

百姓法律“金钥匙”丛书·保护篇

怎样寻求中介服务

ZEN YANG XUN QIU ZHONG JIE FU WU

李吉昌 主编



百姓法律·保护篇
“金钥匙”丛书

怎样寻求中介服务

主 编 李吉昌

撰稿人 于洪伟 马东林 王左莉 于 阳
尹 东 宋建生 张起宏 徐东生
张小文 袁 立 江 珊 杨 梅
李东宇 吴小波 朱惠莉 章玉华
杨海涛 钱守才 孙玉茹 李冬一
宋海生 姜 影

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

怎样寻求中介服务/吴启明主编. — 北京: 人民法院出版社, 2000

(百姓法律金钥匙丛书)

ISBN 7-80161-010-5

I. 怎… II. 吴… III. 中介组织基本知识 IV
.F713.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 61185 号

怎样寻求中介服务

主编: 李吉昌

人民法院出版社

(北京东交民巷 27 号 100745)

保定市印刷厂印刷

850×1168 毫米 1/32 16 印张 430 千字

2000 年 7 月第 1 版 2000 年 7 月第 1 次印刷

印数: 1—3000 册

ISBN 7-80161-010-5/D·010

定价: 24.00 元

目 录

一、总 类

【问 1】	什么是经纪人？	(1)
【问 2】	哪个部门负责对经纪人进行监督管理？	(1)
【问 3】	什么条件的人员方可申请从事经纪活动？	(2)
【问 4】	经纪人事务所的条件是什么？	(3)
【问 5】	什么是经纪公司？	(3)
【问 6】	具有经纪资格证书的非经纪行业现职人 员可以从事经纪活动吗？	(4)
【问 7】	什么人可以成为个体经纪人？	(4)
【问 8】	怎样从事经纪活动？	(5)
【问 9】	经纪人违法行为如何承担责任？	(6)

二、知识产权代理中介

【问 10】	什么是专利代理？	(8)
【问 11】	什么是专利代理机构？	(8)
【问 12】	专利代理机构的条件是什么？	(9)
【问 13】	国内、涉外专利代理机构怎样申请？	(11)
【问 14】	专利代理机构承办哪些事务？	(11)



- 【问 15】 专利代理机构怎样接受委托? (12)
- 【问 16】 专利代理机构变更机构名称、地址和负责人
的怎么办? (13)
- 【问 17】 什么是专利代理人? (13)
- 【问 18】 专利代理人资格怎样取得? (14)
- 【问 19】 专利代理人怎样承办专利代理工作? (14)
- 【问 20】 专利代理机构的违法行为怎样处罚? (15)
- 【问 21】 专利代理人的违法行为怎样处罚? (16)
- 【问 22】 专利代理机构的性质是什么? (17)
- 【问 23】 已在中国专利局备案的专利代理机构怎
样整顿和过渡? (17)
- 【问 24】 怎样新设立专利代理机构? (19)
- 【问 25】 怎样发放专利代理人的工作证? (19)
- 【问 26】 怎样发放专利代理人资格证书? (20)
- 【问 27】 专利代理人的资格怎样考试? (20)
- 【问 28】 专利法第三十六条中提交参考资料、检
索资料及审查结果资料的要求是什么? (21)
- 【问 29】 怎样执行专利法第三十六条提供的各种
资料的翻译问题? (22)
- 【问 30】 怎样执行专利法实施细则第四条? (22)
- 【问 31】 涉外代理机构在代理专利申请时应注意
什么? (23)
- 【问 32】 专利代理机构怎样收取专利代理费? (24)
- 【问 33】 商标代理组织怎样管理? (24)
- 【问 34】 外国商标注册后有关事宜怎么办? (28)
- 【问 35】 怎样代理投诉商标侵权案件? (28)
- 【问 36】 怎样试点建立商标事务所推行商标代理

制?	(29)
【问 37】 文艺演出经纪机构实行什么制度?	(32)

三、财务、税收中介

【问 38】 注册会计师承办哪些业务?	(35)
【问 39】 注册会计师不得有哪些行为?	(37)
【问 40】 会计师事务所怎样设立?	(37)

四、会计代理中介

【问 41】 代理记账怎样管理?	(40)
【问 42】 代理记账许可证书有哪些规定?	(43)

五、保险代理中介

【问 43】 什么是保险代理人和保险经纪人?	(46)
【问 44】 什么是保险代理机构?	(47)
【问 45】 保险代理机构怎样管理?	(48)
【问 46】 保险代理机构怎样经营?	(50)
【问 47】 什么是保险代理人?	(51)
【问 48】 从事保险代理业务的人员应具备什么资格?	(52)
【问 49】 什么是专业代理人?	(53)
【问 50】 保险代理公司应具备什么条件?	(53)
【问 51】 申请筹建保险代理公司, 应提交什么文件?	(54)



- 【问 52】 保险代理公司怎样申请开业? (55)
- 【问 53】 保险监督对部门现职人员可否在保险代理公司兼职? (55)
- 【问 54】 保险代理公司的业务范围是什么? (56)
- 【问 55】 保险代理公司的高级管理人员的条件是什么? (56)
- 【问 56】 保险代理公司变更哪些事项须中国人民银行省级分行批准? (57)
- 【问 57】 中国人民银行省级分行对保险代理公司年度内容是什么? (57)
- 【问 58】 什么是兼业代理人? (58)
- 【问 59】 什么是个人代理人? (59)
- 【问 60】 怎样对保险代理人进行执业管理? (60)
- 【问 61】 怎样订立保险代理合同? (62)
- 【问 62】 对违反保险代理人管理的如何处罚? (63)
- 【问 63】 什么是保险经纪人? (64)
- 【问 64】 什么是再保险经纪人? (65)
- 【问 65】 从事保险经纪活动的原则是什么? (65)
- 【问 66】 保险经纪业务的人员应具备什么资格? (65)
- 【问 67】 保险经纪公司怎样设立、变更和终止? (66)
- 【问 68】 保险经纪人员从事保险经纪活动的依据是什么? (71)
- 【问 69】 什么情况下不得申领《执业证书》? (72)
- 【问 70】 怎样对保险经纪公司实行执业管理? (72)
- 【问 71】 对违反保险经纪人管理规定的如何处罚? (75)
- 【问 72】 怎样开展短期出口信用保险业务? (77)

六、房地产代理中介

【问 73】	房地产怎样转让？	(99)
【问 74】	房地产怎样抵押？	(101)
【问 75】	房屋怎样租赁？	(102)
【问 76】	房地产开发企业怎样委托中介机构代理 销售商品房？	(103)
【问 77】	怎样加强城市房地产转让管理？	(103)
【问 78】	什么是房地产中介服务？	(108)
【问 79】	从事房地产咨询业务的人员应具备什么 资格？	(109)
【问 80】	房地产价格评估人员应具备什么资格？	(109)
【问 81】	房地产经纪人应具备什么资格？	(110)
【问 82】	房地产中介服务人员的资格考试，由哪 个部门主管？	(110)
【问 83】	房地产中介服务机构应具备哪些条件？	(111)
【问 84】	房地产中介服务业务怎样管理？	(112)
【问 85】	违反房地产中介服务管理规定的如何处 罚？	(113)
【问 86】	房屋怎样分类？	(114)
【问 87】	房屋完损标准是什么？	(116)
【问 88】	房屋完损等级怎样评定？	(124)
【问 89】	经租房屋清产估价的原则是什么？	(126)
【问 90】	危险房屋鉴定的标准是什么？	(129)
【问 91】	公有住宅售后怎样维修养护？	(137)
【问 92】	城市新建住宅小区怎样管理？	(139)



- 【问 93】 怎样收取城市住宅小区物业管理服务费? (143)
- 【问 94】 怎样在房产登记管理中加强公证? (147)
- 【问 95】 商品住宅价格怎样管理? (149)
- 【问 96】 城市房产交易价格怎样管理? (152)
- 【问 97】 城市商品房预售怎样管理? (156)
- 【问 98】 商品房销售面积计算及公用建筑面积怎样分摊? (159)
- 【问 99】 城市房屋租赁怎样管理? (161)
- 【问 100】 怎样加强国有住房出售收入的管理? (167)
- 【问 101】 城市房地产市场估价怎样管理? (168)
- 【问 102】 房地产估价师执业资格怎样以确认? (172)
- 【问 103】 房地产估价师执业资格怎样考试? (177)
- 【问 104】 房地产开发经营者的资格怎样规定? (179)
- 【问 105】 国有土地使用权怎样出让? (179)
- 【问 106】 国有土地使用权怎样转让? (180)
- 【问 107】 国有土地使用权怎样抵押? (182)
- 【问 108】 国有土地使用权怎样投资合作建房? (183)
- 【问 109】 商品房怎样预售? (184)
- 【问 110】 预售商品房怎样转让? (185)
- 【问 111】 预售商品房的价格怎样确定? (185)
- 【问 112】 违反合同的责任怎样认定? (186)
- 【问 113】 无效合同怎样处理? (188)

七、证券代理中介

- 【问 114】 什么是证券公司? (189)
- 【问 115】 什么是证券登记结算机构? (193)

【问 116】	什么是证券交易服务机构？	(195)
【问 117】	股票怎样发行？	(196)
【问 118】	股票怎样交易？	(203)
【问 119】	什么是市场禁入？	(206)
【问 120】	证券业务是指什么？	(207)
【问 121】	市场禁入者指哪些人？	(207)
【问 122】	股票发行与认购的基本原则及要求是什么？	(212)
【问 123】	股票发行怎样与储蓄存款挂钩发行？	(213)
【问 124】	股票怎样上网定价发行？	(213)
【问 125】	承销机构的有关职责是什么？	(215)
【问 126】	怎样禁止股票发行中不当行为？	(216)
【问 127】	会计师事务所、注册会计师怎样取得业务许可证？	(218)
【问 128】	对操纵期货市场行为怎样认定和处罚？	(224)
【问 129】	什么是证券经营机构？	(226)
【问 130】	证券经营机构怎样取得股票承销业务资格？	(226)
【问 131】	证券经营机构怎样具体实施承销的股票业务？	(229)
【问 132】	证券经营机构从事股票承销业务怎样控制风险？	(233)
【问 133】	怎样对证券经营机构从事股票承销业务监督检查？	(234)
【问 134】	证券经营机构违反证券经营机构股票承销业务管理办法如何处罚？	(235)
【问 135】	什么是境内证券经营机构？	(236)



- 【问 136】 什么是境外证券经营机构? (236)
- 【问 137】 从事外资股业务的条件是什么? (237)
- 【问 138】 怎样进行资格的申请与维持? (240)
- 【问 139】 境内、境外证券经营机构违反境内及境外证券经营机构从事外资股业务资格管理暂行规定的怎样处罚? (242)
- 【问 140】 证券经营机构及自营业务是什么? (242)
- 【问 141】 证券经营机构自营资格怎样取得? (243)
- 【问 142】 证券经营机构从事证券自营业务有哪些禁止行为? (246)
- 【问 143】 证券经营机构从事证券自营业务怎样进行风险控制? (247)
- 【问 144】 证券经营机构从事证券自营业务怎样监督检查? (248)
- 【问 145】 违反证券经营机构证券自营业务管理办法的如何处罚? (249)
- 【问 146】 股票发行工作有哪些具体规定? (251)
- 【问 147】 股票发行与认购中承销机构的有关职责是什么? (255)
- 【问 148】 怎样进行托管? (256)
- 【问 149】 什么是证券、期货投资咨询? (262)
- 【问 150】 证券、期货投资咨询机构怎样设立? (263)
- 【问 151】 证券、期货投资咨询人员的资格怎样取得? (265)
- 【问 152】 证券、期货投资咨询业务怎样管理? (267)
- 【问 153】 违反证券、期货投资咨询管理暂行办法的怎样处罚? (270)



八、期货代理中介

【问 154】	期货经纪公司怎样登记？	(272)
【问 155】	怎样制止期货市场盲目发展？	(276)
【问 156】	期货经纪公司怎样注销境外期货业务？	(278)
【问 157】	怎样进一步做好停止钢材、食糖、煤炭 期货交易善后工作？	(279)
【问 158】	期货经营机构从业人员怎样管理？	(280)
【问 159】	什么是国债期货交易？	(285)
【问 160】	国债期货交易场所和国债期货经纪机构 的资格条件是什么？	(286)
【问 161】	国债期货交易、结算及交割业务怎样管 理？	(288)
【问 162】	国债期货经纪业务怎样管理？	(290)
【问 163】	对违反国债期货交易管理暂行办法的单 位和个人怎样处罚？	(296)
【问 164】	期货经纪公司怎样审核批准和登记注册？ ...	(299)
【问 165】	中远期合同交易怎样进行？	(300)
【问 166】	期货经纪业务许可证怎样变更？	(301)
【问 167】	怎样审核期货经纪公司设立期货营业部？ ...	(303)
【问 168】	怎样审核非期货经纪公司会员从事期货 经纪业务？	(305)
【问 169】	怎样加强期货交易实物交割环节？	(308)
【问 170】	期货交易所怎样披露交易交割有关信息？ ...	(310)
【问 171】	怎样禁止金融机构进入期货市场？	(310)
【问 172】	怎样规范期货交易所行情信息披露工作？ ...	(312)



- 【问 173】 怎样进一步加强对期货经纪机构监管工作? (313)

附: 经纪人管理办法

- (1995 年 10 月 26 日) (317)
- 中华人民共和国专利法
- (1992 年 9 月 4 日) (322)
- 专利代理条例
- (1991 年 3 月 4 日) (332)
- 中华人民共和国商标法
- (1993 年 2 月 22 日) (337)
- 商标代理组织管理暂行办法
- (1994 年 6 月 29 日) (343)
- 中华人民共和国著作权法
- (1990 年 9 月 7 日) (346)
- 计算机软件保护条例
- (1991 年 6 月 4 日) (357)
- 中华人民共和国会计法
- (1993 年 12 月 29 日) (364)
- 中华人民共和国税收征收管理法
- (1995 年 2 月 28 日) (369)
- 财政部代理记账管理暂行办法
- (1994 年 6 月 23 日) (380)
- 中华人民共和国保险法
- (1995 年 6 月 30 日) (383)
- 中国人民银行保险代理机构管理暂行办法
- (1992 年 11 月 2 日) (405)
- 保险经纪人管理规定 (试行)

(1998 年 2 月 16 日)	(409)
中华人民共和国城市房地产管理法	
(1994 年 7 月 5 日)	(420)
城市房地产中介服务管理规定	
(1996 年 1 月 8 日)	(431)
中华人民共和国证券法	
(1998 年 12 月 29 日)	(436)
证券经营机构股票承销业务管理办法	
(1996 年 6 月 17 日)	(467)
证券、期货投资咨询管理暂行办法	
(1997 年 12 月 25 日)	(476)
期货经纪公司登记管理暂行办法	
(1993 年 4 月 28 日)	(484)
国务院证券委员会期货经营机构从业人员管理暂行办法	
(1994 年 11 月 7 日)	(488)
中国证券监督管理委员会国家工商行政管理局	
关于审核期货经纪公司设立期货营业部的通知	
(1995 年 10 月 27 日)	(493)

一、总 类

【问 1】

什么是经纪人？

根据国家工商行政管理局 1995 年 10 月 26 日发布的《经纪人管理办法》的规定：

一、本办法所称经纪人，是指依照本办法的规定，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、行纪或者代理等经纪业务的公民、法人和其他经济组织。

二、经纪人从事经纪活动，应当遵守国家法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则。

三、经纪人的合法权益受国家法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

【问 2】

哪个部门负责对经纪人进行监督管理？

根据国家工商行政管理局 1995 年 10 月 26 日发布的《经纪人管理办法》的规定：



各级工商行政管理机关负责对经纪人进行监督管理。其主要职责是：

- (一) 经纪资格的认定；
- (二) 经纪人的登记注册；
- (三) 依照有关法律、法规和本办法的规定，对经纪活动进行监督管理，保护合法经营，查处违法经营；
- (四) 指导经纪人自律组织的工作；
- (五) 国家赋予的其它职责。

【问 3】

什么条件的人员方可申请从事经纪活动？

根据国家工商行政管理局 1995 年 10 月 26 日发布的《经纪人管理办法》的规定：

一、具备下列条件的人员，经工商行政管理机关考核批准，取得经纪资格证书后，方可申请从事经纪活动：

- (一) 具有完全民事行为能力；
- (二) 具有从事经纪活动所需要的知识和技能；
- (三) 有固定的住所；
- (四) 掌握国家有关的法律、法规和政策；
- (五) 申请经纪资格之前连续三年以上没有犯罪和经济违法行为。

二、从事金融、保险、证券、期货和国家有专项规定的其他特殊行业经纪业务的，还应当具备相应的专业经纪资格证书。

符合本办法第六条规定条件，已取得经纪资格证书的人员，经专门考核合格，取得专业经纪资格，由工商行政管理机关会同

有关部门发给专业经纪资格证书。

【问 4】

经纪人事务所的条件是什么？

经纪人事务所由具有经纪资格证书的人员合伙设立。

经纪人事务所应当符合下列条件：

（一）有固定的业务场所；

（二）有一定的资金；

（三）由二名以上具有经纪资格证书的人员作为合伙人发起成立；

（四）兼营特殊行业经纪业务的，应当具有二名以上取得相应专业经纪资格证书的专职人员；

（五）专门从事某种特殊行业经纪业务的，应当具有四名以上取得相应专业经纪资格证书的专职人员；

（六）合伙人之间订有书面合伙协议；

（七）法律、法规规定的其他条件。

经纪人事务所由合伙人按照出资比例或者协议约定，以各自的财产承担责任。合伙人对经纪人事务所的债务承担连带责任。

【问 5】

什么是经纪公司？

经纪公司是负有限责任的企业法人。

设立经纪公司应当符合下列条件：