

2010 上海商务发展 政策汇编

2010 ANNUAL COMPILATION ON SHANGHAI
COMMERCIAL DEVELOPMENT POLICY

上海市商务委员会

上海科学技术文献出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

2010上海商务发展政策汇编 / 上海市商务委员会编

--上海: 上海科学技术文献出版社, 2010. 4

ISBN 978-7-5439-4325-4

I. ①2… II. ①上… III. ①商业政策—汇编—上海市IV. ①F727.51

中国版本图书馆CIP数据核字 (2010) 第059120号

责任编辑: 忻静芬

2010上海商务发展政策汇编

上海市商务委员会 编

*

上海科学技术文献出版社出版发行

(上海市长乐路746号 邮政编码 200040)

全 国 新 华 书 店 经 销

上海市北印刷 (集团) 有限公司印刷

*

开本787×1092 1/16 印张15.75 字数293 000

2010年4月第1版 2010年4月第1次印刷

印数: 1-2500

ISBN 978-7-5439-4325-4

定价: 35.00元

<http://www.sstlp.com>

前 言

《2010 上海商务发展政策汇编》由上海市商务委员会汇集整理，收录了近年来上海市政府及其相关职能部门出台的有关商务领域的产业发展、产业管理、扩大消费、引导市场等一系列政策和规划，是“2010 上海商务发展系列报告”之一。

《2010 上海商务发展政策汇编》主要分为三部分：第一部分为上海市政府发文，包括由市长签发和市政府办公厅转发的各类管理办法、实施办法等；第二部分为上海市政府相关职能部门的发文，包括公告、实施细则和意见等；第三部分为相关产业的专项规划，包括上海市服务业发展规划、上海市商业网点布局规划以及上海市重大产业规划等。

这是上海市商务委员会第一次正式对外发布的政策汇编。今后将逐年编录，并通过互联网等更多媒介方式推动政府的信息公开，从而更好地引导社会投资，提升投资便利度，促进经济发展，方便企业准确把握和认真贯彻实施相关政策，帮助企业用好用足用活政策，充分发挥政策效能。

Preface

A Collection of Policies for Development in Shanghai Commercial Sector (2010), as a component of Report Series on The Development in Shanghai Commercial Sector , is arranged and compiled by Shanghai Municipal Commission of Commerce, including a series of policies and plannings issued by Shanghai Municipal Government and relevant government departments in recent years concerned with industrial development, industrial management, consumption expansion and market guiding in the comercial sector.

A Collection of Policies for Development in Shanghai Commercial Sector (2010) consists of three parts. Part one is Decree of Shanghai Municipal Government, including a group of administrative measures and instructions signed by mayor or issued by the Office of Shanghai Municipal Government. Part Two is Documents from Other Government Departments, including announcements, notices, implementation rules, and etc..Part three is Special Planning, including Development Planning for Shanghai Service Industry, Shanghai Commercial Network Planning Outline and major industrial plans in Shanghai.

As the first edtion officially released by Shanghai Municipal Commission of Commerce, this collection will be reviewed and published annually hereafter, in order to promote government information disclosure by more media means such as internet, to better guide social investments, to improve investment facilitation, to promote economic development, as well as to ensure that these policies are fully understood and earnestly implemented by enterprises, and thus take real effects.

目 录

第一部分 上海市政府发文

上海市人民政府印发《关于进一步促进本市中介服务业发展若干意见》的通知.....	3
上海市虹桥商务区管理办法	12
上海市人民政府办公厅关于转发市商务委、市发展改革委、市财政局制订的 《上海市服务贸易发展专项资金使用和管理试行办法》的通知	17
上海市人民政府办公厅转发市商务委《关于进一步搞好社区商业建设的意见》 的通知.....	22
上海市人民政府办公厅关于转发市商务委制定的《上海市贸易便利化工作规程》 的通知.....	26
上海市旅馆业管理办法	32
上海市人民政府办公厅转发市商务委等八部门关于《上海市鼓励跨国公司设立 地区总部的规定》若干实施意见的通知.....	40
上海市境外投资项目核准暂行办法.....	44
上海市企业投资项目备案暂行办法	48
上海市企业投资项目核准暂行办法	51
上海市外商投资项目核准暂行办法.....	62
上海市人民政府发布关于《上海市鼓励跨国公司设立地区总部的规定》的通知....	66
上海市人民政府办公厅关于转发《上海市对部分重要商品及服务实行临时价格 干预措施的实施办法》的通知.....	70
上海市人民政府办公厅关于转发市标准化工作联席会议办公室制订的《上海市 服务标准化行动计划（2007-2010年）》的通知	74

第二部分 上海市政府有关部门发文

关于发布上海市家电以旧换新废旧家电回收参考价格的公告	85
2010 年上海世博会特许经营工作实施细则（试行）.....	87
上海市“双百市场工程”专项资金使用和管理办法	92
上海市家电以旧换新实施细则	94
上海市服务外包示范区认定管理暂行办法.....	103
上海市技术先进型服务企业认定管理试行办法	105
上海市汽车以旧换新实施细则	111
上海市商务委关于开展商业特许经营备案工作的通知.....	116
上海市促进电子商务发展规定	118
上海市经委关于进一步做好社区商业发展工作的意见.....	122
关于印发《上海商业服务业迎奥运、迎世博行动计划》的通知	124
上海市食品药品监督管理局关于进一步加强药品零售企业经营特殊药品管理的通知..	133
上海粮食流通产业发展三年行动方案.....	135
上海市质量技术监督局关于发布上海市地方标准《社区商业设置规范》的通知..	146
上海市粮食局关于建立本市粮食应急供应零售网络的通知	151

第三部分 专项规划

上海市商业网点布局规划纲要（2009-2020 年）.....	157
2009-2012 年上海服务业发展规划.....	189
上海服务贸易中长期发展规划纲要	205
上海市电子商务发展“十一五”专项规划.....	217
上海市现代物流业发展“十一五”规划.....	227

Contents

Part One Decree of Shanghai Municipal Government

Notice of Shanghai Municipal Government on Taking Further Steps to Promote The Development of Intermediary Service Sector.....	3
Administrative Measures for Shanghai Hongqiao Business District.....	12
Regulations on the Use and Managemnet of Special Funds for the Development of Shanghai Service Trade	17
Notice of Guidelines for Taking Furher Steps in Community-Based Commercial Construction	22
Instructions for Trade Facilitation in Shanghai Draft of Regulations on Shanghai Hotel Industry	26
Notice of Shanghai Municipal Commission of Commerce with Other Seven Government Branches on Guidelines for Encouraging MNCs to Set up Regional Headquarter in Shanghai, as Forwarded by Shanghai Municipal Government.	32
Interim Measures for the Administration of Verification Matters Relevant to Investment in and Establishment of Enterprises Overseas	40
Tentative Measures for the Recording of Corporate Investment Projects	44
Tentative Measures for the approval of Corporate Investment Projects.....	48
Interim Measures for the Administration of Approval of Foreign-Invested Projects	51
Guidelines for Encouraging MNCs to Set up Regional Headquarter in Shanghai	62
Regulations on Adopting Provisional Intervention Price for Partial Commodities and Service of Importance.....	66
Action Plan for Service Standardization in Shanghai (2007-2010).....	70
Plan of Shanghai Municipal Commission of Economy on Carrying out Energy Conservation in Retailing Sector.....	74

Part Two Documents from Other Government Departments

Announcement of Shanghai Municipal Commission of Commerce on the Reference Prices of Recycled Home Appliances in the Old-for-New Project.....	85
Trial Rules on Franchising Businesses of 2010 Shanghai EXPO.....	87
Regulations on the Use and Managemnet of Special Funds for Shanghai Two Hundred Markets Project	92
Implementation Rules for Shanghai Home Appliances Replacement Project.....	94
Interim Measures for Recognition of Service Outsourcing Representative Area.....	103
Trial Measures for Recognition of Advanced-Tech Service Enterprises.....	105
Implementation Rules for Shanghai Automobile Replacement Project.....	111
Notice of Shanghai Municipal Commission of Commerce on Carrying out Record Filings in Connection with Commercial Franchising.....	116
Measures for Advancing Development of Shanghai Electronic Commerce.....	118
Guidelines of Shanghai Municipal Commission of Economy for Further Development of Community-Based Commerce	122
Notice of Action Plan for Shanghai Retailing and Other Service Industries Welcoming 2008 Beijing Olympic Games and 2010 Shanghai EXPO	124
Notice of Shanghai Food and Drug Administration on Further Strengthening Management of Special Medicine Sales by Retailers	133
Three-Year Action Plan for Shanghai Grain Distribution Industry	135
Notice of Criteria for Community Commerce's Design and Layout, as fowarded by Shanghai Bureau of Quality and Technical Supervision	146
Notice of Shanghai Food Bureau on Establishing Local Emergency Retailing Network for Food Supply	151

Part Three Special Planning

Shanghai Commercial Network Planning Outline (2009-2020)	157
Development Planning for Shanghai Service Industry(2009-2012)	189
Midium and Long Term Development Planning Outline for Shanghai Service Trade ..	205
11th Five-Year Special Planning for Shanghai Electronic Commerce	217
Shanghai 11th Five-Year Plan of the Development of Modern Logistics	227

第一部分

上海市政府发文

上海市人民政府印发《关于进一步 促进本市中介服务业发展若干意见》的通知

沪府发〔2010〕4号

各区、县人民政府，市政府各委、办、局：

现将《关于进一步促进本市中介服务业发展的若干意见》印发给你们，请认真按照执行。

上海市人民政府
二〇一〇年二月八日

关于进一步促进本市中介服务业发展的若干意见

为推进本市现代服务业发展，加快形成以服务经济为主的产业结构，促进本市经济社会又好又快发展，加快建设“四个中心”，努力实现“四个率先”，现就进一步促进本市中介服务业发展提出以下若干意见：

一、充分认识发展中介服务业的重要意义

（一）中介服务业是服务经济的重要组成部分。中介服务业是指介于各类市场主体之间，提供居中专门服务，发挥鉴证、经纪、咨询、代理、监督、公证等功能的行业总称。本市中介服务业发展起步较早、发展较快，现有64个门类（详见附表），从业人员近50万，已成为支撑和服务上海“四个中心”建设的重要产业。但本市中介服务业发展与国内部分大城市相比，在企业活力、体制创新和政策环境等方面尚有一定的差距；与国际现代化大都市相比，在规模总量、服务水平和核心竞争力等方面差距更为明显。

（二）加快发展中介服务业具有重要的意义和作用。中介服务业具有涉及领域广、智力密集程度高、经济拉动力强等特点。面对当前本市调结构、促转型的艰巨任务，加快发展中介服务业，有利于加快形成以服务经济为主的产业结构，促进三、二、一

产业融合发展和产业结构升级优化；有利于增加交易机会、降低交易成本、提高资源配置效率，促进经济发展方式转变；有利于进一步转变政府职能，推动政府管理创新；有利于增加就业岗位，集聚高端人才，加快人才高地建设；有利于发挥上海城市的综合功能和比较优势，进一步提升城市国际竞争力，更好地服务长三角，服务长江流域，服务全国。

二、明确中介服务业发展的指导思想和总体目标

（一）指导思想。坚持以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，按照加快建设“四个中心”的战略目标和加快转变经济发展方式的总体要求，把促进中介服务业发展作为一项重要战略举措，进一步完善社会主义市场经济体系，加快形成以服务经济为主的产业结构。要打破行业垄断，优化资源配置，创新体制机制，改善发展环境，以培育中介服务机构社会公信力为核心，将坚持市场化取向与加强政策引导和依法监管结合起来，将扩大对内对外开放与维护公平竞争结合起来，将鼓励中介服务业全面发展与做大做强重点领域结合起来，将转变政府职能与拓展中介服务业发展空间结合起来，促进本市中介服务业持续快速健康发展。

（二）总体目标。力争用 5 年左右的时间，建立和培育一批知名度高、公信力强、具有较强竞争力的中介服务品牌机构，逐步形成充满活力、公平竞争、运作规范、辐射力强的中介服务市场体系，基本确立与上海“四个中心”建设进程相适应的中介服务业发展格局。到 2015 年，本市中介服务业门类拓展到 70 个以上，从业人员增加到 65 万人以上，重点领域相关行业的增加值或营业收入保持每年 20% 左右的增长速度，中介服务业发展的总体水平在全国继续保持领先地位，国际竞争力进一步提高。

三、大力推进重点领域中介服务业发展

咨询服务，主要包括规划咨询、科技咨询、认证咨询、工程咨询、投资咨询、经济咨询、管理咨询和决策咨询等。要建立完善有利于各类咨询机构健康发展的组织制度、运行机制，营造良好的政策法规环境，造就一支具有较高专业素质的咨询服务队伍，促进各类咨询机构向“专精特新”方向发展，不断提高经营服务水平，逐步形成专业化、社会化、网络化的咨询服务体系。（牵头部门：市发展改革委、市建设交通委、市科委、市质量技监局）

信用服务，主要包括信用评级、个人征信、企业征信和信用管理等。要加快发展信用服务行业，力争到 2015 年，本市个人信用联合征信系统入库人数达 1300 万人，做大做强 5~8 家信用服务机构，形成全国性的征信服务中心，率先建立与经济社会发展水平相适应、与国际通行规则接轨的社会信用服务体系基本框架和运行机制。（牵头部门：市经济信息化委、市金融办）

融资担保，主要包括各类融资担保服务等。引导融资担保机构探索建立符合市场规律和国家产业政策的运行模式，要继续加大政策性担保资金投入力度，推进和完善再担保机构，完善风险分担机制，创新商业银行与担保机构业务合作模式，探索建立网络联保融资机制，形成以中小企业为主要服务对象的融资担保体系。（牵头部门：市金融办、市经济信息化委）

会计税务服务，主要包括会计、审计、税务代理、资产评估等。要大力改善会计税务服务行业的执业环境，加强执业诚信建设，完善内部治理机制，构筑人才高地，鼓励兼并重组，提升社会公信力，逐步建立与现代企业管理和国际化战略相适应、能够满足国内外不同服务对象、不同市场需求的会计税务服务体系。（牵头部门：市财政局、市地税局）

法律和仲裁服务，主要包括律师、公证、仲裁等。鼓励和支持律师事务所开拓金融投资、海商海事、企业改制重组等法律服务领域，参与调解化解社会矛盾。要加快建设一批多专业协同、多层次分工、具有一定规模和较高知名度、能够从事国际商事法律服务的律师事务所。完善公证工作与司法审判、公共服务、社会管理等相衔接的法制建设，努力培养和引进一批既懂法律又熟悉金融、航运、经贸相关知识的公证人才，不断增强公证公信力。大力提高仲裁机构的专业化水平、国际化程度和化解纠纷能力，组建上海金融仲裁院等有较大影响的专业仲裁机构。（牵头部门：市司法局）

贸易和运输相关服务，主要包括贸易代理、货物运输代理、船舶代理、报关报检代理、航运经纪、航运保险中介、航运信息咨询等。要鼓励运输代理服务企业发展健全国内外服务网络，加快发展航运经纪、航运保险中介等业务，形成服务优质、功能完备的现代航运中介服务体系。大力推进贸易便利化，强化上海口岸信息共享协调机制，探索建立上海口岸通关“一单两报”和“单一窗口”等模式。（牵头部门：市建设交通委、市商务委、市交通港口局、市口岸办、上海保监局）

会展服务，主要包括会议、展览服务等。要大力培育具有上海特色的专业会展品牌，全面提高本市会展的知名度和综合竞争力，逐步实现国际会展由“多头管理”向“一口管理”转变，不断优化会展业发展环境，促进会展业向专业化、市场化、国际化方向发展，将上海打造成为重要的国际会展中心城市之一。（牵头部门：市商务委、市科委）

知识产权服务，主要包括为商标、专利、版权等提供的代理、转让、登记、鉴定和信息等服务。要积极支持和引导知识产权中介服务机构拓展业务范围，培育一批综合性代理服务机构，大力推进知识产权服务向特色化、规模化方向发展。（牵头部门：市知识产权局、市工商局、市版权局）

人力资源服务，主要包括人事代理、人力资源培训、人才测评、人力资源管理咨询、

高级人才推荐、人力资源信息服务、人才和劳务派遣等。要保持人力资源服务业快速发展态势，培育扶持若干家在国内外具有较强竞争力的人力资源服务机构，基本形成统一开放、竞争有序的人力资源服务体系。（牵头部门：市人力资源社会保障局）

广告服务，主要包括广告设计、制作、代理、发布等。要坚持市场主导，进一步打破地区、行业、所有制界限，优化资源配置，推动广告经营企业联合重组和集约化经营，大力推进广告产业集聚区建设，形成产业规模，使上海成为国际重要的广告营运中心城市之一。（牵头部门：市工商局）

四、改善和优化市场发展环境

（一）进一步放宽中介服务业市场准入。鼓励和支持各类资本进入法律、法规和规章未禁入的中介服务行业和领域。鼓励民营资本参与国有中介服务机构的资产重组和股份制改造，大力吸引国内外知名中介服务机构入驻上海。新办中介服务机构登记注册时，在名称核准、集团设立、投资人资格、经营范围、营业场所等方面按照有关规定适当放宽条件。凡不涉及公共安全、环境保护、人身健康、生命财产安全的行业或项目，试行告知承诺制或登记备案制，由注重事前审批转变为加强事后监管。（牵头部门：市工商局）

（二）逐步调整中介服务业的行业管理模式。对符合资质要求的会计审计、资产评估、税务代理等中介服务机构，探索创新行业管理模式，通过产业链整合，发挥综合经营优势，提高市场竞争力。（牵头部门：市财政局、市地税局、市工商局）

（三）推进实施中介服务业品牌战略。积极扶持中介服务机构做优做强，鼓励优势中介服务机构以多种形式实施行业内和跨行业、跨地区、跨所有制的兼并重组，开展连锁经营和网络化经营。加大本市推进自主品牌建设的政策支持力度，充分发挥本市加快自主品牌建设专项资金的作用，引导中介服务机构树立品牌意识，争创中国驰名商标、中国名牌和上海著名商标、上海名牌，对获得国家级品牌的中介服务机构实施奖励。加大对中介服务机构注册商标、品牌的保护力度，严厉打击假冒等各类侵权行为。（牵头部门：市商务委、市经济信息化委、市工商局、市质量技监局）

（四）拓宽中介服务机构融资渠道。鼓励银行等金融机构创新金融产品和服务方式，完善贷款抵质押办法，为中介服务机构提供融资便利。推动中介服务机构信用体系和信用担保体系建设，鼓励中介服务机构开展互助性融资担保。鼓励小额贷款公司和担保机构为中介服务机构提供支持，引导各类资本投资中介服务业重点领域。开展中介服务机构改制上市培育工作，支持符合条件的中介服务机构通过创业板市场、中小企业板市场融资。（牵头部门：市金融办、市经济信息化委）

（五）进一步完善中介服务机构的收费政策。除国家有明确规定的以外，对具备市

场充分竞争条件的中介服务业收费实行市场调节价。进一步规范中介服务机构收费行为，切实做到明码标价、公开透明、价质相符。（牵头部门：市物价局）

（六）建立健全诚信管理体系。加快个人和企业信用联合征信系统建设，建立完善中介服务机构及其执业人员的信用档案，形成以信用为基础的优胜劣汰竞争机制。大力倡导各类市场主体在开展经营业务时查询中介服务机构及其执业人员的信用报告。各种中介服务机构的信用记录应作为行业评优表彰、著名商标评定、政府采购以及政府实行分类监管的重要依据。（牵头部门：市经济信息化委、市商务委、市金融办、市工商局、市质量技监局、市社团局）

（七）加快各类中介服务专业人才培养。优化人才培养机制，加快培养中介服务业高端复合型人才。鼓励高校和职业院校面向中介服务业发展的需求，加大学科专业调整和课程教学改革的力度。积极支持各类职业培训机构和中介服务机构完善职业教育，加强员工培训。同时，继续做好高端专业人才的引进工作。（牵头部门：市教委、市人力资源社会保障局）

（八）改善中介服务机构商务环境。合理调整、逐步降低电信宽带接入费用，提高带宽质量和电信服务水平。继续实施并完善高速公路弹性收费等政策，逐步降低洋山保税港区、浦东机场综合保税区、外高桥保税区、各出口加工区等特殊监管区域之间以及通往海港、空港的综合交通成本。加强规划引导，鼓励关联度较大的专业中介服务机构特别是有影响的总部机构，向陆家嘴金融贸易区、虹桥商务区、国际航运发展综合试验区等现代服务业重点发展区域集聚，提供更加完善的基础设施和配套服务，发挥集聚效应，创造商业机会，降低商务成本。（牵头部门：市通信管理局、市建设交通委、市物价局、市商务委）

五、加大财税政策支持力度

（一）加大财政支持力度。充分发挥现有“服务业发展引导资金”和“中小企业发展专项资金”等专项资金的作用，支持其向中介服务业适当倾斜。进一步完善政府购买服务制度，明确政府购买服务范围，规范政府购买服务程序，增强政府购买服务透明度，加大政府购买服务力度，拓展中介服务业的市场需求空间。（牵头部门：市财政局、市发展改革委、市经济信息化委）

（二）实施税费优惠政策。对符合条件的具有鉴证职能的中介服务机构从事代理业务，其取得的全部收入，可按规定扣除支付给协作方的相关费用后计征营业税。对专业从事广告代理、货运代理、保险代理、报关代理的中介服务机构，其取得的收入，可按规定扣除支付给有关单位的费用后计征营业税。对举办或承办会展业务的中介服务机构，其直接向参展商收取的全部价款和价外费用，可按规定扣除支付给第三方的

有关费用后计征营业税。对符合条件的中小企业信用担保机构的担保业务收入，可按规定免征3年营业税。符合高新技术企业或技术先进型服务企业认定标准并取得相应认定资格的中介服务机构可享受相应税收优惠政策。降低对广告发布业务征收文化教育事业建设费的费率，合理确定征收范围。（牵头部门：市地税局、市财政局）

六、改进政府管理和服务

（一）进一步推进政企分开、政事分开、政社分开。按照政府转变职能的要求，加快事业单位改革，积极稳妥推进政府部门与其下属从事中介服务的单位或社团组织在机构、人员、财务、资产等四个方面彻底分开。坚决纠正和制止政府部门指定或变相指定中介服务机构从事垄断经营，强化市场机制作用，促进中介服务机构独立、客观、公正执业。（牵头部门：市监察局、市发展改革委、市社团局）

（二）引导和促进行业协会充分发挥功能作用。按照自主办会、依法管理的原则，推动行业协会深化改革，进一步发挥行业协会指导、服务、协调、代表、自律等功能，特别是在加强行业自律，形成服务规范，促进公平竞争等方面的作用。支持行业协会加强自身建设，完善内部管理和运作机制，增强其自主办会能力，提高其在行业内外公信力。支持尚未成立行业协会的中介服务行业依法组建行业协会。（牵头部门：市社团局会同相关管理部门）

（三）加大政府信息公开力度。强化政府门户网站、行业协会网站等公共信息平台功能，充实完善信息服务内容。加快本市法人信息共享和应用系统建设，大力开发和充分利用信息资源，推进法人登记类、资质类和监管类信息向中介服务机构有序开放，逐步实现信息资源共享。（牵头部门：市政府办公厅、市经济信息化委、市工商局）

（四）加强中介服务业行业统计服务。进一步完善中介服务业统计指标体系和统计调查制度，加强中介服务业发展的信息发布以及预警、预测等工作。（牵头部门：市统计局）

（五）加强中介服务业的法制建设和依法监管。根据国家法律法规和本市实际需要，研究制定、修改完善本市有关促进和规范中介服务业发展的地方性法规、规章，引导、促进和保障各类中介服务机构诚信经营、规范服务、公平竞争。依法加强对中介服务业的分类监管，重点加强社会关注度高、与人民群众利益密切相关的房地产经纪、劳务中介等行业的监管，规范其经营和执业行为。综合采取信用记录、警示告诫、公开曝光、经济处罚、行业禁入等措施，严肃查处各类违法违规经营行为，切实维护公平有序的市场竞争环境。（牵头部门：市政府法制办会同相关管理部门）

本市中介服务业主要行业分类表

一、鉴证类	律师事务所
	会计师（造价师）事务所
	税务师事务所
	技术检测、检疫
	质量检验检测
	质量认证
二、评估类	信用服务（信用评级、个人征信、企业征信）
	资产评估
	房屋及土地评估
	价格评估
	保险公估
三、代理类	证券代理
	贸易代理
	货物运输代理
	船舶代理
	报关报检代理
	会展服务
	广告服务
	保险代理
	专利代理
	版权代理
	商标代理
	企业登记代理
	招投标代理
	票务代理
	融资担保
四、经纪类	科技经纪
	人才中介经纪
	职业介绍经纪
	产权经纪