

chanquanjiaoyishiwu 

产权 交易 实务

主 编 王 彪
副主编 卢金霞 任凤珍



 中国财政经济出版社

序

建国以来，我国国有企业固定资产占全社会的经营性固定资产比例高达90%以上，使国家背上沉重的包袱，改革开放以来，我国逐步向社会主义市场经济过渡，为了优化国民经济结构中国有企业的比重，需要产权交易。我国长期以来产业结构比例失调，存量资产在部门、行业、地区以及企业组织等结构上布局失衡，已经影响我国加快改革与发展的进程，为了优化国有企业布局，需要产权交易。国有企业单一的所有制结构，使所有者虚置，从而造成企业经营不善，国有资产大量流失，为了建立现代企业制度（产权清晰、权责明确、政企分开、管理科学），优化国有企业组织结构，需要产权交易。产权交易实现企业间资产的合理流动、有效利用和科学配置，有利于社会主义市场经济体制的建立，有利于调整产业结构和产品结构，实现产业结构合理化，有利于资产存量调整，缓解资产增量的资金不足，有利于国有资产的保值与增值。

产权交易要通过产权交易市场。我国产权交易市场诞生于20世纪80年代经济体制改革的高潮时期，90年代随着改革的不断深化，全国各地先后设立了200多家产权交易机构，区域性的产权交易市场已初步形成。产权交易市场在推动我国经济结构调整包括产业结构、所有制结构、企业组织结构及区域经济结构调整方面起了重要作用。产权交易作为整个市场体系中资本运作的重要组成部分，是推动多种经济要素合理流动，实现资源优化配置不可或缺的市场手段。每一项大宗产权交易的完成，一般都会涉及到譬如资本运营与管理、资产评估、投资理财、工程技术、招投标、拍卖等方面的知识，所以说产权交易是一门专业性很强，需具备综合性知识

的工作。但由于产权交易在我国尚处于初级阶段，理论界及实践部门对产权、产权交易、产权交易市场的一些基本理论问题和实践操作原则仍有不同的争论和看法，各地产权交易机构的体制和运作模式亦多种多样，缺乏科学的管理和有效的监督，所有这些在一定程度上影响了产权交易市场的建设和产权交易工作的进一步开展，制约了其在经济结构调整和优化资源配置中市场机制的有效发挥。

河北省产权转让中心王彪总裁主编的《产权交易实务》一书，以大量产权交易实例为题材，结合产权交易的实践经验，着眼于目前我国各地产权交易开展的实际问题，对我国产权交易实务中的市场建设、市场规则、交易方式、操作程序等方面作了深入浅出的阐述和探讨，对于加快我国产权交易市场的建设，推动产权交易事业的发展，更好地发挥市场配置资源的作用，有很强的针对性和指导性。它填补了国内《产权交易实务》的空白，具有很强的理论创新和实际应用价值，不失为一部拓荒之作。为了庆幸有这一部好的著作，我乐以为序。由于是拓荒之作，书中还有不完善和不安之处，希望读者批评指正。

于玉林

于天津财经学院现代会计研究所

2002.8.25

前 言

目前，我国正处在从计划经济向市场经济的结构性转变过程中，而入世和经济的全球化必然加速我国经济市场化进程，同时这些转变导致全国性的产业整合、企业重组，形成社会资源的重新配置。国有经济从竞争性领域退出，是摆在我们面前的一项紧迫任务，退出中必然面临重组、兼并、出售、合资等多种方式。产权交易市场可以为这些活动提供更多的信息、更规范的交易规则、更合理的价格评价机制，从而获得更多的成功机会。然而，由于我国产权交易市场刚刚起步，各地产权市场发展不平衡，产权交易活动也很不规范，从事产权交易的机构在具体业务运作中有很多方面亟待完善，特别是在产权交易过程中由于缺乏统一的操作规范和统一的监督管理，实践中出现了许多问题，如国有资产出让前没有经过必要的审批，转让过程不公开，转让形式上比较混乱，严重损害了国家及当事人的权益；产权交易市场功能尚不完善，产权交易市场的建立没有真正起到促进产业结构调整和资源有效配置的作用等等。

针对产权交易中存在的问题，河北省产权转让中心总裁王彪及河北省产权转让中心的全体同志在几年来从事产权交易实践的基础上，对产权交易的方式及程序进行大胆探索，不断寻求规范产权交易的发展途径，使产权交易最大限度地促进所有制结构、企业组织结构、产业结构及区域经济结构的调整，使国有资产发挥更大的作用，这亦是编撰、出版本书的目的所在。在本书编辑过程中，特别要感谢天津财经学院的于玉林教授在百忙之中对本书悉心指导并欣然作序，还要感谢中国财政经济出版社的领导和编辑的大力支持和热情帮助。在《产权交易实务》一书的撰写过程中，我们参阅了相

关的著作和论文，吸收了其中某些成果，但由于学识所限，书中难免存在很多不成熟的观点，望读者指正，共同提高。

参加本书撰稿的作者及分工情况如下：第一章 王彪、任凤珍；第二章 卢金霞、任凤珍、史战修；第三章 张国伟、田明；第四章 江庆红；第五章 岳士侠；第六章 王彪、吴占英、江庆红；第七章 郝三平；第八章 郝三平；第九章 王彪、袁松、任凤珍；第十章 江庆红、卢金霞；第十一章 任凤珍、张荣琴。全书由卢金霞、任凤珍进行统稿，王彪进行最后的审定。

河北省产权转让中心《产权交易实务》编写组
2002年8月10日

目 录

第一编 产权交易基本理论

第一章 产权交易概述	(3)
第一节 产权的概念	(3)
第二节 产权交易	(7)
第三节 产权交易的发展	(16)
第二章 产权交易市场	(20)
第一节 产权交易市场的概念	(20)
第二节 产权交易市场的特征和功能	(21)
第三节 产权交易市场的培育和发展	(23)

第二编 产权交易实务

第三章 产权交易的前期准备	(29)
第一节 产权界定	(29)
第二节 资产评估	(40)
第三节 国有资产产权交易审批	(61)
第四章 产权交易经纪	(66)
第一节 产权交易经纪概述	(66)
第二节 产权交易经纪机构	(68)
第五章 协议转让——产权交易的方式之一	(78)
第一节 协议转让概述	(78)

第二节	协议转让的程序·····	(80)
第三节	协议转让交易价格的确定·····	(86)
第四节	协议转让的特殊形式——划拨·····	(95)
第五节	典型案例分析·····	(98)
第六章	拍卖转让——产权交易方式之二 ·····	(159)
第一节	拍卖概述·····	(159)
第二节	拍卖的功能和作用·····	(168)
第三节	拍卖程序·····	(173)
第四节	拍卖法律关系及案例分析·····	(178)
第五节	拍卖中应注意的主要事项·····	(191)
第六节	破产企业财产拍卖应注意的问题·····	(193)
第七章	招标转让——产权交易方式之三 ·····	(196)
第一节	招标转让概述·····	(196)
第二节	招标转让程序·····	(203)
第三节	招标转让中需要注意的若干问题·····	(211)
第四节	河北××集团公司甲企业招标转让案例·····	(218)
第八章	企业改制——产权交易的特例 ·····	(227)
第一节	企业改制的必要性·····	(227)
第二节	改制基本程序·····	(231)
第三节	改制中需要注意的几个问题·····	(237)
第四节	企业改制案例·····	(240)
第九章	非上市股份制企业的股权托管与交易——产权交易	
	的发展趋势 ·····	(249)
第一节	股权托管概述·····	(249)
第二节	股权托管的意义·····	(250)
第三节	股权托管程序·····	(252)
第四节	股权托管的展望——建立柜台交易市场·····	(257)
第十章	产权交易展——推进产权交易的重要形式 ·····	(259)

第一节	产权交易展的前期准备	(259)
第二节	产权交易展的形式、内容及意义	(261)
第十一章	产权交易的管理	(264)
第一节	加强政府对产权交易的监管	(264)
第二节	产权交易机构的自律管理	(266)
第三节	产权交易机构对会员的管理	(266)

第三编 产权交易法规

第一部分 国家、河北省有关产权交易法规

1. 国务院《关于在若干城市试行国有企业破产有关问题的通知》	(271)
2. 国务院《关于在若干城市试行国有企业兼并破产和职工再就业有关问题的补充通知》	(275)
3. 国家体改委、财政部、国家国有资产管理局印发《关于出售国有小型企业产权的暂行办法》	(283)
4. 国家经贸委、财政部、人民银行印发《关于出售国有小型企业中若干问题意见的通知》	(287)
5. 国家体改委、国家计委、财政部、国家国有资产管理局印发《关于企业兼并的暂行办法》	(293)
6. 国家国有资产管理局发布《集体企业国有资产产权界定暂行办法》	(298)
7. 国家科委、国家国有资产管理局印发《集体科技企业产权界定若干问题的暂行规定》	(305)
8. 国家经贸委、财政部、国家税务总局印发《城镇集体所有制企业、单位清产核资产权界定暂行办法》	(309)
9. 国土资源部《关于加强土地资产管理促进国有企业改革	

和发展的若干意见》	(313)
10. 国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》	(319)
11. 国家国有资产管理局印发《国有资产产权界定和产权纠纷处理暂行办法》	(323)
12. 财政部印发《企业国有产权纠纷调处工作规则》	(332)
13. 国家国有资产管理局《关于加强企业国有产权转让监督管理工作的通知》	(338)
14. 国家国有资产管理局《关于建立企业产权市场监管体系的指导意见》的通知	(341)
15. 河北省企业国有资产产权转让管理暂行条例	(346)
16. 河北省企业国有资产产权转让管理实施细则	(355)
17. 河北省财政厅《关于进一步推进和规范公有资产产权交易管理的通知》	(359)
18. 河北省财政厅印发《河北省公有资产产权交易操作规程（试行）》	(363)
19. 河北省国有资产管理局、河北省体改委印发《河北省国有小型企业改革中国有资产处置暂行办法》	(368)

第二部分 产权交易相关法规目录

1. 中华人民共和国民法通则	(372)
2. 中华人民共和国公司法	(372)
3. 中华人民共和国合同法	(372)
4. 中华人民共和国拍卖法	(372)
5. 中华人民共和国企业破产法	(372)
6. 中华人民共和国证券法	(373)
7. 中华人民共和国城市房地产管理法	(373)
8. 中华人民共和国招标投标法	(373)

9. 河北省实施《中华人民共和国招标投标法》办法	(373)
10. 中华人民共和国土地管理法	(373)
11. 中华人民共和国土地管理法实施条例	(373)
12. 国务院关于社会保险费征缴暂行条例	(374)
参考文献	(375)

第一编 产权交易基本理论



第一章 产权交易概述

第一节 产权的概念

一、产权的理论渊源

20 世纪 30 年代在西方经济学中提出了产权理论。产权是西方市场经济理论常用的一个名词，在西方市场经济理论体系中，“产权经济学”是最为热门的一个分支，它以企业产权和组织制度为研究对象，其代表人物有 R. 科斯、A. 阿尔钦、H. 德姆塞茨等。在我国，产权是经济体制改革后才出现的一个概念。在计划经济体制下，公有制经济一统天下，国有企业没有自主权，更没有产权可言，一切都由国家包办。当计划经济体制向社会主义市场经济体制转变时，传统的所有制理论发生了深刻的变化：一方面，公有制经济一统天下的局面被打破，多种所有制经济成份得到了迅速发展；另一方面，国有企业自主经营的法律地位得到了确立，实施了《中华人民共和国全民所有制工业企业法》、《全民所有制工业企业承包经营责任制暂行条例》、《全民所有制工业企业转换经营机制条例》等政策、法规，传统的财产所有权四项权能已不能解决企业改革中面临的深层次问题。在这种背景下，国外的企业产权理论在我国便有了其存在、发展的基础，人们也习惯用“产权”、“企业产权”的概念来概括企业的财产权利。1988 年 3 月 25 日李鹏总理在第七届全国人民代表大会上所作的政府工作报告中谈到了“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。”^① 1989年国家经济体制改革委员会在确定当年经济体制改革要点时提出：“积极推进企业兼并。兼并应在竞争过程中进行，坚持产权有偿转让的原则，……积极开拓产权转让市场。”^② 到了20世纪90年代，企业产权理论已成为我国企业改革理论体系的重要组成部分。1992年党的“十四大”报告指出：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，并承担国有资产保值增值的责任。党的十四届三中全会《关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》进一步将“明晰产权”、建立现代企业制度作为国有企业改革的重中之重。目前，虽然产权理论已开始趋于成熟，并广泛使用，但无论西方理论界还是中国经济界对产权的概念和认识还没有形成一致、完整和统一的标准，尤其是把产权等同于所有权的说法，造成了对产权理论的误解。

二、产权的概念及性质

当前，在企业改革中使用的产权概念虽不完全一致，但较普遍的观点认为产权是由所有权派生出来的。它是以财产所有权为基础，反映投资主体对其财产权利、义务的法律形式。一般情况下，产权是与经营性资产相联系，相对于投资主体向企业注入的资本金，投资主体就在法律上拥有该企业相应的产权，成为该企业的产权主体。产权必须具有两个最基本的权能。其一是收益分享权能，或者简称为收益权能，即分享财产营运所带来的部分收益的权利。产权的经济意义就在于收益。当然，不同的产权其收益权能的表现和方式是不一样的。如在股份制这种资产组织形式中，股东产权的

① 1998年3月25日在第七届全国人民代表大会第一次会议上的政府工作报告。

② 1989年3月4日国务院批转国家体改委关于1989年经济体制改革要点的通知。

收益以红利的形式表现出来，而公司法人的收益权能则是对未分配利润的支配运用（一般是再投资），以提高公司盈利能力，从而提高经营者收入、劳动者的工资及其他福利，加快公司法人的发展；其二是支配权能，即在合法的范围内，产权主体不受任何干扰自主支配财产的权利，特别是对收益权的支配权利。收益权与支配权一起构成商品生产和商品交换中所产生的完整的产权，某一主体只有同时拥有这两种权能才是具有独立地位的产权主体。产权与所有权不是一个概念。财产所有权是确定物的最终归属，表明主体对物的独占和垄断的权利，具有排他性、本源性和全面性。所有权的排它性表明物的所有权在法律上只能归属于一个主体。当然，这个主体既可以是自然人，也可以是法人。

市场经济中，产权的性质主要有：

（一）产权主体具有经济实体性

产权主体作为经济实体一般具有三个特征：其一，必须有一定的财产作为参与社会再生产的前提，这项财产在法定的最终归属上并不一定必须为该实体所有；其二，必须直接参加社会再生产活动；其三，有自己独立的经济利益，并且参与社会营利性经济活动中的主要目的就是实现自身经济利益最大化。

（二）产权运动具有独立性

产权运动的独立性是指产权一经确立，产权主体就可以在合法范围内自主地运用产权，谋求自身利益的最大化，而不受同一财产上其他财产主体的随意干扰。一个主体可以拥有多项产权，但一项特定产权只能归属一个主体。

（三）产权体系具有可分性

在发达的市场经济中，财产的价值形态运动与使用价值形态运动因信用制度等的发展而分离，不同的主体以财产不同形态的运动为控制对象，使得单一的财产所有权分离开来并落在不同的产权主体手中。

三、产权的法律特征

产权具有以下几个法律特征：

(一) 产权是财产权与人身权的统一

财产权与人身权是民事主体的基本民事权利，其中人身权是指民事主体依法享有的与其人身不可分离而无直接财产内容的民事权利，财产权是指民事主体对财产所享有的一种支配和受益权。之所以说产权是财产权与人身权的统一，是因为企业作为一个民事主体，其财产权与企业本身密不可分，不管是有形财产，如机器、厂房、货币等的交易；还是无形财产，如商标专用权、专利权、发明权、土地使用权、商誉等的交易；抑或是企业整体资产的交易。虽然，企业的名称权、名誉权没有直接的财产内容，但却能为企业带来财产利益或者是企业与他人发生财产关系的前提。所以，企业在产权交易过程中，其名称可以依法转让，其商誉可以有价值体现。

(二) 产权是物权与债权债务的统一

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，债权债务是指民事主体对特定当事人享有的请求对方为一定行为或不为一定行为的权利，或对特定当事人应履行的为一定行为或不为一定行为的义务。企业的产权不仅表现在对企业的财产进行占有、使用、收益、经营管理、处分的权利，还表现在因占有、使用、收益、经营管理、处分上述财产与特定当事人发生民事法律关系所产生的债权债务。这就是在产权交易过程中企业的债权、债务应在交易价格中增加或抵扣的原因所在。

(三) 产权具有排他性和可转让性

产权作为一种财产权，它是权利主体对特定财产进行支配，享受其利益的排他性权利。产权的排他性表现在两方面：一方面权利主体在法律规定范围内按自己意愿对财产进行支配，包括对财产进行占有、使用、收益或处分；另一方面，权利主体有权排除他人对

自己支配的财产进行侵害和对自己行使所有权的行为进行干涉和妨碍，即他人负有不予侵害和干涉、妨碍的不作为义务。产权的可转让性是指产权可以价值化，即权利主体可以在法律规定的范围内将自己支配的财产的所有权有偿让渡给他人，以获取价值。产权的可转让性是市场经济条件下财产的所有权、经营管理权、使用权分离的必然要求。产权的流动实现了资源的合理配置和优化组合。产权的排他性与产权的可转让性并不矛盾。产权的排他性是产权可转让性的前提条件，产权的可转让性则是产权排他性的结果。前者从权利主体的静态角度分析，后者从权利主体的动态角度分析。

第二节 产权交易

一、产权交易的概念

产权交易与产权一词一样也没有一个确切的含义，目前比较流行的一种看法是认为产权交易是指资产所有者（企业的所有者）将其资产所有权和经营权有偿转让的一种经济活动，而这种经济活动是一种以实物形态为基本特征的财产权益的全部或部分出卖的行为。换言之，就是把企业作为一种实物商品进入市场，按照价值规律和竞争机制进行自由交换、买卖，使优势企业得以壮大，劣势企业就此消亡，使经济发展的“细胞”更具活力。企业产权交易在市场经济比较发达的西方国家，是一种非常积极、司空见惯的现象。从广泛意义上讲，企业产权交易包括了企业收购、企业兼并、企业重组、企业破产等多项内容。其产权交易的主要方法：一是用现金或证券购买其他企业的资产；二是购买其他企业的股份或股票；三是对其他企业股东发行新股票以换取其所持的股权，从而取得其他企业的资产和负债。这一切对合理利用有效资源，提高社会经济效益，无疑起到了良好的促进作用。由于我国的市场经济还处于“婴