

Series of Modern Urban Management



城市中介 组织管理

徐顽强 张 雄 编著

Modern Urban Management



科学出版社
www.sciencep.com

现代城市管理丛书

城市中介组织管理

徐顽强 张 雄 编著

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书从我国城市管理的实际出发,在借鉴和吸收国内外最新理论研究成果的基础上,精心安排体系、结构和内容,重点介绍了城市中介组织管理的基本内容和方法,突出前沿性、针对性、实用性和系统性,力图反映国内外城市中介组织管理领域理论研究的新成果,为有关研究者、工作者和学生提供详尽的信息和资料。

本书既可作为公共管理相关专业的中介组织管理教材,也可作为管理人员和研究者的参考书籍。

图书在版编目(CIP)数据

城市中介组织管理/徐顽强,张雄编著. —北京:科学出版社,2006

(现代城市管理丛书)

ISBN 7-03-016936-0

I. 城… II. ①徐…②张… III. ①中介组织-作用-城市管理-研究
②社会团体-作用-城市管理-研究③城市管理-方针政策-中国 IV. F293

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 013274 号

责任编辑:徐 蕊 王剑虹/责任校对:宋玲玲

责任印制:张克忠/封面设计:陈 敬

科 学 出 版 社 出 版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

新 蕾 印 刷 厂 印 刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

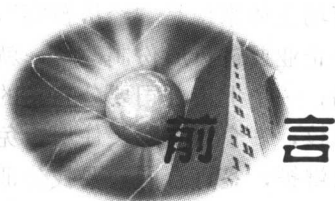
2006年6月第 一 版 开本:B5(720×1000)

2006年6月第一次印刷 印张:16 1/2

印数:1—3 500 字数:310 000

定价:26.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换〈路通〉)



随着科学技术和社会经济的发展，人类已进入一个以知识为主宰的全新经济时代。数字城市、数字政府、数字社区等新名词不断涌现。不知不觉间，有一些组织和机构走进人们的视野：会计师事务所、商标事务所、律师事务所、职业介绍所、科技信息中心……人们把这些组织和机构称为“中介机构”。数字化革命和城市中介组织的出现，给城市的发展既提供了变革的机遇，也使其面临着巨大的挑战。当前，在城市管理体制改革发展过程中，要理顺各方面的关系，使企业经营有自主权、社区建设有管理权，促进城市各个部门运行达到最优化的状态，走出传统城市的经营困境，确定“经营城市”的理念，因而对城市中介组织管理开展系统研究是十分必要的。

首先，城市中介组织是市场经济发展的必然产物。城市经济的快速发展，推进了政府改革和市民社会的兴起，促使政府与市场、政府与企业、政府与城市间的关系需要重新架构与界定。在市场经济条件下，城市经济关系日趋复杂化与多样化，造成市场主体间的沟通、协调、监督等问题日益突出；同时，城市经济的繁荣与其活动的复杂化，又对政府的功能结构与管理职责提出了新的要求与挑战。城市中介组织作为城市政治经济活动的中间环节，其存在的作用和价值就是承担部分城市管理职能与城市服务职能，解决上述两方面的矛盾。反过来，政府与市场、政府与企业、政府与城市之间关系的调整，又为城市中介组织的发展提供了良好的社会基础与政治环境，为城市中介组织介入城市公共服务领域提供了最佳契机。可以说，城市中介组织是城市经济发展的润滑剂，是政府管理城市的必要补充。

其次，城市中介组织对处于城市经济建设中的市场主体来说是“经济警察”，它可以使市场运行尽量做到公平和公正。比如，一个企业要进行股份制改革，就必须请资产评估机构对该企业的资产等状况进行评估；一个上市公司要公布它的年报，就要请会计师事务所对其业绩的真实性进行审核；一个人要购买住房，免不了要找房产中介机构；欲打官司，得找律师为自己辩护；签订合同，要找公证机构进行公证，如此等等，不一而足。可见，在城市经济建设和发展过程中，城市中介组织已无所不在。

再次，城市中介组织的发育程度，是衡量一个城市市场经济发育程度的重要指标。在城市经济建设和发展过程中，要建立一个统一开放、竞争有序的市场体系，不仅需要合格的市场主体和健全的市场规则，还需要为市场主体服务、维持市场秩序、保证公平交易和平等竞争的城市中介组织体系。

最后，城市中介组织的存在和发展，有助于克服城市经济建设和发展过程中的权力腐败现象。城市中介组织基本上是不以使用公共权力的方式来管理城市公共事务的。随着城市公共事务越来越多地以非权力的方式加以解决，权力使用的范围必然会缩小，从而徇私使用权力的现象也会减少。克服权力腐败现象，一方面要加强对权力的制约，另一方面应减少权力的使用范围和机会。如果城市公共事务都由公共行政组织依靠权力来解决，权力腐败现象就必然会增多。发展城市中介组织等非政府公共组织，是克服权力腐败现象的一条重要途径。

全国政协财经委员会原副主任、著名经济学家董辅初曾认为，对市场经济来说，城市中介组织有五大作用：第一，维护公平竞争秩序；第二，加快经营者之间的交易活动；第三，降低市场交易费用；第四，保护市场主体的合法权益；第五，改进对市场的决策和管理。他说：“在市场经济体制下，中介组织有很多具体而实用的功能，如信息发布、广告传媒、咨询策划、经纪代理、资产评估、资金结算、市场监督等。显而易见，没有中介组织，城市市场经济的正常运行就会受到限制或阻碍。”实践表明，现代城市改革是整体性的改革，现代政府、现代企业、现代城市与现代市场是相互促进、相互依存的。没有健全的城市中介组织体系的支持，城市市场经济体制和民主政治体制是无法完善的。因而，城市的各项改革要深入下去，必须大力发展和完善城市中介组织。

目前，我国城市中介组织的现状是：产生较晚，发展较慢，很不规范。我国真正意义上的中介组织是直到党的十一届三中全会以后，特别是十四大以后才产生和发展起来的。而在其理论研究上，我国学术界更是到了20世纪90年代中期才起步，理论支持不能满足实践发展的需要。我们亟待努力解决这一新课题。

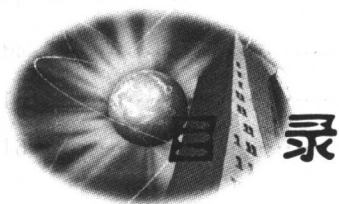
本书从我国城市管理的实际出发，在借鉴和吸收国内外最新理论研究成果的基础上，精心安排体系、内容和结构，重点介绍了城市中介组织管理的基本内容和方法，突出前沿性、针对性、实用性和系统性，力图反映国内外城市中介组织

管理领域理论研究的新成果，为有关研究者、工作者和学生提供详尽的信息和资料。

在撰写过程中，我们参考了国内外大量资料，除每章已经注明的外，还有很多专家与学者的论著及案例没有一一列出，在此，我们对所有相关的作者表示衷心的感谢。

由于国内外关于城市中介组织管理的研究成果还很少，到目前为止还没有形成令人信服的概念体系和理论框架，可利用的资料十分欠缺，同时我们在该领域涉及的时间还比较短，书中难免存在疏漏和错误，敬请广大读者批评指正。

编著者



前言

第1章	城市中介组织概述	1
1.1	城市中介组织的内涵	1
1.2	城市中介组织的特征	6
1.3	城市中介组织的性质	9
1.4	城市中介组织的功能	13
1.5	城市中介组织的类型	17
第2章	我国城市中介组织产生的条件	24
2.1	市场经济：城市中介组织产生的经济条件	24
2.2	职能转变：城市中介组织产生的政治条件	29
2.3	公民社会：城市中介组织产生的社会条件	35

第3章

我国城市中介组织的发展现状..... 44

3.1 我国城市中介组织的发展历程..... 44

3.2 我国城市中介组织发展中存在的问题..... 51

3.3 我国城市中介组织在城市改革中的作用..... 61

第4章

城市中介组织管理的界定..... 66

4.1 城市中介组织管理的对象与机制..... 67

4.2 城市中介组织管理的原则与目标..... 74

4.3 城市中介组织管理与政府职能转变..... 78

4.4 城市中介组织管理的现实意义..... 84

第5章

城市中介组织管理的环境及背景..... 89

5.1 城市中介组织的管理环境..... 89

5.2 当前我国城市中介组织管理的背景..... 95

5.3 公共管理主体多元化与城市中介组织管理..... 101

5.4 加入 WTO 对我国城市中介组织管理的影响..... 110

第6章

城市中介组织管理的方式与内容..... 118

6.1 城市中介组织的战略管理..... 118

6.2 城市中介组织的风险管理..... 128

6.3 城市中介组织的项目管理..... 137

6.4 城市中介组织管理与社区服务..... 145

第7章

国家对城市中介组织的管理..... 151

7.1 政府对城市中介组织的管理手段..... 151

7.2 政府对城市中介组织的监督机制	162
7.3 城市中介组织的自身管理	167

第8章

城市中介组织管理绩效的评价	173
---------------------	-----

8.1 公共组织的绩效与绩效评估	173
8.2 中介组织管理绩效的评价指标	180
8.3 城市中介组织管理绩效的改进	188

第9章

城市中介组织管理的国际比较与启示	193
------------------------	-----

9.1 发达国家城市中介组织管理的现状	193
9.2 发达国家城市中介组织管理的特征	203
9.3 发达国家城市中介组织管理的启示	208

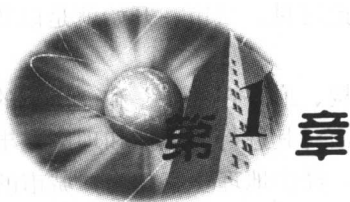
第10章

城市中介组织个案分析	215
------------------	-----

10.1 城市社区型中介组织	215
10.2 城市技术型中介组织	225
10.3 城市咨询型中介组织	237
10.4 城市行业自律型中介组织	244

参考文献	248
------------	-----

后记	253
----------	-----



城市中介组织概述

“20 世纪是城市化的世纪，21 世纪则是城市的世纪。”这是学界人士展望世界城市化的未来时，说的最著名的一句话。当前，我国城市管理方式面临着从“经济主导型”向“社会主导型”的转变，其管理的范围和形式大为拓宽。而在城市管理体制改革与发展中，要理顺各方面的关系，使企业经营有自主权，社区建设有管理权，从而促进城市各个部门运行达到最优化，走出传统城市的经营困境，确定“经营城市”的理念，作为沟通城市政府与“城市利益相关人”之间关系的媒介——城市中介组织的作用是不能忽视的。

1.1 城市中介组织的内涵

1.1.1 城市的界定

目前，国内外专家、学者从不同的角度对城市下了各种定义，归纳起来大约有几十种，但至今为止还没有定论。因为城市的内涵十分丰富，是一个包含诸多内容的复杂有机体，表现形式多种多样，有政治的、经济的、社会的等。

城市是在“城”和“市”的基础上产生并发展起来的。起初，“城”和“市”是两个不同的概念。“城”早于“市”出现，它是一个具有防御功能的概念，是作为一种大规模的永久性防御设施而存在的，即指因生产发展和防御需要而产生的以土、木、石墙或沟池相围而成的大规模居民点。而“市”是一个具有贸易、交换功能的概念，是指商品交换的场所。“城”和“市”的结合，就形成了早期

的城市。在中国,最早的城市出现在夏商时期。由此可见,城市一开始就是以非农经济活动为主的人口聚集地。

随着社会经济的发展,城市的内容、功能、结构、形态在“城”和“市”的基础上不断演变,专家、学者从不同角度和不同侧面对其进行了概括和理解,丰富了城市的内涵,推动了城市的进一步发展。例如,经济地理学家认为,城市的产生和发展是同劳动地域分工的出现和深化分不开的;社会学家把城市看作是生态的社区并认为城市是社会化的产物;统计学家认为城市是与大规模人口及独特的组织制度和生活方式相联系的集合体,通常以居住区的范围和居民的人数作为确立城市的主要方法;建筑学家则认为,城市是多种建筑形式的空间组合,主要是为聚集的居民提供良好设施的适宜生活和工作的体形环境;等等^[1]。

国内学者饶会林在其著作《城市经济学》中,从经济学的角度对城市的定义做了这样的概括:“城市是生产力发展到一定阶段的产物,是经济密集的社会有机体,是区域发展的中心。”^[2]这个定义从中国城市形成与城市发展的特点出发,突出了城市与经济的关系,把城市与城市经济和城市发展紧密地联系在一起。

1.1.2 城市中介组织的含义

在城市中,中介组织作为一种社会组织形式,伴随着社会主义市场经济体制的改革进程,正引起越来越广泛的关注。为适应社会主义市场经济体制的逐步建立,企业和政府的角色都发生了变化,由企业和政府所分离出来的大量社会事务,以及长期以来被企业和政府所忽视和排除,但客观上存在的大量社会事务,需要有执行特定社会职能的组织去承担,因而使一批批中介组织如雨后春笋般地发展起来。中介组织已经成为现代城市社会中不可或缺的重要组成部分。

“中介组织”是一个存在多种歧义的概念,不同的人在使用这一概念时所指涉的对象往往有较大的不同。因此,在谈论城市中介组织时,还须先就有关这一概念的理解作一梳理。

“中介”在字典中的含义是媒介,而“媒介”在字典中的含义是“使双方发生关系的人或事物”。很显然,双方发生关系是中介的核心要素,而中介组织是使双方发生某种关系的组织^[3]。在哲学上,“中介”是表征不同事物的间接联系或联系的事物的间接性的哲学概念。黑格尔曾用“中介”表示不同范畴的间接联系和对立范畴之间的一种相互联系。马克思主义哲学认为,中介是客观事物转化和发展的中间环节,并指出,“一切差异都在中间阶段融合,一切对立都经过中间环节而互相过渡”^[4]。在客观事物中,无论是在自然界或是人类社会,中介现象显然是普遍存在的。中介作为一个概念,是诸如过渡、渐进、融合、中性、中观、媒介、联络、维系、缓解、交流、协调等方面之集大成。列宁说过:“一切

都是互为中介，连成一体，通过转化而联系的。”^[6]从这些概念出发，在一切客观事物的发展过程中，“中介”变成了相互对立事物彼此联系的环节。而人们一般是在“中间起媒介作用”的含义上使用“中介”这一范畴的。而组织是指按照一定的目的和系统组合起来的团体，即组织实体。组织实体是由人构成的，是人的群体。组织群体是不同的人为实现共同的目标而架构起来的一个有机体，是一个通过信息联系起来的顺畅通达的网络体。所以，中介组织也就是这种能够发挥中介作用的组织群体。

对中介组织的理解，一种有代表性的观点是：在政府和各类不同经济主体之外的那个层面，就是人们常说的中介组织。这一界定将中介组织大致等同于政府与经济活动主体以外的那部分社会组织，接近于我们所说的“第三部门”。但这样的界定一方面将在工商部门登记的、以企业法人身份存在的各种事务所排除在中介组织之外，故有失之偏窄的缺陷；另一方面，它又不能将中介组织与非营利的服务实体（即民办非企业事业单位）区分开来，故又有失之偏宽的缺陷。

中央机构编制委员会办公室彭忠义同志曾撰文说：“目前，中国有为数众多的中介组织，其中绝大多数是改革开放以来伴随着政府对行政管理部门的逐步撤并而产生的……中介组织的活动经费来自会员企业，……它应当是一个独立的社团法人。”^[6]这样的定义显然是将中介组织等同于行业协会及行业联合会，而行业协会及行业联合会仅仅是人们通常所说的众多中介组织中的一个组成部分。

《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》中谈到，要“发展市场中介组织，发挥其服务、沟通、公证、监督作用”。于是，有不少人将“社会中介组织”与“市场中介组织”等同起来。但这一概念大致上只能涵盖社会经济活动中的中介组织，对于那些非营利性质的社会服务类中介机构，如社区中介服务组织等则未能涉及。

在国外，有关社会组织的划分一般与“非营利组织”、“志愿组织”、“慈善机构”等概念联系起来，“中介组织”在英语中找不到准确的对应词条。在中国计划经济时期，除了机关、企事业单位，几乎不存在任何其他形式的社会组织。改革开放以来，在建立社会主义市场经济体制的过程中，随着政府改革和经济体制改革的逐步推进，介于政府与企业之间、政府与市场之间、企业与企业之间、商品生产者与经营者之间的一种新的组织形式出现了。这些组织之所以被人们称为中介组织，是因为它们大致上处于政府与企业或政府与市场之间的中间地带，发挥着将政府、企业和市场彼此联结起来的作用。中介组织中的“中介”之含义，从其最初使用的意义上来说，应是指在中国改革过程中新形成的、活动于政府、工商企业和市场之间的社会组织。

事实上，许多学者的文章中常常使用“市场中介组织”这一概念。这类组织的情况十分复杂：有的是由政府部门“翻牌”或“扩张”而成，如由政府部门直

接经营的各类服务机构；有的是从政府部门演变过来的，如一些公证、评估、技术服务类机构；有的是在工商部门登记注册形成的，如民办的各类经营性事务所，属企业法人；有的是在民政部门登记注册形成的，如各种行业协会、学会等，属社团法人。“中介组织”这一概念的复杂性，不仅在于它既有行政性机构，又有企、事业单位和社会团体，还因为“中介组织”是一个动态发展的概念。随着中国公民社会的逐步出现，随着一个自主的社会领域的逐步形成，“中介”的范围已在不断地向社会领域中延伸^[7]。如今，城市中正在兴起的社区服务中心，形形色色的社团组织，其实都是政府与社会之间的中介组织。

因此，所谓“中介组织”，从中外发展的实践看，是在市场经济条件下，通过不同的社会利益群体之间的协商、对话、谈判、调整，取得相互之间活动的配合和协调，以此来实现各个不同主体的衔接与联系，使之成为一个和谐整体的非官方或半官方的社会经济组织。

随着中介组织的发展，尤其是在城市社会中非经济领域的作用和功能越来越明显，中介组织的内涵也在不断地扩大。有鉴于此，学者们又提出了社会中介组织这一概念范畴。概括地说，社会中介组织是指在政府、企事业单位和个人之间起桥梁和纽带作用，为经济、社会活动提供服务的各种组织、机构的总称。如各类工商业协会、行会，各类社团，各类事务所，信息咨询机构，计量和质量检验认证机构等。它是区别于政府和企业的功能载体，是经济、社会主体之间进行活动的桥梁。它自身既不生产商品，也不经营商品，只向社会提供服务，而且一般是以专业技术为基础的较高层次的服务。

城市作为人类文明、社会进步的象征和生产力的空间载体，聚集了一定地域范围内的生产资料、资本、劳动力和科学技术，从而成为区域经济活动的中心、一定区域内经济集聚的实体和纵横交错经济网络的枢纽。城市是相对于乡村的空间概念，它是人口相对集中、市场经济发展水平较高的区域。中介组织作为市场经济中政府功能分离出来的产物，其在城市中的作用也相对较明显，发展也相对较完备。因此，我们讨论的城市中介组织是以城市为单位和基础的。在城市这个小单位中研究社会中介组织，可以更好地了解社会中介组织的性质与特征，使其与市场经济以及与生产力高水平发展的结果紧密相连，并且有利于在现代社会经济条件下更好地发展社会中介组织。而中介组织作为城市经济运行和社会事业发展的核心细胞和重要推动者，提出城市中介组织这个概念是有现实意义的。所以，城市中介组织可以描述为在城市活动范围内产生并存在的社会中介组织，亦即在城市中按照一定的法律、法规、规章或根据政府委托，遵循独立、公平和公证的原则，凭借其特有的社会服务、沟通、公证鉴定和监督管理等功能，沟通城市各个系统之间的利益关系，为各城市利益相关人提供各种服务的社会自律性组织、机构的总称。

从理论上讲,城市中介组织具备以下特点:一是非营利性,即不以营利作为组织的目标。二是半公半私性。所谓半公,即城市中介组织承担政府委托的某些行政管理职能;所谓半私,即城市中介组织是某些公民、某些法人自愿组织建立的,代表了这些公民、法人的利益,具有某种程度的自立性。三是合法性,即城市中介组织的建立、运作要符合法律、法规的要求。从社会稳定的角度讲,城市中介组织的核心功能是沟通政府与公民、法人之间的联系,表达与维护公民、法人的各种利益,为城市政府的决策当好参谋,实现城市社会利益的协调发展。

在市场经济条件下,城市中介组织作为城市公共管理的主体之一,同政府一样承担着一定的城市管理与服务职能,但城市中介组织与政府具有以下几点区别:第一,政府承担的某些城市管理职能,是其他社会组织所不能替代的;而城市中介组织所承担的公共管理职能,并不是不可替代的,各类政府组织和非政府组织均可以承担这些职能。第二,政府具有抽象行政行为,如制定各种政策、法规的行为;而城市中介组织一般不具有抽象行为。第三,一般说来,政府的具体行政行为是不允许进行有偿服务的,而中介组织承担的具体行政行为是允许进行有偿服务的。第四,政府在具体行政行为中如果因执行公务而发生争议,必须进行行政诉讼,主体是政府;而中介组织在具体行政行为中如果因执行公务而发生争议,则要进行民事诉讼,主体是独立的自律性法人。

城市中介组织也不同于城市企业组织,投资者开办企业的直接目的是利用他们所拥有的经济资源获取投资收益,因此,企业具有明显的商业性色彩。尽管有些城市中介组织兼有经营性质,但大多数中介组织对外提供服务或商品不追求经济收益,不以赢利为直接的和主要的目的。换句话说,企业组织更关注企业所有者的共同利益,而城市中介组织更关注全体城市利益相关人的公共利益。

1.1.3 城市中介组织从业人员应具备的素质

随着社会主义市场经济体制的建立和社会经济的发展,尤其是随着城市经济体制和管理体制的不断变革,新的城市中介服务内容和项目不断涌现,与高度发展的专业化分工和城市化发展的要求相适应,中介服务的形式将愈细致、愈复杂。因此,不是任何人、任何机构都能进行中介服务,只有具备一定素质的从业人员,才能胜任城市中介服务行业的工作。

1. 城市中介组织从业人员需要具有宽广的知识

这主要包括:①科技基本知识。要精通中介特定专业领域或范围内的技术知识,对该行业的相应过程要有一定程度的了解。②经济知识。了解掌握经济学的基本知识,熟悉相关企业主体吸收成果用于生产的全过程,熟悉企业的产品质量、工艺、标准、设备的状况和管理活动。③市场知识。对与市场贸易相关的知

识要精通,能运用多种调查、预测等方法掌握相关领域的供求动态和发展趋势。

④法律知识。要了解服务领域相关行业的法律基本知识。

2. 城市中介组织从业人员要具有协调各方利益的能力

在中介服务过程中,有三个方面的利益需要相互协调,即供应方、需求方、中介服务方的利益(在有服务中介参与的情况下),他们的利益中只要一方不满足,整个过程就不能顺利进行,甚至不能进行。此时,中介在协调利益时就可以大显身手,充分发挥其协调作用,此外,城市中介组织的信誉往往在利益协调工作中起到一定的作用。

3. 城市中介组织从业人员要具有解决问题的综合本领

在进行具体的中介活动中,不仅要有广泛的知识,而且还要求具有运用这些知识进行综合分析和解决问题的能力,才能解决好具体的中介服务问题。比如,在技术型中介工作中,存在着信息沟通、技术评估、市场评价、人员招募、企业经营诊断等一系列中介服务问题,切实解决好这些问题,需要有解决问题的综合本领。

1.2 城市中介组织的特征

城市是经济、社会和环境的实体,是中国建设现代化国家的战略支点。城市的发展离不开各个系统的相互协调运作,作为城市各系统沟通的媒介——城市中介组织所处的特殊地位,它的发展同时也反映了现代城市发展的特殊要求,因此,城市中介组织有其鲜明的特征^[8]。

1.2.1 机构专业化

城市中介组织从事中介服务首先要取得国家资质认定,从业人员也要求持证上岗。由于城市中介组织是沟通、协调各个系统的纽带,因而中介人员必须具有科技、经济、法律、市场等相关领域的知识,具有及时获取丰富信息资源的能力,能够了解和跟踪世界服务领域相关行业的最新发展动态,拥有广泛的社会、经济、市场联系网络,对所服务行业的发展规律有足够的认识和敏锐的市场眼光,精通一些科技成果的原理、研究与生产。所以,城市中介组织应由一批具有较强金融意识、法律意识和市场开拓意识的高水平专业化的行家组成。同时,城市中介组织要建立起自己的专家库,把国内外各个领域有名的专家网罗其中,针对不同的服务类型、服务内容和服务要求,“量体裁衣”,从专家库中挑选合适的

专家来协助中介业务。例如,对重大科技项目进行立项评估时,就必须采取专家会审的形式进行两次评审,对要立项的科技项目的可行性、市场前景、经济效益、社会效益和风险等进行全面论证。因此,只有那些向专业化方向发展的城市中介组织,才能提供令社会满意的高质量的服务,并在激烈的市场竞争中生存下来,反之则会被淘汰。

1.2.2 体制独立化

随着城市政治、经济体制改革的不断深化,城市中介组织只有脱离政府部门,转制成为真正具有独立法人资格的股份制或合伙制机构,并按照市场经济规律运作,才能保证城市中介组织的公正性和有效性。因此,要真正发挥城市中介组织的“桥梁”与“纽带”作用,就必须使之与政府部门分离,成为独立法人,自主经营,自负盈亏。同时,在城市中介机构体制独立的过程中,政府扮演着极其重要的角色。首先,政府要转变职能,对城市中介组织的管理由直接指挥变成间接指导,将一些可由中介组织去做的事务交给中介组织执行;其次,制定一些鼓励和支持中介组织发展的有力措施以及有关的法律和制度;最后,城市中介组织必须接受社会的考核,只有通过市场竞争才能使其提供更多更好的服务,也才能推动城市中介组织认识自身的不足,不断提高服务能力。

1.2.3 功能社会化

随着市场经济的进一步发展,城市功能的进一步强大,城市中介组织的功能应该面向全社会开放,形成全方位、多层次、宽领域的服务格局。既包括对各级政府部门、大中小型企业、各类高等院校和科研院所的服务,又包括社区服务、技术服务、咨询服务、行业协调、创业孵化、风险投资等全方位的服务。一方面,有专业资格的城市中介组织在接受政府委托进行相关领域项目的立项评估、过程监督以及项目成果鉴定等业务时,更多地是从市场角度去考虑,充分反映社会需求,如项目成果是否具有经济效益、能否推广等,所以其评估和鉴定的结果更真实、更客观、更贴近市场。事实表明,项目评估和成果鉴定由城市中介组织来做,使很多事情变得简捷而有效率。另一方面,城市中介组织可以为广大中小企业、城市利益相关人、各组成系统提供面面俱到的“保姆式”中介服务,比如,可以为入驻企业孵化器和科技园区的企业提供办公场地、科技咨询、财务、法律服务、人才培养甚至医疗、保险、娱乐等服务,代办水电费、清洁费等,由中介组织负责这些具体事务,中小型企业就可以留出更多的时间专心研究自己的核心技术。

1.2.4 服务产业化

城市中介服务作为一个新兴的产业,它的发展明显落后于现代化、国际化城市的发展要求,城市中介组织必须加快其自身的发展,并且逐渐建立起自己的行业体系框架、行业自律机制和组织管理体制,形成产业规模。同时,在城市中介组织内部,各种机构的结构和关系要细化。如技术型中介组织按照服务内容分为科技评估、技术贸易、信息咨询等不同机构。更进一步,如科技评估分为前期评估(立项评估)、中期评估(过程评估)和后期评估(验收评估),技术贸易分为技术出口、技术引进、技术转让等。因此,建立行业协会是城市中介组织产业化必不可少的一步。行业协会是政府和相关机构之间进行沟通和联系的纽带,目的是实现城市中介服务业的自律,制定城市中介服务业的行规和公约,以此规范监督城市中介服务的市场行为。行业协会还可以组织大范围和大规模的学习交流会或进行中介从业人员培训,提高城市中介服务行业的整体水平和质量。城市中介服务的产业化,可以提高整个中介服务业的实力和优势,并在产业化过程中形成适应市场经济要求的完整配套的服务体系。

1.2.5 组织网络化

城市中介组织数目虽多,但单个组织的规模都很小,难以满足社会上数量愈来愈多和要求愈来愈高的城市中介服务业的发展需要,特别是一些大型的技术含量较高的科技咨询项目和科技评估工作,单靠一个中介服务的力量是难以完成好的,单个中介服务组织所能涉足的领域和能够获得的有效信息是有限的。而且城市需求信息瞬息万变,即使能够提供客户要求的中介服务也可能因为地域的限制而在往返的路途中造成延迟,使原本准确的信息变得不再准确,原来符合市场要求的成果错过了商品化的有利时机。城市中介组织之间如果没有彼此的联系,就有可能出现重复投资、重复建设的现象,给整个中介服务业带来人力、物力和财力的极大浪费,不利于城市中介服务业的整体发展。随着现代信息技术和网络技术的发展,城市中介组织网络化成为大势所趋。各类服务中介机构联合起来,构建沟通各级政府、科研机构和大中小企业的庞大需求信息网络,建立文献资料、科技成果、科技人才、技术交易、政策法规及各级管理部门的政务、办公信息等各种数据库,不仅可以实现信息和资源的共享,而且可以加强城市发展过程中各个环节之间和各个组织之间的联系,提供更有深度和广度、时效性更强、准确性更高的服务信息。国内城市中介组织通过组织网络可以及时了解国外同行的发展动态,积累成功案例,互相交流、互相学习经验,提高自身竞争力。