营。

二、租赁经营的对象

租赁是一种历史现象。在不同的历史时期，在同一历史时期的不同国度里，有不同的租赁活动。因此，租赁对象也就成了一个历史范畴。在奴隶社会里，奴隶是奴隶主的私有财产，因而奴隶主可以把属于他自己所有的奴隶租给别人使用。这样，奴隶就成了奴隶社会的租赁对象。在封建社会里，土地是地主的私有财产， he 可以把属于他自己的土地租给农民耕种。这样，土地就成了封建社会的租赁对象。在资本主义社会里，资本家占有资本，他把资本变成生产资料，并租给别人使用。这样，生产资料就成了资本主义社会的租赁对象。可见，在历史的长河中，租赁有几千年的历史。这几千年的租赁活动，大致可分为两类：一类是服务性的租赁，一类是融资性租赁。前者的租赁对象是劳务；后者的租赁对象是具体的有形物。我们可以把历史上出现过的这两种租赁活动，叫做传统的租赁。

我国实行的租赁经营，是在历史上服务性租赁和融资性租赁的基础上发展起来的，它是社会主义企业的一种经营方式。这种租赁经营的对象，不是个别的、具体的有形物，而是整个企业，即企业的所有者把企业作为一个完整的商品来出租。这种租赁经营的对象和传统租赁的对象相比，具有如下特点：

1. 它是一个完整的系统。

^① 《马克思恩格斯选集》第二卷，第473页。

传统的租赁，其租赁对象一般是指单个的、具体的、有形的物，诸如照相机、自行车、汽车、机床、房屋等等。而租赁经营则不同。它的活动过程不仅仅是“租赁”，而且也包括“经营”，是将“租赁”和“经营”有机地结合起来的整体。因而，它的租赁对象不是单个的、具体的、有形的物，而是能进行生产和经营活动的系统。这个系统，包括硬资源（如设备、厂房等）和软资源（如信誉、商标、专利等）。

2. 它是一个充满生机和活力的经济实体。

传统租赁的对象，由于是单个的、具体的、有形的物，这些物一般都不具有生命并在使用过程中逐渐地被磨损，本身不增殖。而作为租赁经营对象的企业则不同。企业是一个经济实体，是国民经济的细胞，它能进行商品的生产和经营活动。在生产经营活动中，它不仅要自主经营，自负盈亏，生产出满足社会需要的商品，并获取盈利，为国家增加财政收入，而且要通过生产经营活动，不断提高自己的能力，不断扩大自己的规模，实现自我改造和自我发展。

把租赁经营的对象确定为企业，这是同我国经济体制改革的目的是一致的。《中共中央关于经济体制改革的决定》指出：“具有中国特色的社会主义，首先应该是企业有充分活力的社会主义。”^① 租赁经营是一种新的社会主义企业经营方式。实行这种经营方式的目的，就在于给企业注入生机和活力，它的着眼点不是去搞“活”具体的物，而是要搞“活”整个企业。

① 《中共中央关于经济体制改革的决定》，人民出版社1984年版，第12页。

第二节 租赁经营的由来和发展

一、租赁经营的由来

租赁和世界上的一切客观具体事物一样，并不是永恒的，而是有它的产生和发展过程。租赁与财产的所有权有关，它最早是从“借”发展起来的。比如，某人或某些人拥有某种财产，而另一个人或另一些人没有这种财产，但是，他们又想使用这些财产，于是就到财产的所有者那里去借用，而财产的所有者也就把这种财产借出去了。经过一段时间的使用，借者又把这种财产归还给所有者。经过较长的实践，财产的所有者发现，借出去的财产，不仅没有给自己带来任何好处，反而使自己的财产受到了损失，即我们现在所说的磨损。他们为了弥补这种损失，就向借者索取一些钱或物，慢慢地就形成了有偿借用。这种有偿借用，就是租赁。

租赁这种经济活动，有着悠久的历史。早在公元前2000年前，古代亚洲巴比伦地区幼发拉底河下游居住的苏美尔族就有租赁货物的习惯，以后，这种形式的商业活动便兴盛起来了。古代罗马人从事租赁的规模，由东罗马优斯丁尼安皇帝（公元527—565年，法典创始人）法典汇编中有详细条文明确规定。公元前658年，中国的晋国要攻打虢国。但是，从晋国到虢国，必须经过虞国的国境。为了从虞国借个道，晋国就“请以屈产之乘与垂棘之璧，假道于虞以伐虢。”这就是中国春秋时期著名的《宫之奇谏虞假道》。这个故事至今还脍炙人口。故事中讲的这种有偿借道，实际上就是租赁，“乘”与“璧”，就是租金。

在封建社会里，租赁现象比比皆是。例如，中国的地主阶级