

全国典当拍卖教材编委会
中国企业家世纪论坛 推荐

中国产权

交易、经纪与拍卖

实务简明读本

【王贤军 / 著】

ZHONGGUO CHANQUAN JIAOYI
JINGJI YU PAIMAI SHIWU
JIANMING DUBEN



经济科学出版社

中国产权 交易、经纪与拍卖 实务简明读本

王贤军 著

经济科学出版社

责任编辑：陈 静

责任校对：桂裕生

版式设计：代小卫

技术编辑：段健英

**中国产权交易、经纪与
拍卖实务简明读本**

王贤军 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址：北京海淀区阜成路甲 28 号 邮编：100036

总编室电话：88191217 发行部电话：88191540

网址：[www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件：[esp@esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

人民大学印刷厂印刷

新路装订厂装订

850×1168 32 开 7 印张 140000 字

2004 年 7 月第一版 2004 年 7 月第一次印刷

印数：0001—6000 册

ISBN 7-5058-4237-4/F·3515 定价：15.40 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

图书在版编目 (CIP) 数据

中国产权交易、经纪与拍卖实务简明读本/王贤军著.
北京: 经济科学出版社, 2004.7

ISBN 7-5058-4237-4

I. 中… II. 王… III. ①产权-交易-基本知识
②经纪人-基本知识③拍卖-基本知识 IV. ①F72②
F718

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 051685 号



从事实际经营的企业管理者往往将目光集中于实际的问题，而从事理论研究的研究者通常过于关注理论自身的完美，前者的优点和缺点往往是后者的缺点和优点。因此，兼具两者之长的作者或作品并不多见。而王贤军先生的《中国产权交易、经纪与拍卖实务简明读本》一书在一定程度上具备了前述两者的优点，具备理论深度而不枯燥，关注实际问题而不繁琐，确实值得一读。

《中国产权交易、经纪与拍卖实务简明读本》主要涉及产权问题。产权是所有制的核心和主要内容。建立归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅的现代产权制度，有利于维护公有财产权，巩固公有制经济的主体地位；有利于保护私有财产权，促进非公有制经济的健康发展；有利于各类资本的

1

序

序

流动和重组，形成良好的信用基础和市场秩序。作者推出的《中国产权交易、经纪与拍卖实务简明读本》一书可谓恰逢其时。

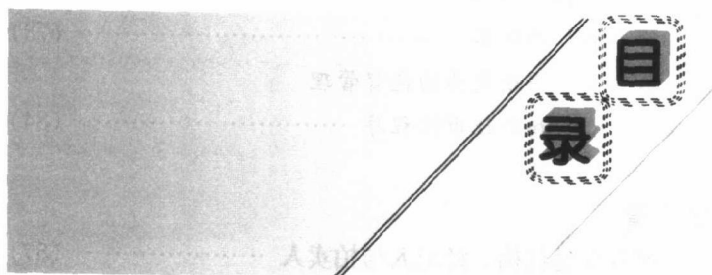
《中国产权交易、经纪与拍卖实务简明读本》一书共分六章，内容主要涉及中国产权交易、经纪与拍卖运营的实务问题。第一章对于产权交易、经纪与拍卖进行了概括的介绍。在该章中，作者首先明确了产权、产权交易、经纪、产权经纪、拍卖、产权拍卖等基本概念的内涵，在此基础上，阐明了产权交易、经纪与拍卖的特征与原则，介绍了诸如产权交易、经纪与拍卖的标的、种类、程序和定价等基础知识。第二章介绍了产权交易、经纪与拍卖操作实务。其中既包括产权交易的方式，又包括产权经纪和拍卖的运作流程。第三章主要涉及产权的界定与审批。一方面探讨了产权界定的涵义与原则，另一方面介绍了产权交易审批的主体、客体和程序。第四章主要是关于产权交易机构、经纪人与拍卖人的内容。产权交易机构、经纪人与拍卖人的管理规定、组织形式和类型均是作者关注的焦点。第五章主要介绍了产权交易合同。作者不仅明确了产权交易合同的概念和种类，而且对于产权交易合同的中止、终止、审核、交割和风险防范等进行了探讨。该书的最后一章介绍了产权交易与国际接轨的进程，包括国际产权交易的方式以及 WTO 有关产权交易的规则。同时，《中国产权交易、经纪与拍卖实务简明读本》一书还以附件的形式收集了中国产权交易、经纪与拍卖运营的案例，从而给读者一个直观的感性的认识。此外，还向读者提供了有关中国产权交易、经纪与拍卖方面的法律、法规，以备读者查考。

《中国产权交易、经纪与拍卖实务简明读本》一书或许能够让读者对中国产权交易有更加深刻、全面的理解，若如此，也不枉作者为该书付出的心血。

谨以此为序。

北京交通大学法律系副主任 **张晓永**
北京大学法学院法学博士

2004年5月于北京畅园寓所



第一章

产权交易、经纪与拍卖概述..... (1)

第一节 产权交易、经纪与
拍卖的基本概念..... (3)

第二节 产权交易、经纪与
拍卖的特征与原则 (22)

第三节 产权交易、经纪与
拍卖的基础知识 (36)

第二章

产权交易、经纪与拍卖操作实务 (47)

第一节 产权交易的方式 (47)

第二节 产权经纪的运作流程 (48)

第三节 产权拍卖的运作流程 (60)

第三章

产权的界定与审批	(77)
第一节 产权界定	(78)
第二节 产权交易的监督管理 和转让审批程序	(84)

第四章

产权交易机构、经纪人与拍卖人	(87)
第一节 产权交易机构	(87)
第二节 产权经纪机构	(102)
第三节 产权拍卖运营实务	(108)

第五章

产权交易合同	(125)
第一节 产权交易合同的概述	(125)
第二节 产权交易合同的分类	(126)
第三节 产权交易的审核批准、交割 与风险防范	(132)

第六章

国际产权交易及对我国产权交易的借鉴	(137)
-------------------------	-------

附 件

一、中国产权交易、经纪与拍卖案例	(144)
二、中国产权交易、经纪与 拍卖法律、法规	(168)

文件一：企业国有产权转让	
管理暂行办法·····	(168)
文件二：经纪人管理办法·····	(179)
文件三：中华人民共和国拍卖法·····	(186)
文件四：招标投标挂牌出让国有	
土地使用权规定·····	(197)
文件五：关于冻结、拍卖上市公司国有股	
和社会法人股若干问题的规定·····	(204)
参考文献·····	(209)

产权交易、经纪与拍卖概述

中共十六届三中全会《中共中央关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定》提出：“产权是所有制的核心和主要内容，包括物权、债权、股权和知识产权等各类财产权。建立归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅的现代产权制度，有利于维护公有财产权，巩固公有制经济的主体地位；有利于保护私有财产权，促进非公有制经济发展；有利于各类资本的流动和重组，推动混合所有制经济发展；有利于增强企业和公众创业创新的动力，形成良好的信用基础和市场秩序。这是完善基本经济制度的内在要求，是构建现代企业制度的重要基础。要依法保护各类产权，健全产权交易规则和监管制度，推动产权有序流转，保障所有市场主体的平等法律地位和发展权利。”2003年国务院批转了

《国务院国有资产监督管理委员会关于规范国有企业改制工作的意见》，对国有企业改制的批准制度、清产核资、财务审计、资产评估、交易管理、定价管理、转让价格管理、依法保护债权人权利、维护职工合法权益、管理层收购等都作出了明确的规定。提出了国有企业规范改制，国有产权有序流转的方针政策。鉴于上述文件的出台，我国的产权交易将会成为社会主义市场经济体系中的重要组成部分，在各类资本的流转和重组及推动混合经济的发展中，起到不可或缺的作用。

2004年2月1日，国务院国有资产监督管理委员会（简称国资委）、财政部联合颁布实施了《企业国有产权转让管理暂行条例》，明确规定产权交易只能在经过批准的产权交易场所内交易，交易方式为招标、拍卖和协议转让，并对转让的三种形式作了明确的规定。随后国资委第195号文件授权上海联合产权交易所、天津产权交易中心和北京产权交易所作为首批试点单位，发布中央企业国有产权转让信息并组织相关产权交易活动。195号文件的颁布意味着将近7万亿元的中央企业国有产权交易将通过以上三家交易平台进行。

产权经纪与拍卖作为促进产权交易的有效途径，在产权交易的实践中发挥了积极的作用。产权经纪是一种特殊的经纪活动，是以产权的分解、整合和转移为主要方式和途径，实现企业资源优化配置的各种经济活动。拍卖作为产权实现价值的特殊变现形式，是以全部产权或部分产权为标的，采取公开竞价的方式，需两个或两个以上竞买人参与竞买，竞价最高者获得标的的竞价方式。产权交易的主要形式有：竞

价拍卖、招标转让、协议转让及其他法律、法规规定的方式。招标转让和协议转让以及其他法律、法规规定的方式，将在第三章中介绍。正确认识产权交易与产权经纪、产权拍卖的关系和功能、作用，全面了解产权交易、经纪与拍卖的流程及程序，对于从事产权交易、企业改制及产权经纪、产权拍卖的企业及从业人员来说，都具有重要的意义；业务水平的提升和专业知识的掌握，对加强经营管理、提高企业的经济效益来说，也是非常有效的途径。

第一节 产权交易、经纪与拍卖的基本概念

一、产权

（一）产权的内涵与定义

中共十六届三中全会《中共中央关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定》提出：“产权是所有制的核心和主要内容，包括物权、债权、股权和知识产权等各类财产权。”因此，产权广义上是指财产的所有权，狭义的产权是财产所有权和与财产所有权有关的其他权利。在我国新修订的《辞海》中，产权的概念就归结为产权是财产的所有权。在西方经济学体系中，产权是常用的词，产权经济学作为西方经济学中的热门的一部分，越来越引起经济学家的关注和

重视。1937年, 罗纳德·科斯(Ronald Coase)提出了产权的概念, 进而把产权的概念纳入到西方经济学的体系中。在我国, 产权的概念是随着经济的发展, 其内涵不断发生变化的, 新中国建立以来, 我国的法律、法规都是以财产所有权为权利名称, 不是以产权为权利名称规定的。随着我国社会主义市场经济的不断完善和发展, 经济所有制的形式发生了变化, 国有所有制企业逐步成为自主经营、自负盈亏的法律地位得到了确立, 随着市场经济体制的改革, 财产所有权所包含的四项基本权利, 即占有权、使用权、收益权、处分权已经不适应企业改革中所面临的问题, 在这种历史背景下, 西方的企业产权概念在我国具备了产生和发展的土壤, 最早以《政府工作报告》的形式提出企业产权概念的是1988年李鹏总理在《政府工作报告》中提出: “要实行企业产权有条件的有偿转让, 使闲置或利用效率不高的资产得到充分利用”。1992年党的十四大报告中提出: “通过理顺产权关系, 实行政企分开, 落实企业自主权, 使企业真正成为自主经营、自负盈亏、自我发展、自我约束的法人实体和市场竞争的主体。”直至2003年召开的党的十六届三中全会, 将产权提升到是所有制的核心和主要内容来看, 企业产权在我国市场经济的发展中已经成为市场经济极其重要的部分, 其交易形式和投资模式也会逐步完善和发展起来。

(二) 产权的法律特征与其他权利的关系

产权具有三方面的法律特征, 即: (1) 产权是财产权与人身权的统一。在产权交易中, 企业作为民事主体, 不论是

有形资产的交易，还是无形资产的交易，还是企业整体资产的交易，企业在产权的交易过程中都应包括不可分割的两部分，即企业的财产和企业本身。(2) 产权是物权与债权、债务的统一。企业产权不仅体现的是对企业财产的占有、使用、收益与处分等权利，还体现在因行使上述权利时与当事人产生的债权、债务，因此产权交易的价格会因上述的客观情况发生浮动。(3) 产权具有可分割性或整体转让的特性。产权可分割成若干个产权部分进行转让，也可以整体的形式转让。产权不同于所有权，产权的分割不会改变其权利属性。

在了解产权的法律特征后，还应正确理解产权与所有权、产权与物权、产权与债权、产权与股权、产权与知识产权等各类财产权的关系。产权与所有权的区别在于，产权是相互具有独立性的一组权利或权利的集合。产权作为一组权利，在交易过程中，可能是一项产权或几项产权交易，也可能是几十项产权组合的交易。所有权是不可分割的整体性的权利，如果所有权分割就会改变所有权的整体性，就使所有权成为不是原来意义上完整的所有权。产权与物权的关系在于，物权是产权的一部分。物权是民事主体依法对特定物进行支配并享受物之利益的排他性的财产权。从物权的定义，我们可以看出，物权是一种财产权，也是一种产权，是经济活动中民事主体对物品的占有、支配、使用、处置并排除他人参与的权利。由于物权的标的是物品，因此物权不包含债权和知识产权。产权与债权、股权与知识产权的关系在于，债权、股权与知识产权都属于产权，这里需特别指出的是产权与知识产权的关系。知识产权在我国主要的体现形式是专

利权、商标专用权、著作权和企业名称权等，联合国在《建立世界知识产权组织工业公约》中规定，知识产权包括对下列各项知识财产的权利——文学、艺术和科学作品；表演艺术家的表演及唱片和广播节目；人类一切活动领域的发明；科学发现；工业品外观设计；商标、服务标识以及商业名称和标志；制止不正当竞争以及在工业、科学、文学和艺术领域内因智力活动而产生的一切其他权利。由于知识产权的载体是无形的知识财产，而无形的知识财产必须以有形的物质载体来体现，而这种有形的物质载体通常是可以复制的，鉴于这种知识产权的特性，知识产权就与其他有形的财产有了巨大的区别，知识产权可以同时出售给两个或多个客户，所有者仍拥有知识产权，客户购买获得的仅是依附在知识财产载体上的知识产权的使用权。因此，知识产权具有随着销售量的增大而成本递减、边际效益递增的经济特征。

二、产权交易

（一）产权交易的定义

北京市有关产权交易管理的规定中指出，产权交易是指企业财产所有权及相关财产权益的有偿转让行为。产权交易的经济活动由产权交易的主体、产权交易的客体和产权交易市场三部分构成。产权交易的主体是指依法拥有产权的出让方和有偿取得产权的受让方。产权交易的客体包括：（1）非公司制企业的全部或者部分财产；（2）有限责任公司、非上

市的股份有限公司和股份合作制企业的股份；(3) 依法经批准进行交易的其他产权。产权交易达成的经济活动场所，我国各地名称有“产权交易中心”、“技术产权交易中心”、“产权交易所”等。

(二) 产权交易市场

产权交易市场是指提供产权交易双方进行产权交易的场所。根据国资委《企业国有产权转让管理暂行办法》第四条，企业国有产权转让应当在依法设立的产权交易机构中公开进行，不受地区、行业、出资或者隶属关系的限制。我国目前的产权交易机构基本上是由政府批准设立，不以营利为目的，为产权交易提供场所、设施、信息等服务，并履行相关职责的事业法人。目前，全国的产权市场由于受党的十六届三中全会《中共中央关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定》和国资委《企业国有产权转让管理暂行办法》的影响，在全国产权交易市场兴起了前所未有的并购高潮，上海成为产权交易市场合并的先驱。2003年12月18日，上海联合产权交易所正式挂牌运营。上海联合产权交易市场整合南方的产权市场资源，逐步形成长江三角洲地区的产权交易中心乃至中国南方的产权交易中心。随后，其他产权市场的合并也在展开，北京原定于2004年3月1日，由中关村技术产权交易所和北京产权交易中心合并成立的北京产权交易所挂牌运营，提前到2004年2月23日；中关村技术产权交易所与北京产权交易中心合并后，北京市形成了一个统一的产权交易市场。新成立的产权交易所的主要业务是进行