

世界华商拍卖交易所指定用书

ZHONGGUO ZICHAN  
PAIMAI YU TOUZI SHIWU

# 中国资产 拍卖与投资

## 实务

周欧文 杨巧珍 主审  
刘 菁 王贤军 编著

中国商业出版社

世界华商拍卖交易所指定用书

# 中国资产 拍卖与投资实务

主审 周欧文 杨巧珍

编著 刘 菁 王贤军

中国商业出版社

# 前 言

《中国资产拍卖与投资实务》一书主要由国有企业产权、法人股权、国有土地使用权和房地产拍卖与投资实务四部分构成，四大部分是资产拍卖的主要业务，约占资产拍卖利润的90%以上。

随着我国国有企业产权交易和国有土地使用权采取招拍挂的方式以来，国有企业产权和国有土地使用权采取招拍挂的方式已成为市场交易的主要方式，法人股权和房地产项目则多数由法院委托拍卖公司进行拍卖，上市公司和金融类企业的法人股权拍卖尤其被投资者看好。房地产项目拍卖是指在建工程或大厦涉及债务未偿还，被法院委托拍卖公司进行拍卖。

国有企业产权和国有土地使用权具有稀缺性和资源的不可再生性，因此引入招拍挂的竞价机制是市场化的必然选择，而法院委托拍卖的法人股权和房地产项目具有快速变现的特性，因此在价格上具有非常明显的优势，往往要低于市场价20%至30%左右，对于投资者来说都具有非常高的投资价值。

本书的出版不仅对从事资产拍卖的企业具有现实意义，对于购买资产的投资者、银行资产保全部门、法院执行部门、资产管理公司、国土管理部门、上市公司的法律部门、产权交易所的从业人员来说，也具有十分重要的参考价值。

世界华商拍卖交易所

董 事 长：周欧文

拍卖总监：王贤军

2006年3月

# 序 言

马旭东

随着我国产权、股权、房地产、国有土地使用权市场的发展和规范及相应的法律法规制度的健全，产权、股权、房地产、国有土地使用权拍卖与投资市场已成为我国拍卖和投资的热点和焦点，越来越被政府部门及相关部门所认同，对于投资者来说，拍卖标的的利润空间如同诱人的猎物一样，激发着其获取的冲动和创富的欲望。

中央企业所属的产权市场，主要在北京产权交易所、上海联合产权交易所、天津产权交易市场中进行，产权交易的方式有三种，招标、拍卖和协议转让，但竞买人为两个或两个以上时只能采取招标和拍卖方式。这对于从事投资银行并购和重组的国内外投资者来说是绝好的机遇，产权拍卖的快捷、透明和高效的特性使国际机构投资者十分青睐。

股权尤其是上市公司法人股拍卖市场，对于在资本市场上长袖善舞的投资家来说是投资的秘密通道，采取拍卖的方式使控制权和股权结构短时间内发生变化，从而达到出神入化的产业投资和资产整合的效果。

房地产尤其是法院、银行和资产管理公司委托拍卖的大型房地产项目，具有诱惑力的价格，使许多投资者闻风而动，经验丰富的机构投资者，经过运作和包装在数月内将获得上千万元的净利润。

国有土地使用权拍卖在国土资源部颁布了《招标采购挂牌出

让国有土地使用权规定》后，国有土地使用权作为市场经济中的最为稀缺的资源，拍卖的方式使其成为发现价值和确定价格的最为有效的方式之一。

《中国资产拍卖与投资实务》一书是王贤军与刘菁著的中国资产拍卖与投资相结合，适用拍卖和投资界实际操作的书，刘菁女士为国家注册拍卖师和拍卖公司的总经理，具有丰富的资产拍卖实践经验。王贤军先生曾出版专著《中国产权交易、经纪与拍卖简明读本》，正致力于将经济管理专业研究生论文整理后出版《中国房地产投融资担保与资本运营》一书，该书将构架成资产拍卖与投资、产权交易和房地产资本运营三位一体的投资运营模式，王贤军先生曾担任过拍卖公司、投资公司执行董事和总经理，其理念为：在项目实践中提升操作方式，在研究可行的运营模式后再指导操作实践，利用市场经济的边缘集合效应，形成良性高效的投资高回报循环体系。

《中国资产拍卖与投资实务》一书由四部分构成：第一部分为产权拍卖与投资实务；第二部分为股权拍卖与投资实务；第三部分为房地产及国有土地使用权拍卖与投资实务；第四部分为案例。第一、二、三部分基本上都由基础知识问答、拍卖与投资实务和法律风险防范三部分构成。结构分明，层次清晰，深入浅出地把我国目前投资者所关注的产权、股权、房地产、国有土地使用权拍卖与投资的技巧和方法阐述得淋漓尽致，读后让人感到如茗茶一样清香，回味无穷。

# 目 录

## 第一部分 产权拍卖与投资实务

第一章 产权拍卖基础知识问答 .....	( 2 )
第二章 产权拍卖运营实务 .....	(42)
第一节 产权拍卖的概念与特征 .....	(43)
第二节 产权拍卖人的组织形式与资格条件 .....	(48)
第三节 产权拍卖的原则与类型 .....	(52)
第四节 产权拍卖的程序与运作流程 .....	(56)
第五节 产权拍卖的招商策划和价格确定 .....	(66)
第六节 产权拍卖的法律责任 .....	(71)
第三章 产权拍卖合同及风险防范 .....	(75)
第一节 产权拍卖合同的特征与分类 .....	(75)
第二节 产权拍卖合同的内容 .....	(76)
第三节 产权拍卖的交割与法律风险防范 .....	(79)

## 第二部分 上市公司社会法人股和国有法人股拍卖与投资实务

第四章 上市公司股权拍卖基础知识问答·····	( 82 )
第五章 股权拍卖与投资实务·····	(104)
第一节 股权拍卖的概念与特征·····	(104)
第二节 股权拍卖的要素·····	(106)
第三节 股权转让的种类与拍卖方式·····	(109)
第四节 股权拍卖的程序·····	(114)
第五节 竞买投资股权的技巧与方法·····	(123)
第六章 股权拍卖与投资合同及风险防范·····	(126)
第一节 股权委托拍卖合同风险防范·····	(126)
第二节 股权竞买合同的签订及风险防范·····	(128)
第三节 股权拍卖的交割与法律风险防范·····	(131)

## 第三部分 房地产与国有土地使用权拍卖与投资实务

第七章 房地产与国有土地使用权拍卖基础知识问答·····	(136)
第八章 房地产与国有土地使用权拍卖与投资实务·····	(176)
第一节 房地产与国有土地使用权拍卖的概念与特征·····	(176)
第二节 房地产与国有土地使用权拍卖标的	

---

来源与应具备的条件·····	(185)
第三节 房地产与国有土地使用权拍卖 程序与运作流程·····	(189)
第四节 房地产与国有土地使用权拍卖 底价确定与招商策划·····	(198)
<b>第九章 房地产与国有土地使用权拍卖中     的竞拍技巧·····</b>	<b>(202)</b>
第一节 房地产拍卖中的竞拍技巧·····	(202)
第二节 国有土地使用权拍卖中的竞拍技巧·····	(203)
第三节 集体土地、划拨土地及其房产拍卖 中的竞拍技巧·····	(204)
<b>第十章 房地产与国有土地使用权拍卖合同及     风险防范·····</b>	<b>(207)</b>
第一节 房地产与国有土地使用权拍卖法律 文书的种类·····	(207)
第二节 房地产与国有土地使用权拍卖中的 法律风险及其防范·····	(212)

## 第四部分 拍卖案例

<b>第十一章 土地使用权、房地产与股权拍卖     案例分析·····</b>	<b>(220)</b>
案例一：京城土地，“世纪第一拍”案例分析·····	(220)
案例二：北京奥林匹克饭店拍卖案例分析·····	(223)
案例三：宇通股权拍卖案例分析·····	(225)

## 第五部分 法律法规

- 一、《中华人民共和国拍卖法》 ..... (230)
- 二、《中华人民共和国土地管理法》 ..... (240)
- 三、《中华人民共和国城市房地产管理法》 ..... (251)
- 四、《中华人民共和国土地管理法实施条例》 ..... (264)
- 五、《企业国有产权转让管理暂行办法》 ..... (277)
- 六、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、  
变卖财产的规定》 ..... (287)
- 七、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、  
冻结财产的规定》 ..... (295)
- 八、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》 ..... (303)

# 第一部分

## 产权拍卖与投资实务

# 第一章 产权拍卖基础知识问答

## 1. 产权的内涵是什么？

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。

## 2. 什么是产权拍卖？

产权拍卖是指以公开竞价的形式，将企业财产所有权及相关财产权益转让给最高应价者的买卖形式。产权是指财产的所有权及相关财产权利。国资委、财政部联合发布通知，颁布实施的《企业国有产权转让管理暂行办法》中提及的企业国有产权，是指国家对企业以各种形式投入形成的权益、国有及国有控股企业各种投资所形成的应享有的权益，以及依法认定为国家所有的其他权益。

## 3. 为什么说产权拍卖是特殊的买卖方式？

产权拍卖，尤其是企业国有产权拍卖具有其特殊性，在国资委、财政部颁布的《企业国有产权转让管理暂行办法》中第十七条规定，经公开征集产生两个以上受让方时，转让方应当与产权交易机构协商，根据转让标的的具体情况采取拍卖或者招投标方

式组织实施产权交易。第十四条规定，转让方应当将产权转让公告委托产权交易机构刊登在省级以上公开发行的经济或者金融类报刊和产权交易机构的网站上，公开披露有关企业国有产权转让信息，广泛征集受让方。产权转让公告期为 20 个工作日。一般的买卖方式“点”（卖方）对“点”（买方）即可成交，不需要规定买方的多少，即使一个买家也可成交，而产权标的不同于一般意义上的普通拍卖标的，尤其企业国有产权涉及到国有资产保值增值的问题，因此产权拍卖采取的是必须有两个以上竞买人，拍卖信息披露应在省级以上公开发行的经济或者金融类报刊和产权交易机构的网站上，公告期为 20 个工作日。

#### **4. 产权拍卖有哪些特点？**

产权拍卖既具有一般拍卖的基本特征，公开竞价、价值发现和价高者得的原则，也有其自身的特点，即竞买人必须是两个以上，必须是产权交易机构的会员才有资格举办拍卖会；拍卖公告期为 20 个工作日，要长于拍卖法规定的 7 日。

#### **5. 产权交易有哪几种方式？**

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。

#### **6. 企业国有产权拍卖需要的基本条件是什么？**

企业国有产权拍卖需要的基本条件是：拍卖企业必须是企业国有产权交易的交易机构的会员；企业国有产权公开征集产生两个以上受让方时，根据转让标的的具体情况可以采取拍卖或者招投标的方式。我们从《拍卖法》中可以看出，拍卖的主要功能在于竞价和价值发现，主要体现在四个方面：（1）拍卖需要两个或者两个以上的竞买人，企业国有产权交易则需征集两个以上的受

让方；(2) 拍卖通常有性能和状况一致的标的，体现为标的的同一性；(3) 拍卖中的价格是不断变化涨浮的，增价式拍卖中价格是向上增浮的，减价式拍卖中价格是向下浮动的，体现为价格的差异性；(4) 拍卖成交的结果通常为竞买人竞价的结果，因此体现为竞买行为的对抗性。

### **7. 产权拍卖应遵循哪些原则？**

产权拍卖除应遵循拍卖的公开、公平、公正和诚实信用及价高者得的原则外，还应遵循产权拍卖中的一些基本原则，如转让信息公开披露不得少于 20 个工作日，转让公告期自报刊发布信息之日起计算；经公开征集产生两个以上受让方时，根据标的的具体情况采取拍卖的方式；转让企业国有产权涉及上市公司国有股权性质变化的，转让方还应按照证券监管部门的有关规定履行信息披露的义务，且信息披露时间不得晚于产权交易机构中披露产权转让信息的时间。

### **8. 拍卖机构具有什么资质才能进行企业国有产权拍卖？**

根据《企业国有产权转让管理暂行办法》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。国家法律、行政法规另有规定的，从其规定。从此可以看出企业国有产权交易应在产权交易机构内进行交易，因此拍卖机构只有具备在产权交易机构的会员资格后，才有进行企业国有产权拍卖的权利。

### **9. 产权交易中，什么条件下采取协议转让，什么条件下采取拍卖和招投标方式？**

经公开征集只产生一个受让方或者按照有关规定经国有资产监督管理机构批准的，可以采取协议转让的方式；经公开征集产

生两个以上受让方时，转让方应当与产权交易机构协商，根据转让标的的具体情况采取拍卖或者招投标方式组织实施产权交易。

### **10. 什么性质产权不能转让，设置担保的产权如何进行产权交易？**

权属关系不明确或者存在权属纠纷的企业国有产权不得转让。被设置为担保物的企业国有产权转让，应当符合《中华人民共和国担保法》的有关规定。

### **11. 企业国有产权转让按什么基本条件选择产权交易机构？**

(1) 遵守国家有关法律、行政法规、规章以及企业国有产权交易的政策规定；

(2) 履行产权交易机构的职责，严格审查企业国有产权交易主体的资格和条件；

(3) 按照国家有关规定公开披露产权交易信息，并能够定期向国有资产监督管理机构报告企业国有产权交易情况；

(4) 具备相应的交易场所、信息发布渠道和专业人员，能够满足企业国有产权交易活动的需要；

(5) 产权交易操作规范，连续3年没有将企业国有产权拆细后连续交易行为以及其他违法、违规记录。

### **12. 转让方披露的企业国有产权转让信息应包括哪些内容？**

(1) 转让标的的基本情况；

(2) 转让标的企业的产权构成情况；

(3) 产权转让行为的内部决策及批准情况；

(4) 转让标的企业近期经审计的主要财务指标数据；

(5) 转让标的企业资产评估核准或者备案情况；

(6) 受让方应当具备的基本条件；

(7) 其他需披露的事项。

**13. 征集受让方时，转让方可在哪些方面对受让方提出必要的受让条件？**

在征集受让方时，转让方可以对受让方的资质、商业信誉、经营情况、财务状况、管理能力、资产规模等提出必要的受让条件。

**14. 产权受让方应具备哪些条件？**

产权受让方一般应具备下列条件：

- (1) 具有良好的财务状况和支付能力；
- (2) 具有良好的商业信用；
- (3) 受让方为自然人的，应当具有完全民事行为能力；
- (4) 国家法律、行政法规规定的其他条件。

**15. 企业国有产权转让合同应当包括哪些主要内容？**

企业国有产权转让合同应当包括下列主要内容：

- (1) 转让与受让双方的名称与住所；
- (2) 转让标的企业国有产权的基本情况；
- (3) 转让标的企业涉及的职工安置方案；
- (4) 转让标的企业涉及的债权、债务处理方案；
- (5) 转让方式、转让价格、价款支付时间和方式及付款条件；
- (6) 产权交割事项；
- (7) 转让涉及的有关税费负担；
- (8) 合同争议的解决方式；
- (9) 合同各方的违约责任；
- (10) 合同变更和解除的条件；
- (11) 转让和受让双方认为必要的其他条款。

## 16. 转让价款一次性不能付清的，能否采取分期付款的方式？

企业国有产权转让的全部价款，受让方应当按照产权转让合同的约定支付。转让价款原则上应当一次付清。如金额较大、一次付清确有困难的，可以采取分期付款的方式。

## 17. 采取分期付款的方式，应如何支付？

采取分期付款方式的，受让方首期付款不得低于总价款的30%，并在合同生效之日起5个工作日内支付；其余款项应当提供合法的担保，并应当按同期银行贷款利率向转让方支付延期付款期间利息，付款期限不得超过1年。

## 18. 企业国有产权包括哪些？

企业国有产权是指国家对企业以各种形式投入形成的权益、国有及国有控股企业各种投资所形成的应享有的权益，以及依法认定为国家所有的其他权益。

## 19. 怎样理解产权拍卖的特殊性？

产权拍卖除具备拍卖的公开竞争和价格发现一般特征外，还应具备产权交易的其他功能，如：专业化、集约化的并购业务水平；实现产权标的的价值最大化；国有资产的保值增值等。

## 20. 产权标的的拍卖中有几种价格？

产权拍卖中通常有五种价格：底价（也称保留价）、评估价、市场价、起拍价、成交价。

## 21. 什么是底价？

底价也称保留价，是指委托人或委托代理人与拍卖人在拍卖

前设立的最低出售标的价格。拍卖人在拍卖过程中，只能等于或者高于底价（保留价）才能成交，低于保留价不能成交，如低于保留价成交，则拍卖人应承担相应的法律责任。

## 22. 什么是产权的评估价格？

评估价是指有评估资质、资格的机构和人员，根据法律规定和委托人的委托，按照法定评估方式，遵循适用的原则和标准，对产权标的进行评定和估算，得出的价格。在产权实际的拍卖过程中，评估价格可能高于市场价格，也可能低于市场价格。在产权拍卖运作中，为了防止国有资产的流失，一般评估价就是拍卖底价（保留价）。

## 23. 什么是产权标的的市场价？

市场价是指产权标的在现行市场上的价格。市场价不能等同于形成产权时投资多少的价值，也不等同于产权日后的价值，只是产权在现在变现市场上的价值。在产权拍卖操作过程中，产权变现的市场价格可能高于形成产权时投入的价值，也可能低于形成产权时投入的价值。

## 24. 什么是起拍价？

起拍价是指在拍卖过程中由拍卖师喊出的第一声报价。在产权拍卖中，起拍价可能是底价，也可能是成交价。但不能简单地把起拍价等同于底价（保留价），也不能简单地把起拍价等同于成交价。

## 25. 拍卖与协议转让、招标转让的条件是什么？

经公开征集产生两个以上受让方时，转让方应当与产权交易机构协商，根据转让标的的具体情况采取拍卖或者招投标方式组