

工业企业租赁经营的 组织与实施

何开泰 燕 平 编著



科学技术文献出版社重庆分社

工业企业租赁经营的 组织与实施

何开泰 燕 平 编著

科学技术文献出版社重庆分社

工业企业租赁经营的组织与实施

编 著：柯开泰 关 平

责任编辑：鲍生武

重庆市市中区胜利路132号

全国各地新华书店 经销

四川省隆昌县印刷厂 印刷

开本：787×1092毫米1/32 印张：6.125字数：13万

1987年10月第一版

1987年10月第一次印刷

印数：2500

ISBN7-5023-0148-8/F·12

统一书号：4176·29

定价：1.30元

内 容 摘 要

本书从城市政府、企业主管局、企业和投标人等不同角度阐述了工业企业租赁经营的组织与实施的经验，较全面地介绍了我国目前实行租赁经营的基本原则、基本程序、具体作法和发展趋势。

本书共七章，第一至第三章主要说明租赁经营的基本概念、意义、城市政府和企业主管部门如何组织与实施；第四章介绍各种经济技术指标的测定原则及方法；第五章提出了与投标竞争的有关事项；第六章指出了租赁经营发展的趋势和存在问题；第七章案例，是对某厂实行租赁经营的典型描述。书末，附有重庆市试行租赁经营管理的暂行规定及有关表格，便于查阅参考。本书可供城乡政府、企业及其主管部门和投标者借鉴和参考。

前 言

本书从城市政府、企业主管局、企业和投标人的不同角度出发，阐述了工业企业租赁经营的组织与实施方面的经验。

随着我国以城市为重点的经济体制改革的深入开展，改造企业经营机制的任务已经提上重要议事日程。越来越多的同志认识到硬化企业约束机制，突出企业经营者的地位和作用，是改造企业经营机制的有效途径。由“沈阳汽车工业公司”首创的工业企业租赁经营，在两年多时间内，经过全国各试点城市的积极探索和实践，相继取得了良好的社会效益和经济效益。这证明了工业企业的租赁经营是搞活企业的一种有效措施。它的生命力和普遍适用性，为改造中、小企业的经营机制开拓了广阔的前景。

改革是一项复杂的、多层次的系统工程，即使对于一些行之有效的改革措施，仍然需要在理论上加以总结、概括和提高；对于实施中出现的问题也要认真探索和提出对策措施，使之成为普遍适用的、规范化的实施程序。这样，才便于推广和普及。根据这一基本观点，本书作者运用工程上常用的数学方法，结合自己参与体改的实践经验，对租赁经营的组织与实施过程，进行了系统处理，从而提高了实施这项改

革措施的可靠性。

为使读者对本书内容有一个具体、清晰的概念，作者还专门编写了案例（第七章），以供借鉴。

本书共七章，其中的一、二、四、六、七各章和三章中的第二节，由何开泰编写，余为燕平编写。在编写过程中，“重庆市体改委”、“体改信息杂志社”等有关单位给予了大力支持，在此表示衷心感谢。

限于作者水平，本书可能还有不少缺陷，甚至谬误，希望读者及有关专家、学者批评指正。

编 著 者

1987. 3.

目 录

前 言

第一章	什么是工业企业的租赁经营.....	(1)
第一节	工业企业租赁经营不同于 传统租赁.....	(1)
第二节	租赁经营与经营承包责任 制的异同及租赁方式.....	(6)
第三节	租赁经营给企业带来活力.....	(10)
第四节	企业实行租赁经营的重大 意义.....	(15)
第二章	城市政府如何组织工业企业 实行租赁经营.....	(20)
第一节	租赁经营的起步工作.....	(21)
第二节	租赁经营“暂行规定”的 主要内容及制定中的注意 事项.....	(24)
第三节	全面部署、稳步推进.....	(28)
第四节	应解决的几个问题.....	(33)
第三章	主管部门如何组织企业租赁 经营.....	(39)
第一节	主管部门在企业租赁前	

	的准备工作·····	(40)
第二节	企业租赁经营的组织与 实施·····	(49)
第三节	企业租赁经营组织实施 中必须注意的问题·····	(55)
第四章	租赁企业经济技术指标确定 的原则及测算方法·····	(66)
第一节	年度基数利润的测算原则 及方法·····	(67)
第二节	承租人收入、租金和保证 金的测算原则及方法·····	(79)
第三节	测算实例·····	(88)
第四节	其它考核项目的确定·····	(100)
第五章	怎样参加投标竞争·····	(106)
第一节	投标者的基本条件和投 标前的准备工作·····	(106)
第二节	如何拟定投标书和治厂 方案·····	(113)
第三节	怎样参加考评答辩·····	(119)
第六章	租赁经营的发展趋势及有待 探索的问题·····	(125)
第一节	租赁经营的发展趋势·····	(126)
第二节	有待探索的几个问题·····	(130)
第七章	案例·····	(139)
	一、租赁前企业的准备工作·····	(139)
	二、主管局的工作·····	(155)

三、招标领导小组的工作.....	(156)
附 录:	(180)
一、重庆市小型工业企业试行租赁 经营的暂行规定.....	(180)
二、八级超额累进税税率表.....	(185)
三、个人收入调节税税率表.....	(186)

第一章 什么是工业企业的租赁经营

工业企业租赁经营，是沈阳汽车工业公司根据赵紫阳总理在六届二次人大会议上的“国营小型企业可以实行集体或个人承包、租赁经营”讲话精神首创的一项富有生命力的改革措施。此项工作从1984年6月开始，他们先后将公司所属的沈阳汽车汽油泵厂等十五家小型全民和集体企业，租赁给个人经营，开创了我国工业企业租赁经营的试验。

这项首创的改革试验，较快地取得了良好的社会效果和经济效益。继后，在其它一些改革试点城市，也相继试行了工业企业的租赁经营。

各地的试点工作表明，工业企业实行租赁经营，是在公有制框架内变革传统工业管理体制的成功尝试。进一步发展和推动这项改革措施，对于建立具有中国特色的社会主义经济体制，有较高的理论价值和实践意义。

第一节 工业企业租赁经营不同于传统租赁

租赁是商品经济发展的产物，它是一种具有信贷性质的

经济活动。出租者把资产租赁给承租者使用，以此赚取利润，所以租赁是以盈利润为基本目的的商品经济活动。

租赁，就其本来的含义来说，是资产所有者通过收取租金的形式，把资产的使用权转让给承租人，承租人支付一定数量的租金以取得资产的使用权。当租赁关系终止时，承租人把租赁的资产返还给所有者。可见，租赁是出租人和承租人之间的一种转让资产使用权的协议或合同关系，它具有以下三个特征：

一、资产使用权（或经营权）转移的临时性。承租人根据租赁合同，对承租的资产享有使用权和经营权，而资产的所有权没有改变。

二、资产使用权转让的有偿性。出租人有义务把出租资产交付承租人使用，承租人有义务按租赁合同交纳租金。

三、租赁在时间上的特定性。合同终止时，承租人必须把承租的资产交还给所有者。

从历史上看，世界上最早的租赁业是从奴隶制社会的罗马开始的，但那时还只限于日常生活用品的租赁。生产资料的租赁是资本主义高度发展的产物。租赁业务在第二次世界大战以后取得蓬勃发展。1952年在美国组建了世界第一家租赁公司。六十年代初，英、法、加拿大、日本等国也相继发展了租赁业。

随着商品经济的发展，租赁已成为当今世界各国普遍采用的一种发展经济的重要形式。据统计，美国1980年的设备租赁额为300亿美元，约占当年美国设备投资总额的20%；整个欧洲的年租赁总额达150亿美元。此后，以10%的年平均增长率继续增长。日本1983年设备租赁额为30000亿日元，占民

间设备投资额的7.5%。日本在1985年的租赁合同额,比上一年增长17.6%,实现了连续5年每年以20%以上的惊人速度增长。

目前国外的租赁业,不仅形式多、规模大,而且业务范围广泛,已渗透到各个产业领域。小到一台设备,大到一条空中航线,一个企业都能租到。租赁经营方式,在资本主义社会已取得一定地位,具有一定的生命力。

在资本主义条件下,生产设备和企业的租赁同一般的生活资料物品的租赁有本质的不同。承租者支付一定数量的租金,取得了生产资料的使用权和经营权,同时,也取得了支配工厂职工从事生产经营活动的权力。承租人与企业职工的关系是一种雇佣关系。由于租赁经营能创造新的价值,这部份新创造的价值,除去承租人按合同规定向出租人交纳租金以外,剩余归己,因而它具有资本主义的性质。

租赁,也曾经在十月革命胜利后的苏联实行过。1920年苏维埃政府为了利用外国资产阶级的资本,正式颁布了“关于租让组织一般条件的命令”,规定通过签订合同的形式,由政府把无力经营或开发的矿山、企业和森林区租赁给外国资本家经营、开发。外国资本家则以承租人的资格利用社会主义生产资料从事生产经营,赚取利润,并把一部份产品作为租金缴付给苏维埃政府。1921年苏维埃政府又颁布了“关于最高国民经济委员会所属企业租赁办法的命令”,把企业租赁给国内私人或合作社组织经营。在这期间内,苏联办成了24个租赁给外国资本家经营的企业,5000多个租赁给国内私人或合作社经营的企业。历史证明,这些企业对当时苏联经济的恢复和发展曾起到了一定的积极作用。

当时,苏联之所以要实行租赁制和租让制,是因为苏维

埃政权建立不久，加之连年战乱、工厂开工不足、物资极端缺乏、经济十分困难等原因促成的。苏维埃政府作为企业的所有者把企业出租给外国资本家、国内私人及合作社组织，是一种国家资本主义的形式，是以承认资本家的剥削为前提的。

鉴于当时的历史背景，新生的苏维埃无产阶级政权，不得不付出相当的代价。因此，列宁说：“租赁是一种斗争形式，是阶级斗争在另一种形式下的继续，而决不是用阶级和平来代替阶级斗争”。（《列宁选集》第四卷第521页）

当前，在我国经济体制改革中，由沈阳汽车工业公司首创，并在各体改试点城市试行的工业企业租赁经营，与上述的各种租赁有本质的区别。它突破了传统的概念，摒弃了旧的模式，从我国当前经济体制改革的任务和社会主义现代化建设的实际出发，结合社会主义生产资料公有制的基本特征，具有了新的形式和意义。

那末，企业租赁经营与传统的租赁有哪些本质的区别呢？

首先，我们实行企业租赁经营，与传统租赁的历史条件和目的不同。我国早已实现了生产资料公有为主体的社会主义经济制度，承租人已不是资本家，他们既不占有生产资料，也不拥有货币资本。承租人是企业职工，是工人阶级的一员。企业进行租赁经营，是紧紧围绕增强企业活力这个中心环节的，通过租赁经营这种新的社会主义经营方式，落实企业的经营自主权，使企业实现真正自主经营，自负盈亏。

其次，按照传统意义上的租赁，承租人作为保证金所抵押的财产，一般要求与租赁企业的价值相当。在我国目前的条件下，承租人都是企业职工，完全靠劳动取得报酬。因此

无论是个人承租或合伙集体承租，承租人的财产都是极其有限的，作为可抵押的保证金数额不可能与租赁企业的价值相当。这就决定了企业实行租赁经营，其经营风险是由承租人和租赁企业资产的所有者共同承担的，二者是一个利益和命运一致的共同体。而传统的租赁，一旦租赁双方成交，经营风险完全由承租人承担，无论经营好坏都与出租方无关，承租人必须按合同规定交纳租金。其租金的数额是满打满算的，出租方绝不会因经营失误而承担损失。

第三，从租赁双方的利益分配来看，按照租赁的传统意义，在承租期内租金数额是不变的，不应随利润的增长而增长。鉴于目前我国中小型工业企业的管理水平较低，加之价格体系尚未理顺，统一市场还未形成等因素，对出租企业的产出能力尚难以科学测定，在承租期间，承租人要利用国家贷款和企业自有资金进行技术改造，企业的产出能力也会相应增大，这不完全是承租人个人经营的成果。此外，由于经营风险是由租赁双方共同承担的，因此，对经营成果的超额部份，租赁双方都应有分享的权利。因而，企业所有者的收益也不是一成不变，而是水涨船高的。

第四，按传统租赁，出租的是设备、厂房等有形资产；承租人与企业职工是雇佣关系；承租人经营的方向和收入水平不受任何条件的限制。目前我国实行的租赁经营，租赁的对象是整个企业系统，不仅包括企业的设备、厂房等有形资产，还包括企业所拥有的技术、商誉等无形资产。通过租赁这种形式，使企业系统的经营权转移到承租人手中。一方面承租人作为企业法人代表，按照厂长负责制的相关规定，充分行使企业生产经营管理的指挥权；另一方面，我国生产资

料社会主义公有制的性质决定了企业职工是企业的主人，承租人与职工是同志关系，要充分尊重职工的民主权利。承租人应在企业民主管理的前提下，行使自己的职能，并须定期向职代会汇报工作，不得改变企业的社会主义经营方向。因此，从这个角度上讲，承租人是企业职工的公仆。

此外，承租人的个人收入数额也有一定限制，一般控制在企业职工人均收入的三至五倍。承租入利益，与企业职工的经济利益是一致的，走的是一条共同富裕的道路。

我们通过上面的分析和比较，可以得到这样一个结论，即我们目前所推行的租赁经营，是一种不同于传统租赁的新型租赁方式，并具有新的意义。

第二节 租赁经营与经营承包责任制的 异同及租赁方式

工业企业实行租赁经营，是我国城市经济体制改革中的一大创举。目前，我们所试行的租赁经营的基本特征，是用传统的租赁形式和租赁机制，使社会主义生产资料的所有权与经营权适当分离的原理，按劳分配的制度和原则以及民主管理的企业制度有机地结合起来的一种新型的社会主义企业经营制度。

从产生的基础来看，工业企业实行租赁经营，是党的十一届三中全会以来，在工业系统内实行各种形式的经营承包

责任制基础上的进一步发展和创新。租赁经营和承包经营都属于责任制的范畴，经营者都有其明确的经营目标和经营责任。它们二者都在不同程度上实现了社会主义所有权和经营权的适当分离；体现了经营者责、权、利的结合；调动了经营者和职工的积极性。因而，它们二者都同是我国目前工业管理体制改革中行之有效的改革措施。

同时，它们二者也有区别，体现在以下几方面：

第一，二者两权分离的程度不同。企业租赁经营比承包经营两权分离的程度更大，租赁厂长享有更大的经营决策权和指挥权。在人事任免方面，包括企业副厂长在内的企业所有领导干部都由租赁厂长任免。

第二，二者实现的手段和方式不同。租赁经营是从企业财产关系的人格化入手，通过有偿转让经营权的方式来实现两权分离。承包经营的发包方和承包方是行政隶属关系，是用行政委托方式来实现两权分离。租赁经营通过招标投标的程序来实现，承包经营一般则是通过上下级协商来实现。

第三，二者的风险大小和收入水平不同。租赁经营对企业和承租人的经济约束较硬，时间一般在三年以上，企业必须一开始就扭亏；对承租人须停发工资、奖金，其收入从利润中分成提取，经营风险较大。承包经营的约束则较软，期限较短，一般不停发承包人的工资、奖金。承包人的收益较少，一般是以奖金形式兑现。同时，承包人承担的经营风险也较小。

第四，二者的适用范围不同。企业出租包括整个企业系统，是在企业法人这个层次上实施，一般适用于中、小企业。而承包经营可以是整个企业，也可以在企业内部；可以是多项指标，也可以是单项指标，适用于各种规模的企业。

企业租赁经营的方式不是固定的单一的，它根据企业的具体情况而定。企业规模不同，方式也不一样。

就出租方式而论，有以下三种：

（一）国营企业出租，出租权属国家，一般由企业主管局行使出租权。

（二）集体企业出租，出租权属职代会，由职代会行使出租权。

（三）股份企业出租，出租权属股东大会，由董事会行使出租权。

就承租方式而论，目前有以下四种：

（一）个人承租方式。凡中华人民共和国公民，拥护党的十一届三中全会以来的各项方针、政策，有经营管理能力，有相当于中专以上文化水平，有一定数量的个人财产和两名具有正当职业并有一定数量个人财产的保人，均可投标承租。

这种承租方式是目前我国在各试点城市的小型工业企业中普遍采取的方式。这种方式的优点是职责明确，有利于承租人发挥个人经营才能，缺点是承租人的经营风险较大，而其承受风险的能力则较小，因此，这种方式宜于在固定资产较少、管理幅度不大、职工人数在二百人以下、出租期间年平均利润在20万元以下的小型工业企业中实行。

（二）集体合伙承租方式。由几个人自愿结合，合伙承租，共担风险，分享利益。这种方式的优点是经营责任和风险相对分散，有利于发挥集团经营优势，可以减少由于个人专断而造成经营失误。

这种方式，可以通过承租集体中各成员所占有的经营份