

企业租赁经营实用手册

林连贵 刘景玉 主编

延边大学出版社

责任编辑：柳英绿
封面设计：孙艳霜
责任校对：张国臣

企业租赁经营实用手册

林连贵 刘景玉 主编

延边大学出版社出版发行
(吉林省延吉市延边大学院内)
敦化市印刷厂印刷

开本：787×1092毫米1/32 印张：6.25 插页：4
字数：140千字 印数：1—5,000
1988年5月第1版 1988年5月第1次印刷

ISBN 7-5634-0100-8/F·7

定价 1.70元

向读者推荐一本好书

——写在《企业租赁经营实用手册》一书的前面

张进发

转变企业经营机制，是深化经济体制改革的中心环节，也是搞活企业的关键之所在。在近几年企业经营机制改革的实践中，依据所有权与经营权分离的原则，各地试行和创造了许多搞活企业的有效形式和办法，租赁经营就是其中一个有益的探索。

我州实行企业租赁经营是比较早的。敦化市从一九八六年开始，先在微利微亏企业实行了租赁经营，然后全面铺开，取得了明显的成效，推动了企业改革的深入发展。去年，我们在敦化市召开了企业租赁经营现场会，总结推广了他们的经验。目前全州已有三分之二的中小企业实行了租赁经营，使这些企业的面貌发生了很大的变化。实践充分说明租赁经营是中小企业和集体企业提高经济效益的一条有效途径，特别是在微利微亏企业，实行租赁经营，效果更为显著。

企业租赁经营，是一个新生事物，是一项开拓性的工作，它本身需要不断发展和完善。以外地的经验和我州的情况看，当前要完善和发展企业租赁经营，必须着力做好这样几项工作：一是要进一步理顺外部关系，改变实际上仍然存在的出租方对企业以管代租的状况，把企业的经营、财务、人才管理等实权真正落实给承租者。二是要引入风险机制，

改变目前租赁企业负盈不负亏的状况。三是要引入竞争机制，靠广泛的招标来选择能人经营企业。四是要切实保证承租人的经济利益，从政策上引导企业行为正常化。五是健全社会保险系统，消除承租人的后顾之忧。

完善和发展企业租赁经营，一方面需要我们在实践中继续探索，一方面需要我们在理论上进行研究，总结经验，以指导工作的开展。敦化市组织编写的《企业租赁经营实用手册》，就是对我们做好租赁工作很有实际意义的一本读物。这本书从理论和实践的结合上，回答了企业实行租赁经营中碰到的一些实际问题，具有较强的指导性。对企业实行租赁经营，可谓是良师益友和工作指南。这本书的出版，一定会有助于一切研究探讨从事企业租赁经营和工作的机关干部、企业领导及职工群众，尽快提高租赁经营方面的理论水平和实践能力，促进企业租赁经营的深入发展。对于一切关心企业租赁经营的广大干部和群众来说，要进一步加深对企业租赁经营的系统了解，更好地关心和支持这项工作，读读这本书也是大有裨益的。

愿《企业租赁经营实用手册》受到大家的欢迎，并能在工作中有所借鉴。

1988年5月

177
10
主 编：林连贵 刘景玉

副主编：桑国生 李根宝 张惠范

撰 稿：（按姓氏笔划为序）

马玉清 刘景玉 曲东仁

孙艳霜 孙淑琴 林连贵

杨宗昌 李根宝 张国臣

张惠范 孟照光 赵殿坤

桑国生 曹东究 韩元翔

韩金荣 谭红军 戴兆祥

统 稿：李根宝 孙艳霜

目 录

一 中央领导谈企业改革和中央、国务院有关文件 定规.....	1
二 有关租赁经营的条例、规定选.....	9
吉林省人民政府关于全民所有制小型企业 试行租赁经营的意见.....	9
延边朝鲜族自治州小型企业租赁经营试行 办法.....	16
敦化市关于小型企业租赁经营的试行规定	24
敦化市关于完善小型企业租赁经营的若干 意见.....	30
三 企业租赁经营问题解答.....	38
(一) 租赁经营的有关理论.....	38
1. 什么是租赁经营?	38
2. 实行租赁经营的理论依据是什么?	39
3. 什么是经营方式? 目前我国企业主要推行 哪些经营方式?	39
4. 租赁经营适用于哪些企业? 为什么在全民 小型企业和集体企业中大力推行租 赁 经 营?	40
5. 租赁经营有哪些特点?	41
6. 租赁经营有哪些形式?	42
7. 实行集体租赁有哪些好处?	44
8. 租赁经营应坚持哪些原则?	45

9. 实行租赁经营和实行厂长负责制是什么关系?	45
10. 承租人任免企业管理人员同“党管干部”相违背吗?	46
11. 为什么说实行租赁经营不会改变企业的社会主义性质?	47
12. 我国现行的租赁经营同资本主义租赁有何区别?	48
13. 租赁经营为什么有强大的生命力?	49
14. 建立租赁市场对推动租赁经营有什么积极作用?	51
15. 我国租赁经营的出现及其发展主要经历了哪几个阶段? 有什么特点?	51
(二) 租赁工作中的具体问题	53
16. 哪些人可以承租企业?	53
17. 承租人应当具备哪些条件?	53
18. 科技人员承租企业可享受哪些优惠待遇?	54
19. 承租人有哪些职责?	55
20. 承租人有哪些权利和义务?	57
21. 承租人应享受哪些待遇?	58
22. 承租人原来的职务、工资怎么办? 其租赁经营的收入怎样确定?	59
23. 承租人要承担哪些风险?	59
24. 为什么要实行财产抵押? 怎样确定抵押数额?	60
25. 承租人怎样交付抵押金?	61

26. 出租方有哪些权利和义务?	61
27. 担保人有哪些权利和义务?	62
28. 为什么要用公开招标的方式选择承租人?	63
29. 企业租赁工作大体分哪几步?	64
30. 怎样对投标人进行资格审查?	65
31. 怎样编写投标书?	66
32. 租赁合同书主要包括哪些内容?	67
33. 投标人参加投标答辩会需要做哪些准备工作?	68
34. 举行投标答辩会需要做哪些准备工作? 投标答辩会的程序是怎样的?	68
35. 集体企业的出租方主体怎样确定?	70
36. 怎样确定租金? 租金有哪几种形式?	70
37. 在什么情况下可以调整租金?	71
38. 企业租赁后对遗留问题怎样妥善处理?	72
39. 租赁后立项的技术改造项目怎么办?	73
40. 租赁企业怎样处理利益分配关系?	74
41. 怎样看待承租人的较高收入?	75
42. 租赁企业职工 的 劳 保 福 利 待 遇 怎 么 办?	75
(三) 租赁企业内部配套改革和经营管理	76
43. 承租人在经营中要增强哪些观念?	76
44. 为什么要进行企业内部配套改革? 内部配套改革的主要内容是什么?	77
45. 租赁企业怎样设置内部机构?	78
46. 租赁企业怎样改革劳动人事制度?	79

47. 租赁企业可以实行哪些分配形式?	80
48. 为什么要实行劳动合同制?	81
49. 劳动合同主要包括哪些内容? 在什么情况下企业可以解除劳动合同?	81
50. 会计职责是什么? 租赁企业的会计人员怎样产生?	82
51. 为什么要建立企业内部的经济责任制?	83
52. 企业内部实行经济责任制的内容是什么?	84
53. 实行企业内部经济责任制的原则是什么? 要注意解决哪些问题?	85
54. 租赁企业怎样建立生产经营管理系统?	86
55. 为什么要加强班组建设? 怎样加强班组建设?	87
56. 怎样充分发挥科技人员的作用?	88
57. 怎样加强对职工的岗位培训?	89
58. 为什么企业必须努力提高产品质量?	90
59. 零售商店怎样做到文明经商?	91
60. 饮食服务企业有哪些基本职责?	91
61. 企业经营活动有哪些主要环节?	92
62. 企业日常管理主要有哪些内容?	93
63. 怎样开展“双增双节”活动?	94
64. 开展“双增双节”活动可以采取哪些具体措施?	95
65. 租赁企业怎样发展横向经济联合?	97
66. 什么是商品竞争能力的五要素?	98

67. “满负荷工作法”的含义和内容是什么?	99
68. 怎样实行“满负荷工作法”?	100
69. 怎样利用“厂内银行”加强企业内部核算?	101
(四) 企业党的领导和民主管理	102
70. 租赁企业是否要设专职党支部书记? 怎样设立?	102
71. 租赁企业党组织的职责和任务是什么? ..	102
72. 租赁企业党组织保证监督的主要内容和主要方法是什么?	103
73. 承租人和企业管理委员会是什么关系? ..	104
74. 承租人与企业职工是什么关系?	105
75. 怎样处理承租人和企业党组织的关系? ..	106
76. 怎样处理承租人和企业工会的关系?	107
77. 实行租赁经营后如何体现职工的主人翁地位?	107
78. 维护承租人的权威和实行职工民主管理是一致的吗?	108
79. 租赁企业的职工代表大会有哪些权利和义务?	109
80. 工会作为职工代表大会的工作机构主要承担哪些工作?	110
81. 租赁企业应当建立哪些民主管理制度? ..	111
82. 租赁企业为什么必须加强职工的思想政治工作?	112
83. 租赁企业要重点抓好哪些方面的思想教	

育?	113
84. 企业思想政治工作的方针和原则是什么?	114
85. 企业思想政治工作应当采取哪些方式方法?	115
86. 企业职工应具有哪些政治素质? 《全国职工守则》的内容是什么?	116
(五) 租赁企业要守法经营	117
87. 什么是企业法人? 租赁企业的厂长(经理)的法人代表资格是如何取得的?	117
88. 租赁企业的厂长(经理)作为企业法定代表人的职权有哪些?	118
89. 租赁企业厂长(经理)的失职行为包括哪些? 怎样惩罚厂长(经理)的失职行为?	119
90. 签订经济合同应遵循哪些基本原则?	119
91. 发生经济合同纠纷应如何处理?	120
92. 劳动者有哪些权利和义务?	121
93. 国家对职工的奖励有哪些规定?	122
94. 什么是劳动争议? 我国目前可能会出现哪些方面的劳动争议?	123
95. 国营企业在什么情况下可以辞退违纪职工? 辞退职工要经哪些程序?	124
96. 国家禁止哪些不正当的竞争手段?	125
97. 国家对工业产品质量有何规定?	126
98. 食品生产经营过程必须符合哪些卫生要求?	127
99. 因产品质量不合格造成他人财产或人身损	

害的怎么办?	128
100. 企业在价格方面有哪些权利和义务?	129
101. 哪些行为属于价格违法行为? 对于价格违法行为怎样处罚?	130
102. 为什么要征收奖金税? 国家对企事业单位缴纳奖金税有什么新规定?	131
103. 承租人在什么情况下要缴纳个人收入调节税?	132
104. 什么是漏税、欠税、偷税、抗税行为? 对漏税、欠税、偷税、抗税行为怎样处理? ..	132
(六) 租赁经营的管理	134
105. 推行企业租赁经营要注意哪些问题?	134
106. 租赁企业和原企业主管部门是什么关系?	135
107. 企业主管部门怎样为租赁企业服务并实行监督?	135
108. 租赁企业如何使用自有资金?	136
109. 怎样管理和使用风险抵押金、保证金和担保金?	137
110. 怎样为租赁经营创造宽松的生产经营环境?	138
111. 怎样防止租赁企业的短期行为?	139
112. 怎样解决承租人负盈不负亏的问题?	140
113. 怎样处理企业租赁后的新增资产?	141
114. 租赁企业怎样增强后劲?	141
115. 进行招标时怎样做到坚持平等竞争原则?	142

116. 怎样进行法律公证?	143
117. 在什么情况下可以变更、中止或解除合同? 同?	144
118. 为什么要对租赁企业进行审计? 怎样进行 审计?	145
119. 租赁期满后怎样解除或续订租赁合同? ...	146
120. 为什么租赁经营还需要有一个发展完善的 过程?	146
四 名词解释	148
国民经济	148
社会主义商品经济	148
生产社会化	149
生产力	149
生产要素	150
经济体制	150
指令性计划	150
指导性计划	151
市场调节	151
所有权和经营权	151
企业经营机制	151
承包经营责任制	152
租赁经营责任制	153
股份制	153
租赁合同	153
招标	154
投标书	154
资产	154

清产核资	154
盘亏	154
财产抵押	155
抵押金 保证金 担保金	155
担保	155
租金	156
企业	156
小型企业	156
企业自主权	156
企业活力	157
经济效益	157
经营目标	157
经营 经营管理	158
决策 经营决策	158
固定资产	158
流动资金	158
盈利	158
亏损	159
经济核算	159
设备完好率	159
技术进步	159
技术改造	160
厂长负责制	160
厂部	160
科室	161
车间	161
工段	161

生产班组	161
职工民主管理	161
职工代表大会	162
职工大会	162
企业工会	162
思想政治工作	162
社会协商对话制度	163
社会主义劳动竞赛	163
职业道德	163
经济责任制	163
岗位责任制	164
满负荷工作法	164
厂内银行	164
工资总额	165
分配形式	165
计时工资	165
计件工资	166
结构工资	166
浮动工资	166
岗位工资	166
等级工资	166
提成工资	167
含量工资	167
奖金	167
劳动保护	167
劳动保险	167
职工福利	168

劳动合同制	168
自然人	169
法人	169
法人代表	169
调解	170
仲裁	170
税收	171
利改税	171
税种	171
公证	171
审计	171
五 附 录	173
租赁企业简况	173
承租人登记表	175
工业企业租赁合同书	176
考评证书	180
保证书	181
担保书	182
公证书	183
计算公式	184

一 中央领导谈企业改革和中央、 国务院有关规定

现在我国的经济管理体制权力过于集中，应该有计划地大胆下放，否则不利于充分发挥国家、地方、企业和劳动者个人四个方面的积极性，也不利于实行现代化的经济管理和提高劳动生产率。应该让地方和企业、生产队有更多的经营管理的自主权。

——邓小平《解放思想，实事求是，
团结一致向前看》1978年12月13日

对小型国营企业，准备在今后三年内分期分批推行由集体或职工个人承包、租赁等多种经营方式，实行国家征税、资金付费、自负盈亏的制度。

——赵紫阳《关于第六个五年计划的报告》
1982年11月30日

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。而现行经济体制的种种弊端，恰恰集中表现为企业缺乏应有的活力。所以，增强企业的活力，特别是增强全民所有制的大、中型企业的活力，是以城市为重点的整个经济体制改革的中心环节。

• 1 •