



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

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

公司制管理和市场化运营，在继续扩大现有企业产权交易的同时，开辟非上市股份公司股权登记托管和非上市股份公司股权转让业务。天津在 2002 年 4 月就联合北方 16 个省市的 24 家产权交易机构组成设立了北方产权交易共同市场，在信息共享，制定共同市场运作规则、实施细则、异地交易流程和结算方法上都取得了一定的经验，并成为了集华北、西北、东北区域性产权交易市场为一体的大区域产权交易市场。全国其他城市的产权交易市场也在进行合并，如成都、河北等地也进行了产权交易市场的整合。根据有关数据统计，整合后的产权交易市场产权交易的数额及产权交易幅度得到了明显的提高。

三、 经纪人

（一）经纪人的定义

经纪人是指在经济活动中，以收取佣金为目的，为促成他人交易而从事居间、行纪或代理等经纪业务的公民、法人和其他经济组织。

（二）经纪活动的方式

目前，我国经纪活动主要包括三种方式：居间、行纪、代理。

1. 居间：是指经纪人为交易双方提供信息、条件及媒

介撮合双方交易成功的商业行为。

2. 行纪：是指经纪人受委托人的委托，以自己的名义与第三方进行交易，并承担规定的法律责任的商业行为。

3. 代理：是指代理人在受托权限内，以委托人的名义与第三方进行交易，并由委托人直接承担相应的法律责任的商业行为。

（三）经纪收入

佣金是经纪人的惟一收入来源，主要由劳动收入、经营收入和风险收入三部分组成。佣金可分为法定佣金和自由佣金。法定佣金是指经纪人按照国家对特定经纪业务规定的佣金标准获得的佣金。自由佣金是指经纪人与委托人协商而确定的佣金。

（四）取得经纪资格证书应具备的基本条件

根据《经纪人管理办法》规定，具备下列条件的人员，经工商行政管理机关考核批准，可取得经纪资格证书：

- （1）具有完全民事行为能力；
- （2）具有从事经纪活动所需要的知识和技能；
- （3）有固定的住所；
- （4）掌握国家有关的法律、法规和政策；
- （5）申请经纪资格之前连续 3 年以上没有犯罪和经济违法行为。

（五）经纪人注册登记须具备的条件

按照我国现行有关法律及工商管理机关注册登记条例，经纪人设立可分为：个体经纪人、合伙制经纪人、有限责任公司和股份制形式的经纪人。

1. 个体经纪人设立所具备的条件。

个体经纪人的特点是以自己的名义独立从事经纪活动，并以个人的全部财产承担无限责任。根据《经纪人管理办法》，符合下列条件可申请注册登记为个体经纪人：

- （1）有固定的业务场所；
- （2）有一定的资金；
- （3）取得经纪资格证书；
- （4）有一定的从业经验；
- （5）符合《城乡个体工商户管理暂行条例》的其他规定。

2. 合伙制经纪组织设立的条件。

合伙制经纪组织是根据《中华人民共和国合伙企业法》，由各合伙人订立合伙协议，共同出资、合伙经营、共享收益、共担风险，并对企业债务承担无限连带责任的营利性经纪组织。《经纪人管理办法》中规定设立经纪人事务所应具备的条件为：

- （1）有固定的业务场所；
- （2）有一定的资金；
- （3）有 2 名以上具有经纪资格证书的人员作为合伙人发起成立；

(4) 兼营特殊行业经纪业务的，应当具有 2 名以上取得相应专业经纪资格证书的专职人员；

(5) 专门从事某种特殊行业经纪活动的，应当具有 4 名以上取得相应专业经纪资格证书的专职人员；

(6) 合伙人之间订有书面合作协议；

(7) 符合法律、法规规定的其他条件。

3. 经纪公司设立的条件。

经纪公司是负有有限责任，以公司为组织形式设立的从事经纪业务的企业法人。根据《中华人民共和国公司法》（简称《公司法》）规定，公司的组织形式有两种，即有限责任公司和股份有限公司。根据《公司法》设立有限责任公司形式的经纪人应具备以下条件：

(1) 股东符合法定人数；

(2) 股东出资达到法定资本最低限额；

(3) 股东共同制定公司章程；

(4) 有公司名称，建立符合有限责任公司要求的组织机构；

(5) 有固定的生产经营场所和必要的生产经营条件。

4. 《公司法》规定设立股份有限公司应当具备的条件为：

(1) 发起人符合法定人数；

(2) 发起人认缴和社会公开募集的股本达到法定资本最低限额；

(3) 股份发行、筹办事项符合法律规定；

(4) 发起人制定公司章程，并经创立大会通过；

(5) 有公司名称，建立符合股份有限公司要求的组织机构；

(6) 有固定的生产经营场所和必要生产经营条件。

5. 国家工商行政管理局颁布的《经纪人管理办法》规定，设立经纪公司应当符合下列具体条件：

(1) 具有相应的组织机构和固定的业务场所；

(2) 注册资金在 10 万元以上；

(3) 有与其经营规模相适应的一定数量的专职人员，其中取得经纪资格证书的不得少于 5 人；

(4) 兼营特殊行业经纪业务的，应当具有 2 名以上取得相应专业经纪资格证书的专业人员；

(5) 专门从事某种特殊行业经纪业务的，应当具有 4 名以上取得相应专业经纪资格证书的专职人员；

(6) 符合《公司法》及有关法规规定的其他条件。

国家工商行政管理局 1997 年 1 月 2 日颁布的《关于进一步贯彻实施〈经纪人管理办法〉的通知》中规定，设立从事房地产、技术、信息、劳动力、运输、产权、文化、广告、体育、旅游等方面经纪活动的经纪公司，无论专营或兼营，都应当具有 4 名以上持有相应项目经纪资格证书的专职人员。

2004 年，北京在企业注册方面有了新的突破，北京市政府在《改革市场准入制度优化经济发展环境若干意见》中所涉及的七项改革、三项支持、一项完善，重点在“名称登记”、“注册资本缴付”、“注册资本验资”、“经营范围的核定”、“简化外商投资企业登记手续”、“支持私营个体经济发展”、“企业改组改制”、“完善退出机制”等方面进行了政策调整，其中注册资本缴付及验证、经营范围核定等方面都有较大的突破。

名称登记实行即时办理制度，申请人凭本人身份证填写《名称预先核准申请书》，即予办理名称预先登记注册；企业注册资本（金）实施分期缴付。企业设立时投资人应当缴付法律、法规规定的最低注册资本（金）数额，其余部分承诺在规定的期限内一次性缴清或分期缴清。在企业注册资本（金）验证办法上，要求工商业行政管理机关根据入资银行出具的《交存入资资金凭证》确认投资人缴付的货币出资数额。企业设立后出具非货币出资的权属证明或者审计报告，证明资产归属本企业所有的，工商行政管理机关予以备案登记。工商行政管理机关不审查企业对外投资的累计数额。企业取消法律、法规规定的专项经营项目或市政府公布的前置、后置审批项目，未要求办理注销登记的，其法人资格继续存续；企业设立后未开展经营活动或长期停止经营活动，未要求办理注销登记的，其法人资格继续存续。北京工商行政管理部门实施上述要求后，经纪人注册的相关内容也会随之而发生变化。

四、产权经纪人

（一）产权经纪人的定义

产权经纪人是指依法设立的，在产权交易活动中以收取佣金为目的，为促成产权出让方或受让方实现产权交易而从事居间、行纪或代理等经济业务的法人或者其他经纪组织。我国古代将经纪人称为掮客，即促成交易的中间商人；西方

由于市场经济较为发达，美国市场学专家特奥拉认为，“经纪人是指提供廉价、代理服务的各种中间人的总称，他们与客商并无连续性的关系”。总之，产权经纪人就是为促成交易双方达成意向并收取佣金的中间商人。

（二）产权经纪人的特征

产权经纪人的特征主要有以下四个方面：

1. 产权经纪人是中间商人。

产权经纪人在产权交易活动中，不是买家（自营产权经纪的产权经纪人除外），也不是卖家，而是使产权交易双方在短时间内，对转让的产权标的及价格达成一致的意向。由于目前我国处在买方市场的情况下，而特别稀缺的产权标的也较少，产权大都有某些方面的瑕疵，如国有企业在转让过程中面临的土地是划拨的，买受人购得土地后，须缴纳土地出让金，因此其成交价格就会打很大的折扣。如果评估将这些因素考虑在内，促成交易比较容易；如果评估时是按市场价格评估的值，产权经纪人就会花很大时间来周旋。因为资产本来的价值被高估了，而企业主管部门谁也承担不了国有资产流失的责任，产权经纪人运作瑕疵严重的产权标的，就需综合性的知识，如说服企业主管部门重新评估，再促成交易成功。由此可以看出，产权经纪人就是以促成买卖双方达成成交意愿的中间商。

2. 产权经纪人提供的是中介服务。

由于产权经纪人在产权交易活动中既不是产权的所有者，也不是产权的购买者，在整个经纪活动中充当的只是经

纪的角色。产权经纪人在产权经纪活动中主要有三种形式进行产权交易，即产权代理、产权居间和产权行纪。产权代理是指产权经纪人接受产权交易一方当事人的委托，以委托人的名义代理产权交易的有关事务，并收取佣金的经纪活动。产权居间是指产权经纪人向产权交易双方提供交易信息或者提供订立交易合同的媒介服务，撮合双方达成交易的经纪活动。产权行纪是指产权经纪人接受产权交易当事人的委托，以自己的名义从事产权交易，收取佣金的经纪活动。从产权经纪以上的三种形式来看，无论产权经纪人采取哪种方式进行产权经纪活动，其本质也只是以收取佣金为目的的中介人。

3. 产权经纪人赚取的是佣金。

产权经纪人由于是中介商人，产权经纪活动主要是以产权代理、产权居间和产权行纪三种形式体现的，在这三种方式中，无论是以哪种形式体现，其收取的只能是佣金。因为产权经纪人不是产权所有人，也不是经销商，只能按照在经济活动中充当的中介角色出现，其活动中不可能获取差价，因此其获取的只能是佣金。

4. 产权经纪人的中介服务与服务对象无连续性。

产权经纪人是中介服务商，但与其他中介服务商不同的是对于服务对象来说，企业产权服务无连续性。如某国有企业破产或整体或部分产权转让，产权交易转让完成后，产权委托人已不再具有对产权的所有权和处置权，因此产权经纪人的中介服务业务大多数无连续性。对于产权经纪人来说，由于业务的无连续性，因此遇到的业务具有多样性，同类的产权业务也具有不同的特点。如国有土地使用权的转让。由

于国有土地的用途不同和是否缴纳土地出让金等具体问题，土地出让中办理的手续不同，出让的价格也会不同。产权经纪业务的无连续性对于产权经纪人来说，与其他经纪业务相比，增加了其操作难度，如文化经纪人代理某知名画家的作品，只要这位知名画家在世，其业务就具有连续性；对于购买这位画家作品的收藏家或爱好者，也具有连续性，他或她可能购买几幅或几十幅。由此可以看出，产权经纪人业务的不连续性以及与业务有关的国家政策、法律、法规的出台，可能导致其业务操作流程和规范方面的调整。如国资委发布的第 3 号令《企业国有产权转让暂行管理办法》第四条规定，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。由于此办法的出台，使原来不在产权交易机构进行的交易已不再可能，产权交易的具体业务则必须按照上述办法的有关规定进行。如《企业国有产权转让暂行管理办法》第五条规定，企业国有产权转让可以采取拍卖、招投标、协议转让以及国家法律、行政法规规定的其他方式进行，并对采取以上三种方式进行交易的情况作了明确的规定。因此，产权经纪人在开展业务过程中，要不断学习与业务有关的新出台的政策法规，只有具有不断学习的能力和适应市场经济的不断变化，才能在实践中进行业务创新，针对不同标的制定不同的解决方案，突破业务无连续性的局限，在竞争日益激烈的产权交易市场中取得良好的业绩。

五、 拍卖

（一） 拍卖的定义

对拍卖的定义，世界各国的法律解释有所不同，但在核心内容的两个要点上是相同的，即：（1）两人或两人以上公开竞价；（2）价高者得。我国 1997 年颁布的《中华人民共和国拍卖法》（简称《拍卖法》）对拍卖的定义是：拍卖是指以公开竞价的形式，将特定物或财产权利转让给最高应价者的买卖方式。《美国百科全书》中对拍卖的定义是这样描述的：拍卖是将财产交给出价最高者的公卖方式。《大英国百科全书》中提及，拍卖是以公开竞价方式买卖不动产和个人财产。

（二） 拍卖的特征

拍卖的特征主要有以下四个方面：

1、公开、公平竞价。

由于拍卖在经纪活动中，是行纪的活动形式，同时又得具备竞价的功能，因此拍卖活动须具备这两方面的特征。行纪，是指经纪人受委托人的委托，以自己的名义与第三人进行交易，并承担规定的法律责任的商业行为。因此，拍卖人应以自己的名义举行拍卖会，而至少需要两人或两人以上才能形成竞价。由此可知，拍卖是由拍卖企业组织举行，至少两人或两人以上参与竞买，将拍卖标的及相关财产权利转让