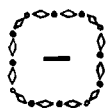


论租赁经营的依据、条件和特点

温 端 云

随着城市经济改革的逐步深入,在我国全民所有制小型企业中,已有越来越多的企业(特别是商业、饮食服务业)开始实行租赁经营。尽管说租赁经营有一些具体问题还需要进一步解决,理论上也有一些问题还要进一步探讨,但是,毋庸置疑,这种经营方式已显示了它强大的生命力。

租赁经营的实质是所有权与经营权的完全分离。为什么会产生这种分离和在什么条件下实行这种分离?以及我国租赁经营有什么特点并如何去处理租赁企业的利益关系?这都是在理论上必需弄清楚的问题。本文准备就这些问题进行一些探讨。



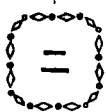
生产资料所有权与经营权的分离与商品经济的发展有直接联系。商品经济的萌芽形式是原始公社之间多余产品的偶然交换,其中没有货币作为媒介,买与卖的过程是统一的,它的交换形式是: $W—W$ 。随着商品交换的发展,尤其是专门从事商品生产的小商品经济发展以后,商品交换逐渐频繁,商品交换矛盾的发展出现了货币,货币成为交换的媒介,交换过程变成了 $W—G—W$ 这种流通形式,这就使得买和卖两个互相补充的过程,往往在时间上与空间上发生了分离。马克思说:“没有人买,也就没有人卖。但谁也不会因为自己已经卖,就得马上买。流通所以能够打破产品交换的时间、空间和个人的限制,正是因为它把这里存在的换出自己的劳动产品和换进别人的劳动产品这二者之间的直接的同一性,分裂成卖和买这二者之间的对立。”^①随着买卖两个过程的分离,又逐渐发展为一种商业上的赊欠关系,马克思说:“使商品的让渡同商品价格的实现在时间上分离开来的关系也发展起来。”^②货币成了支付手段,这是商品经济中最初形成的一种商业信用关系。其后又由商业的信用发展为货币信用,这是资本主义之前的高利贷资本,在资本主义社会是生息资本,无论是高利贷资本或生息资本都是把货币(或货币资本)的使用权暂时由所有者手中转让给他人使用。马克思说:生息资本“不过暂时由它的所有者占有变为执行职能的资本家占有,这就是说,它既不是被付出,也不是被卖出,而只是被贷出。”^③这就是一种借贷关系,这种关系不会使货币(或货币资本)的所有者丧失对其所有物的占有权,当偿还借款时,不仅保留原有物的价值与使用价值,还必须同时支付利息。利息是执行资本职能的资本家从平均利润中付给货币资本所有者的“租金”,它是货币资本所有权在经济上实现的形式。但是,被借出的货币资本和执行资本职能的货币资本,都是同一货币额,马克思说:“贷出者借入者双方都是把同一货币额作为资本支出的。……同一货币额作为资本对两个人来说取得了双重的存在,……”^④它在占有者手中只是潜在的货币资本,还不执行资本的职能,在借入者手中才执行资本的职能。

资本主义商业和信用的发展,出现了股份公司,在股份公司里“实际执行职能的资本家转化为单纯经理,即别人的资本管理人,而资本所有者则转化为单纯的所有者,即单纯的货币

资本家。”⑤这就是由一般的信用关系，即从货币资本使用权与占有权的分离，发展到企业资本（包括企业所有的生产要素）所有权与使用权的分离。

信用制度的高度发展，除了一般的赊欠、借贷关系外，还有各种形式以及各种物资与设备的租让，其中也包括对企业所属全部资产的租让，即把企业的资产租借给别人经营，就像地主把土地出租给佃户耕种一样，这就是我们所说的租赁制。出租者只是凭借生产资料的所有权收取租金，租赁者则在付出租金的条件下，行使他对企业一切生产资料的经营权。在某种意义上，我们可以说，租赁也是一种借贷关系，因为，出租者不仅转让了经营权，使占有权与经营权在一定期限内分离，而且是把企业的资产在租赁期内“赊”与或“贷”与承租人，即使是承租人要以一定的财产作为抵押，但是抵押品价值往往大大低于所租资产的价值，在这里，实际上存在一种类似赊欠或借贷的信用关系，而出租企业资产的租金，也只相当于企业资产价值的利息。由此可见，租赁经营的形式与商品经济的发展有密切联系。

社会主义制度下，在以生产资料公有制为主体的基础上发展起来的有计划的商品经济关系中，不仅不排除商业和货币信用关系的存在和发展，而且，社会主义有计划商品经济的发展在一定程度上还要以商业和货币信用关系的发展为条件。正是由于社会主义有计划商品经济中这种商业和货币信用关系的存在和发展，使得我们有可能把这种信用关系进一步延伸至生产过程，在部分全民所有制小型企业中，建立财产租赁关系，使某些国有企业财产的所有权同经营权分离，即由国家经营转为承租人租赁经营形式，企业财产所有权不变，仍为社会主义国家所有，承租人在交付租金的前提下，获得企业财产的经营权，并从经营中获得应得的经济利益。



在我国，对社会主义部分全民所有制小型企业采取租赁经营形式，当然还有其内在的更为深刻的原因。社会主义经济是一种以生产资料公有制为基础的社会经济形式，但是，我们现阶段以及今后相当长的历史时期内所建立的社会主义公有制经济，和马克思、恩格斯所设想的社会主义公有制经济是有差别的。马克思、恩格斯所设想的社会主义公有制经济具有以下特征：①它排除任何个人或集团对生产资料的占有和支配，全部生产资料归整个社会所有；②社会将由一个经济中心对全部生产资料进行管理和支配；③由社会直接保障和满足每一个社会成员日益增长的物质和文化需要，并在全中国范围内实行“等量劳动领取等量产品”的分配制度。可是，我们现阶段的社会主义公有制经济，还不具备这些特征，达不到这种“理想”的或“典型”的社会主义经济的标准。尽管我们有比较强大的国家所有制经济作为整个国民经济的主体，但除此之外，还有相当数量的集体经济和为数众多的以个体劳动为基础的小商品经济，以及少量的含有雇佣劳动性质的私营经济。而在国家所有制经济中，运用最先进的技术装备的大中型企业为数不是很多，大量的小型企业，生产力发展水平和管理水平都极不平衡；它们受地域性条件的限制又会形成很大差异。因此，这给全社会范围内的宏观经济管理带来极大的困难，如果把所有这些国有小型企业都置于国家直接管理下，就很难使生产的发展真正适合市场的需要，从而造成生产与需求的脱节，并且会妨碍企业主动性的发挥。我们在不改变全民所有制性质的前提下，把这些小型企业的经营权转让给个人或集体经营，使所有权与经营权完全分离，是在我国的具体情况下，为了完善国有企业的经营管理形式，建立国有小型企业的较完备的经营机制而完全可以采用的形式，实践证明，这种形式是行之有效的。

同时，社会主义社会，在国家、集体和个人之间，在根本利益一致的前提下，还存在各自利益之间的矛盾。社会主义国家所有制经济内部，国家同劳动者之间有着一种特殊关系，

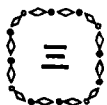
国家作为社会的代表被看作是劳动者的整体，是代表劳动者利益行事的，它占有着属于劳动者所有的生产资料，并以多种形式进行生产和经营活动，每一个劳动者把社会看作是自己利益的维护者和保障者，对社会存在一种依赖，而社会对每一个劳动者也存在着责任。因此，我国现阶段国家所制的企业具有如下经济利益上的双重特性：一重是国家所有制具有社会占有的性质，因而企业收益的相当一部份应归社会所有，国家用这部分所得用来安排宏观经济活动，其中包括：国家新建企业、事业的投资，满足劳动者的基本需要以及社会福利、社会救济、教育、卫生等等；另一重是国家所有制企业还具有合作生产的性质，还不是完全的社会占有，社会不能满足的劳动者利益部分以劳动者所在企业享有的特有经济利益部分来满足，并在劳动者利益上显示出差别。这样，劳动者的利益实际上就由社会有保障的经济利益和各个国家所有制企业特有的经济利益这两部分构成。

经济利益同经济权力有着不可分割的联系，经济利益总是经济权力形成的基础，一种经济权力的产生总是为着维护和实现某种经济利益，因此，经济利益的实现又依赖于权力。经济体制改革不仅是人们经济利益关系的变化，它也将带来人们经济权力关系的相应变化。处理经济利益与经济权力关系的原则应该是，社会和各商品生产者所具有的经营决策权和管理权，以能维护各自的经济利益为前提。一般来说，企业规模越小，生产社会化程度越低，生产力水平也就越低，企业特有的经济利益部分越大。小型企业要实现其自身特有的经济利益，也就必然要求相应地具有较大的经营自主权，以便在较充分的条件下发挥企业的潜力，并体现其经营的成效，企业的职工也就能得到和企业成果相应的利益，在更大程度上实现按劳分配原则。

过去几十年，我国国家所有制经济内部，尤其是小型企业，所享有的经济利益和相应的经济权力与现存的生产力水平不相适应，企业享有的利益和经营权力很小，不利于调动企业和职工的积极性，因此，对这些小型企业实行多种形式的承包责任制以及租赁经营制，使其按不同情况，在不同程度上实行“两权”分离，就比较适应我国现阶段生产力发展水平，符合我国现阶段国家所有制小型企业的特点和要求。

社会主义国营企业所有权与经营权的分离，并不会改变所有制经济的性质，正如资本主义的租赁经营没有改变资本主义企业的性质一样。当然，资本主义的租赁制是从私(或资)租让给私(或资)，双方都具有私人(或资本主义)的性质。社会主义全民所有制小型企业实行租赁制是从社会主义国家所有租让给集体或个人经营，社会主义国家并没有丧失对企业资产的所有权，只是这种所有权的实现形式有所改变，在租赁期以租赁费实现其所有权，租赁期满，企业所有资产完全收回。恩格斯在《论住宅问题》中说过：“由劳动人民实行占有一切劳动工具，无论如何都不排除承租和出租的保存。”^⑥苏联十月社会主义革命后，在列宁领导下，曾采取过“租让制”和“租赁制”作为国家资本主义的形式，列宁曾对当时的租赁制作了如下说明：“就社会经济结构及其相互关系看来，苏维埃制度下的租让制是什么呢？这就是苏维埃政权，即无产阶级的国家政权为反对小私有者的(宗法式的和小资产阶级的)自发势力，而和国家资本主义缔结的一种合同，同盟或联盟。”^⑦当然，我们现在对某些国有小型企业实行租赁经营制和当时苏联实行的租赁制情况有所不同，列宁说，租让制是“……为了我们能顺利地解决我们直接向社会主义过度的任务，就必须懂得，需要经过那些中间的途径、方法、手段和辅助办法，才能将资本主义以前的各种关系过渡到社会主义去。”^⑧而我国现在实行的某些小型企业的租赁经营是在社会主义国有经济占绝对优势的条件下，从我国生产力发展的实际水平出发，调整社会主义经济内部的经营管理形式，协调企业内、外部关系，把企业搞活，

取得更好的经济效益，并创造一个更好地贯彻社会主义分配原则和社会主义商品经济条件下价值规律发挥作用的~~经济条件~~。



全民所有制企业实行租赁经营，最主要的特点是，国家的所有权仅仅体现在收取租赁费；承租者对国家除了承担按规定缴纳税收，租赁期内保持其所租财产的完整性（价值上）和按租赁合同定期缴纳租金外，不受任何约束，承租者对其所承租的企业享有完全的经营自主权，既可享受因经营好而带来的全部利益，也要承受因经营不善而带来的全部损失。因而，租赁制的实施不是没有条件的。这些条件主要是：

第一，国家在确定一个企业能否实行租赁经营时，要考虑该企业在国民经济中所处的地位和特点。由于在租赁期内，国家对企业的~~经营方向~~、生产计划，企业对外的一切购销和供货关系等等，都不能直接进行干预和指挥，所以，凡是对整个国民经济可能发生不利影响、企业规模较大的（即国家资产的占有量大、产量大、职工多等），一般不适宜租赁经营。即使撇开大型企业的经营方向还必须受国家干预和约束这点不说，由于企业规模较大，资金占有量多，就有可能因为经营好、企业经济效益高而给承租者带来巨大的利益，或者因经营不善，企业发生亏损而造成承租者的巨大损失，这都是承租者所不应该得到或不可能承受的。经营好、利益过高，容易造成企业内部承租者与企业全体职工之间的矛盾，而且承租者本人大大超过他的劳动和风险应得的收入太多，必然包含有剥削收入的成份；如果发生巨大的亏损，也是承租者的个人资产甚至他这一辈子的劳动所得无法偿还的，这样必然形成承租者负盈与负亏之间的极其不平衡。

第二，企业实行租赁经营必须具有让承租者独立自主经营的环境与条件。承租者对于租赁企业要在不受国家行政干预的前提下，充分行使他对企业的经营自主权，这使承租者获得了双重的自由：一方面，摆脱了国家行政干预，他具有了完全按经济规律办事的自由；另一方面，他可以在企业内外行使他的~~以权~~，获得了充分发挥个人才能的自由。但是，这些自由却又带来了相应的负担与压力，就如一粒脱离了母体的种子，不能再靠吸取母体的养料，而要靠自己从空气与土壤中吸取养料，使其独立发芽、成长。企业经营者获得了独立自主的经营权力，除了企业内部具有足够的生产经营条件外，还要有一定的外部环境与条件，如产品的购销都要有市场，但是在我国有计划的商品经济中，有些物资还是属于计划购销的范围，尤其是某些重要生产资料的供销，有些就纳入了国家计划控制之下，这样就使得各企业在市场上不能充分享受到完全平等的自由购销条件和充分的竞争环境，而这点，对于独立自主实行租赁制的企业来说却是至关重要的。所以，实行租赁的企业如果让它真正获得经营权，就应该给予这些企业充分的外部环境与条件，尤其在物资购销关系上享有完全平等的条件，这样，承租者的经营才能可以充分发挥，企业也才有竞争能力。

因此，使经营者获得充分的完全的经营自主权，是企业实行租赁经营的必备条件，如果这个条件不具备，即使是小型全民所有制企业，也不适宜租赁经营。在对小型企业租赁经营问题上，目前有些作法是，把微利或亏损企业作为首先考虑的对象，这不一定妥当。因为，如果这种微利或亏损不是因为企业本身的经营管理不善，而是由于宏观经济的客观外部条件所致，这就不是可以用两权分离的作法所能改变的。因此，必须根据企业的情况，进行具体分析，是否具备租赁的条件。一般来说，某些小型工业企业大致上都是具备租赁经营条件的，尤其值得大面积推广租赁制的是国营小型的服务性企业与商业、饮食等行业的店铺，因为这些企业经营方式比较灵活，经营的性质方向也有更大的可塑性，和国民经济全局的牵扯面不大，因此，把经营权全部交给个人或集体都是可行的，甚至可以由租赁经营过渡到转

卖给个人或集体所有，都是可以考虑的。

现在有些租赁企业，政府主管部门仍然给予了很多限制，承租者并没有享有完全的经营自主权，这实际上不是租赁经营形式，而只是一种承包经营责任制。



近两年的改革实践，一方面向我们表明，租赁制这种经营形式对于国有小型企业的确是适用的，但另一方面，国营小型企业的租赁经营也还需要进一步去完善，所谓“关广梅现象”也好，或者刘长福的奖金官司也好，都反映了这个问题。

我认为，在对国有小型企业实行租赁经营中，如何处理承租者同国有资产所有者之间，以及承租者同租赁企业职工之间的利益关系是一个极为重要的问题。

首先，就承租者同国有资产所有者之间的经济利益关系来看，这里涉及到三个方面的问题：其一，租金的合理性问题，其二，企业资产的保值与增值问题，其三，承租者的经济利益与经济责任的均衡问题。

租金是国有资产所有者把企业资产出租给承租者以后在经济上获得自己应有利益的体现，而租金也是决定承租者获得多少经济利益的重要参数，在企业收入为一定时，租金越多，则承租者所得利益就少，反之亦然。因此租金确定是否合理是正确处理国有资产所有者同承租者之间利益关系的基础。在近两年的实践中，我国小型国有企业租赁的租金一般是偏低的，这不仅是因为人们既缺乏经验，又缺乏科学的数据，而更主要的是因为这些出租的企业在租赁前，由于多方面的原因（特别是体制和本身管理方面的原因）绝大多数是亏损或微利企业，而租金是根据出租前一段时期（一年或更长一些）企业上交的利润量和税收量作基础计算的，这样承租者就愿意把租金订得低一些，怕订高了自己得不到多少利益，而国有资产所有者也怕把租金订高了无人承租，只要不再负企业亏损的责任或者能够得到较之原来微利稍多一点的收益，也就乐意把企业以较低租金租赁出去。一旦企业出租以后，由于承租者有了刺激力和压力，也有了自主权，积极改善经营管理，蕴藏在企业内部的潜力很快被发掘出来，在绝大多数情况下，企业租赁以后所实现的收益往往大大超过租赁合同所规定的租金数额，从而使承租者得到巨额的承租收益。承租者得到巨额的承租收益并不一定是同他真正的经营责任和风险责任相一致的，而是由于上面所谈到的原因而在某种程度上从国有资产所有者应得利益中转移来的，这对国有资产所有者来说当然是没有实现自己应得的利益，而对承租者来说也会被置于不易被人们所同情和支持的地位上。但这种情况在租赁经营开始试行时是难以避免的，谁也没有（也不可能）料到原来一个亏损或微利的企业居然会有这样大的潜力！但这个问题是应该在进一步发展中加以改进和完善的，例如，在确定某个企业实行租赁时公开竞争招标，这样通过竞争招标所确定的租金额，可能比较合理和更接近实际，再就是在开始尚难把握企业实际能力与效益时，不妨把租期定得短一点（例如，不超过两年），以便经过实践加以修订。这样是否会挫伤承租者的积极性呢？只要承租者感到经营对他还是有利的，即使在租金修订提高以后，他也还是会有积极性的，不要耽心没有人承租。等到情况摸得更准，租金定得更合理一些了，租期就可以定得更长一些。

企业租赁经营后，承租者往往会在一开始就采用“掠夺式”的经营办法，依靠过渡地使用和消耗现有生产要素来使企业的生产和收益有一个大的提高，这也是承租者在实行租赁后能够获得巨额利益的一个重要原因。这不仅有损企业资产价值的保值，而且会严重削弱企业增产的后劲，实际上承租者的巨额利益在一定程度上是在牺牲国有资产所有者的利益的情况下得到的。租期定得短了当然更会助长承租者的这种短期行为。因此，在租赁合同中，对承租者必须正常使用企业各项资产，保证企业资产的完善和生产的后劲，应该有明确的、严格的

规定。

承租者在租赁经营后，一方面承担企业经营亏损的责任，同时享有企业经营收益的权利，这是天经地义的。但是承租者享有的经营收益的权力同他承担的经营亏损的责任二者应当是相应的。可是，现在企业租赁经营承租者承担的经营亏损责任实际上是有限的，如果企业真正发生了大量亏损，这种亏损的责任很大一部分实际上是由国有资产所有者来承担，既然是这样，承担者享有的经营收益的权力也应当是有限的，否则又会形成承租者只负盈不负亏，承租者的风险收益是在国有资产所有者承担风险亏损的情况下得到的，这当然是不合理的，往往也是人们所难于理解和接受的。在处理承租者同国有资产所有者之间的利益关系时，这也是应当考虑的一个因素。

其次，就承租者同企业职工之间的经济利益关系来看，在租赁企业内，承担者较之企业一般职工要付出更多的劳动（如考虑企业的经营决策和全盘经济活动），承受更大的责任和经营亏损的风险，甚至可能作出财产上的牺牲，因此，承租者的收益应当比企业职工的收益有较大的差距，这也是毫无疑义的。当然，要确定二者差距的数量或倍数是一件困难的事情，因为承租者的经济收益是受多种因素（包括前面所谈到的因素）决定的事情，这里重要的是要处理好承租者与企业职工之间在收益分配上的关系。

社会主义国有企业实行租赁经营后，企业承租者同企业职工之间的关系，同资本主义私有制企业实行租赁经营后的承租者同职工的关系是不同的。在资本主义私有制企业里，职工是雇佣劳动者，实行租赁经营后，职工的雇佣劳动者的身份没有变，承租者同职工的关系仍然是雇主同被雇佣者的关系，职工的工资是受劳动力价值规律决定的，同企业经营好坏没有直接联系。社会主义国有企业里，职工是国有资产的主人，实行租赁经营后，职工的这一身份也没有变，承租者同职工的关系不是雇主同被雇佣者的关系，职工的工资收入（包括奖金、福利）会同企业的经营好坏发生直接联系。特别是国有企业租赁经营是否具有成效，同整个企业职工的劳动好坏是有密切关联的，因此，租赁企业经营效益好，必须使企业的职工在工资、奖金、福利上有相应的提高，在这个基础上去再拉大承租者同企业职工之间的收入差距才是合理的和可行的。

注释：

- ① 《马克思、恩格斯全集》第23卷，第133页。
- ② 同上。第155页。
- ③ 同上书。第25卷，第384页。
- ④ 同上书。第396页。
- ⑤ 同上书。第493页。
- ⑥ 《马克思·恩格斯选集》第2卷，第544—545页。
- ⑦ 《列宁选集》第四卷，第520页。
- ⑧ 同上书。第524页。