

市场中介运作规程丛书

经纪人实务手册

张鹏飞 赵生章 李国俭 曾康华/编著



中央民族大学出版社

· 市场中介运作规程丛书 ·

经纪人实务手册

张鹏飞 赵生章 编著
李国俭 曾康华

中央民族大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

经纪人实务手册/张鹏飞等编著. —北京: 中央民族大学出版社, 1998. 6

(市场中介运作规程丛书)

ISBN 7-81001-923-6

I. 经… I. 张… III. 经纪人—业务—手册 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (97) 第 03769 号

经纪人实务手册

张鹏飞等 编著

*

中央民族大学出版社出版

(北京西郊白石桥路 27 号)

(邮政编码: 100081 电话: 68472815)

新华书店北京发行所发行

北京朝阳东方印刷厂印刷

787×1092 毫米 32 开 10.375 印张 219 千字

1998 年 6 月第 1 版 1998 年 6 月第 1 次印刷

印数: 5000 册

ISBN 7-81001-923-6/D·46

定价: 11.00 元

《市场中介运作规程丛书》编委会

选题策划	和 葵	宁 玉	
主 编	国 林	王 平	
副 主 编	李国俭	胡建华	徐月高
编 委	王 平	王瑞华	李国俭
	李祝用	国 林	徐月高
	鲍来祥	胡建华	郭 威

本丛书书目：

- 《经纪人实务手册》
- 《保险中介业务手册》
- 《注册会计师实务》
- 《审计事务所实务》
- 《结算组织实务》
- 《证券公司与证券交易所》
- 《信托公司运作规程》
- 《资产与资信评估规程》

总 序

市场中介组织是个比较新的概念,或许还带有几分陌生。它是随着我国市场经济体制建立的需要而提及的范畴。目前,理论界对这个概念含义的界定尚无完全一致的看法。从广义上理解,市场中介组织是指从生产、分配、交换到消费一切为这些领域的活动提供服务的机构;从狭义上理解,它是指为市场主体的交易活动提供服务的机构。市场主体既包括企业,也包括消费者,有时还包括政府组织,因为政府组织也有购销活动,在某些活动中构成市场主体。

市场中介组织是市场体系的一个重要组成部分,它能使各个不同的市场主体发生关系,使之相互衔接、协调,从而成为一个有机和谐的整体,它本身不直接从事生产和销售,而只为之提供服务。市场中介组织是经济民主化的一种组织形态,虽然它在很大程度上代替了政府原来的某些职能,但它不是政府机构的延伸,不是政府职能的交易和用政府行政权力行使职能。市场中介组织的中介行为属于市场行为,具有公正性、客观性、合法性、权威性和科学性。根据一些学者的研究,将市场中介组织大致划分为五类:一是为保证市场公平交易、平等竞争的中介组织,如会计师事务所、审计师事务所、资产与资信评估机构等;二是为促进市场发展并提供服务的中介组织,如商务事务所、企业咨询机构、结算中

心等；三是为调节市场纠纷、保证市场正常运转的中介组织，如律师事务所、公证处、仲裁机构、计量和质量检验机构等；四是为沟通市场交易活动的中介组织，如经纪公司和经纪人、职业介绍所、人才交流中心等；五是为扩大交往，协调企业之间经济联系的自律性中介组织，如商会、行业协会等。此外，从广义上讲，金融、保险也可列在中介组织范畴之内。

改革开放前，我国实行的是高度集中的计划经济体制，一方面造成政企不分，企业是政府的附属物；另一方面造成企业办社会的现象严重。从而使政府和企业包揽了许多本来不应由它们来办的事情，割断了各经济单位之间的横向联系和交往，因而也就不需要什么市场中介组织了。不仅如此，有些中介性活动者，如经纪人甚至被视为掮客，成了受打击被取缔的对象。随着我国由计划经济体制向市场体制的转轨过渡，企业作为政府的附属物这一传统地位将得到改变，政府和企业的联系逐步由直接行政联系走向通过市场而完成，真正实行政企分开。作为行政机构的政府，只应管本来由它来管的事情，而要把那些不属于它的职能分离出来，交给中介组织来完成。由此可见，中介组织在市场经济下不仅必要，而且注定大有发展前途。

市场中介组织是市场经济发展和社会分工在市场领域精细化的必然产物，其产生和发展是市场体系成熟和完善的重要标志之一。市场中介组织的职能一般来说是从企业、政府职能中游离出来的，有的是随着市场经济的不断发展、发育生长出来的。这些职能主要是信息沟通、咨询筹划、经济代理、法律服务、账目审核、资金结算、广告传媒、交易组织、市场监督。

在市场经济中，中介组织的作用和功能主要有：（1）保护各市场主体的合法权益；（2）维护市场公平竞争的秩序和环境；（3）加快市场交易活动，促进交易活动的顺利进行；（4）降低市场交易费用；（5）改进市场主体的决策和管理。

我国市场中介组织将随着市场经济体制的建立和发展不断发展壮大。根据上海的一项调查，社会中介组织发展迅猛，该市目前有社会中介机构 8604 家，从业人员超过 15 万人，涉及的行业有商务咨询、社会公益、鉴证监督、行业协会、准司法类和准行政类组织。但相对来说，市场中介组织尚处在起步阶段，且数量很少，存在的问题需要我们正视。

这些问题主要表现在：（1）政府与市场中介组织的角色关系理不清、未定位。一方面政府把经济活动中某些该由市场中介组织完成的事情留在自己手里，放权未到位；另一方面，现有市场中介组织相当部分属于官办，政府色彩太浓，容易使其中介作用难以发挥且不利于公平竞争秩序的形成；（2）中介组织数量少、种类少，相互之间不配套。现有的中介组织满足不了市场经济发展的需要，也解决不了“大政府、小社会”的问题；（3）一些中介组织的中介行为缺乏严格的规范、职业道德的支持跟不上，一些机构和从业人员素质差，服务质量低；（4）目前不少中介组织无需也不愿意承担自身行为后果的责任；（5）市场中介组织的信誉还未树立起来，市场主体不善于也不愿利用中介组织，从而企业还未从小而全的工作中解脱出来，由此增加了交易成本。

针对以上出现的问题，应采取以下对策。一方面对政府来说，主要做三个方面的工作：（1）要规范政府和市场中介组织的关系，该放的权应坚决放给中介组织，该脱钩的要脱

钩，保护公平竞争，反对操纵垄断；(2) 制定和健全管理法规，对市场中介组织要进行资格认定，要做到有登记、有监督、有检查；(3) 搞好中介组织发展规划、避免一哄而上，大起大落、畸形发展。另一方面，对中介组织自身来说，要注重提高从业素质和业务水平；同时要加强职业道德建设，自重自律，公正公平，要建立自律性机制。要确定中介组织自身在市场经济中的方位，承担起调整市场行为、培养市场意识、校正市场偏差的责任，再者，对市场主体来说，要学会善于利用市场中介组织为自己服务，分享社会分工带来的好处，提高经济效益。

本丛书编委会

目 录

第一章 经纪人概述	(1)
第一节 经纪人的起源和发展	(1)
第二节 经纪人与经纪活动	(12)
第三节 经纪与代理、信托	(18)
第四节 西方国家对经纪人、代理人、 信托人的规定	(24)
第二章 证券经纪人	(34)
第一节 证券及证券交易市场	(34)
第二节 证券经纪人	(64)
第三节 证券经纪人的业务	(81)
第四节 国外证券经纪人概览	(98)
第三章 期货经纪人	(109)
第一节 期货交易与期货市场	(109)
第二节 期货交易经纪公司和经纪人	(130)
第三节 如何选择经纪人和下达指令	(139)
第四节 经纪人如何参与期货交易	(145)
第五节 国内外期货经纪人概况	(154)

第四章 房地产经纪人	(174)
第一节 房地产概况.....	(174)
第二节 房地产经纪人.....	(191)
第三节 房地产经纪人的业务.....	(201)
第四节 国外房地产经纪人.....	(222)
第五章 外汇经纪人	(234)
第一节 外汇与外汇市场.....	(234)
第二节 外汇经纪人.....	(247)
第三节 主要外汇市场中的经纪人.....	(255)
第六章 科技、文体经纪人	(262)
第一节 科技经纪人.....	(262)
第二节 文艺经纪人.....	(279)
第三节 体育经纪人.....	(297)
第四节 国外科技、文体经纪人.....	(305)

第一章 经纪人概述

第一节 经纪人的起源和发展

经纪人(Broker)是从中介绍他人之间进行商品交易活动并获取佣金的中介人。经纪人所从事的中介活动就是经纪业,即经纪人是实施经纪行为的主体。

经纪人在获得资格证以后,必须服务于一人以上的经纪机构,缴纳一定数额的保证金,取得资格,或受委托,才能从事中介服务,并按章纳税,遵守交易市场法规,履行经纪人或被委托人的职责。经纪机构一般都称经纪公司、经纪行、信托公司、咨询服务公司、经纪人事务所等。

一、中国古代经纪人

经纪人是社会经济发展的产物,也是商品交换的产物。在古代,广大的自耕农和小商品生产者将手中多余的农产品和手工业品拿到集市上去交换,由于交通和通信的落后,双方互不了解对方产品的实际价值,但又为了维护自身的经济利益,不得不把更多的时间浪费在持久的、互不相让的讨价还价上。此时,为适应协调买卖、引导交换的要求,专司中介

人职能的经纪人便产生了。

在中国古代，经纪人被称作牙人、牙郎、牙侩、牙子、狙侩等；经纪机构曾被称作邸店、毘房、牙行、公行等。

中国古代经纪人最早见于文字记载的，是西汉的“狙会”，也称“狙侩”。如《史论·货殖列传》和《汉书》中都有“节狙会”一词，颜师古注：“侩者，合会二家交易者也；狙者，其首率也。”《资治通鉴》中道：“牙郎，狙会也。南北物价定于其口，而后相与贸易。”由此可见，狙侩、牙郎均是贸易的中间人。

早期牙人介入交换时，没有官府和胥吏的干涉，不需要官府和印信公文批准，他们靠自身的诚实和公正来主持市场上的交换，属于纯粹的民间活动。如西汉的交易经纪人——“狙会”就是这样操纵牛马交易，并从中获取佣金，而且收入颇丰。

到了唐代，经“贞观之治”后，商业日渐繁荣，涌现了无数的富贾豪商，但商贾们偷逃赋税的现象也与日俱增。唐统治者为了控制市场和加强市场管理，熟悉商业行情的牙人被赋予监督商人的权力，规定物货交易须经牙人验证，牙人手持官方发给的登记簿，一旦有买卖发生，随时登记，第二天进行合计估算。唐代的牙人不但协调了国内的交易活动，而且在同波斯商人和少数民族的交易活动中充当了积极的角色。

在唐代，还出现了中国经纪人最早的经纪机构——邸店、车坊、质举等。这些新兴行业如邸店就是安寓客商，代客商寄存货物，为客商提供交易条件的场所，其经营者也就是牙人，邸店也就是经纪机构的雏形。

至宋代，商业又达到了一个新高度，商品交易也较以前多样化和复杂化，同时也带来了赋税流失严重的问题，为加强市场管理和控制，宋代统治者仍把牙人作为管理市场的一种力量。牙人必须向官府领取“身牌”后，才进入市场参与交易。官府还制定了《牙人付身牌约束》，作为对牙人统一管理的依据。

同时，宋代工商业的行会组织也得到了较大的发展。各行均有行老或行头，为一行的首领，凡同行人员之间的一切共同活动及行外一切接洽活动，均由行老或行头出面处理。各种“小经纪行”也有行老，代表本行接洽雇佣条件，如雇觅人力、干当人、酒食作匠之类，都有行老引领，以及出路、还乡、上官、赴任、游学等需要雇觅脚夫、脚从服役时，则有“出陆行”行老供雇。

宋王朝覆灭之后，进入元朝。由于建立元朝时，统治者极其残暴地进行了大规模的焚烧、掳掠和屠杀，由宋代发展起来的工商业，随着整个国民经济残破和凋敝而一落千丈。同时，元朝统治者垄断了国内外商业，禁止汉人自由经商，经纪人——牙人自然也无从发展。

明清时代，是中国专制主义中央集权的封建制度的最后高峰时代，同时也是国民经济的普遍高涨和商品经济的大量发展时代。

明清政府对商业的干涉和管制，范围非常广泛，制度也非常严格，商业中的经纪人——牙人也不例外。如《大清律例根源》中记载：“凡诸物牙行人评估物价，或以贵为贱，或以贱为贵，令价不平者，计所增减之阶，坐赃论，一两以下，笞二十，罪止杖一百，徒三年。入己者，准窃盗论，查律坐

罪、免罪。”

明清时期，牙人有官牙、私牙之分，官牙由官府开设，私牙为私人买卖的经纪人。

到了清代，牙人不仅仅起中介作用，他们开始大量地代官管理市场，管制物价，管制度量衡。

牙行，系为客商从中牵线或代客商买卖的地点，有的是客店，有的是店铺，有的是茶馆，其名起源于明代嘉靖二年的《市易法》。随着商品生产的不断发展、交换日益频繁，牙行除为客商从中说合和代客商买卖外，有的兼营客店，有的代客收购，有的包买包卖等。到了清代，牙行渐渐地向近代交易所的方向靠拢，牙人也逐渐地趋向近代的经纪人。

二、中国近代经纪人

在康熙 59 年，出现新的经纪机构——公行，负责统一管理进口和出口贸易，公行的具体业务由行商来完成。公行首先在广东出现，后得到官府的承认而取得对外贸易的专利权，并形成了公行制度。

在公行制度下，行商可以说是一种特权商人，他们不仅总揽外商合法进出货物的购销，代外商总纳进出口税，同时代表清政府管束外国商人。所以，人们把他们看作是兼理外事工作的半官方人物。

行商之下设有通事。通事的职责主要是向外商宣示政府法令、为外商书写禀账、通关报税、领取船舶出入许可证乃至装货、卸货、检验货物、招雇驳船及搬运工人等等。

通事之下设有买办。鸦片战争前夕，买办主要指两类人物。一是专为停泊在黄埔、澳门的外商船只来买物料及食品的商船买办；二是商馆买办，在外商商馆中代外商管理总务

及现金。

第一次鸦片战争以后，外国侵略者以武力胁迫清政府开辟了五个通商口岸，公行制度被取消了，作为中介人的行商、通事，为外商培植起来的买办所取代。

特别是第二次鸦片战争以后，长江航道开放，侵略者为适应扩张势力的需要，积极从多方面培养买办力量。

到了19世纪60年代，一支庞大的买办队伍迅速成长起来。

买办，作为中国近代特殊的经纪人，作为中西方之间的中介人，对于近代中国的经济发展、社会变革和全面文化移植起了战略性的重要作用。

买办可以说是雇员、掮客、代理商、承包商、独立商人的混合体。由于经济地位的不确定，他们扮演的角色也是一身数任。他们受雇于洋行，接受薪水，有时又充当掮客，从经手的贸易中获取佣金；有时又充当代理商，代外商购销货物、搜集行情；有时又充当承包商，以自己的行名经营各种交易；有的还自营商业。总体来看，买办的独特性是以他们作为中介人的身份为基础的。所以，他们是中介人。

到了19世纪70年代，为充分发挥买办的作用，有的洋行竟给买办规定一定的销售任务。有的不仅规定出购销额，还规定完成购销任务的期限，即包购包销。

后随着历史的演进，买办制度也相应出现了变化。由于贸易的变化和市场的统一，导致中介人作用缩小，也引起了买办的衰落。买办在中国对外贸易中的地位也受到中国新式银行发展的进一步威胁。进入抗日战争时期，买办进一步衰落。最后，1843年中国同西方列强订立的新条约，结束了旧

条约制度，买办开始在中国舞台上消失。

虽然在辛亥革命以后，买办本身衰落并最终消失，但是东西方之间的商业中介依然存在。现代的、独立的中国经纪人制度逐步取代了买办制度。

三、民国时期的经纪人

自“洋务运动”在中国大地上兴起，市面上开始出现证券买卖活动。1892年，洋人在设立了中国境内最早的交易所——上海股份公所。1906年，洋人又设立了上海众业公所，开始在上海从事证券和物品的投机交易。

辛亥革命以后，中国民族资本主义工商业有了较大的发展，上海华商证券开始萌芽，出现具有现代色彩的经纪人——华商股票掮客。1919年6月，由虞洽卿等人发起的上海证券、物品交易所成立，除经营证券外，还有金银、皮毛、花纱布、粮油等。在北京、天津等大城市也先后出现了证券和期货市场。相应的职业的经纪人也大量出现，如在上海证券、物品交易所刚成立时，蒋介石、张静江等人曾是很活跃的经纪人。

民国时期的每个交易所，都下设几个经纪行，每个经纪行规定经纪人的名额限制，每个经纪人本身必须交纳身份保证金作为担保，具体数目由各交易所自行规定。此时期的经纪人，大部分是行业公会中注册的经纪人，经资格审查合格后，才发给营业执照，并报请农商部门登记注册。

经纪行是代客户进行买卖，并负责保证这种交易或契约的代理机构。买卖双方不能直接同交易所联系，其交易必须通过经纪行来进行。经纪人作为买卖双方的代理人，由经纪行委托或交易双方指定。代客进行证券、期货等买卖业务，并从中获取佣金。

委托人欲委托经纪人进行交易活动时，必须先发出委托书。委托书上应写明买卖的种类、日期、价格等。经纪人根据委托书上的要求代为成交。

如民国政府于 1939 年 10 月 3 日公布的《交易所法》对经纪人特规定如下：

交易所法

(民国十八年九月十四日立法院会议通过)

(民国十八年十月三日国民政府明令公布)

第三章 经纪人及会员

第九条 凡欲为交易所经纪人者应由交易所呈请工商部核准、注册。

第十条 非有中华民国国籍之人民或法人，不得为交易所之经纪人或会员。

中华民国人民有下列各款情事之一者，亦不得为交易所之经纪人或会员：

- 一、无行为能力者；
- 二、受破产之宣告者；
- 三、在褫夺公权尚未复权者；
- 四、处一年以上之徒刑，在执行完毕或赦免后未满五年者；

五、依本法第四十五条至第五十条之规定被处刑罚，在执行完毕或赦免后未满五年者；

六、在交易所受除名处分后未满五年者。

第十一条 中华民国法人非有下列各款条件之一者，不得为交易所之经纪人或会员：

- 一、无限公司、两合公司或股份两合公司其无限责任股