

股票 · 房地产 ·
期货 · 投资基金

经纪人实务

方昂征 邵焰林 编著

广东旅游出版社



股票·房地产· 期货·投资基金 经纪人实务

方昂征 邵焰林 编著

广东旅游出版社

F 830.9
109

AGENT BUSINESS
STOCK
REAL ESTATE
FUTURES
INVESTMENT FUNDS

出版社登记证号:(粤)新登字 08 号

《股票·房地产·期货·投资基金经纪人实务》

方昂征 邵焰林 编著

广东旅游出版社出版发行

(广州市中山一路 30 号之一)

广东省新华书店经销

广州红旗印刷厂印刷

850×1168 毫米 32 开本 18.75 印张 450 千字

1993 年 12 第 1 版 1993 年 12 月第 1 次印刷

印数 1—10500 册

书号: ISBN7-80521-471-9
F. 50 定价: 13.80 元

前 言

经纪人是指在交易中为买卖双方充当中介而获取佣金的中间人。当前市场上的经纪人主要有三种：一种是属于交易所的经纪人，他们为顾客办理业务，收取一定的佣金，也要向交易所缴纳一定的保证金。第二种是受人之托代为购销商品的经纪人，他们从中收取佣金和一定津贴。第三种是自行奔波于交易双方，只收取佣金的经纪人。

经纪人是市场经济发展的必然产物。几年前，经纪人这个名词对许多人来说是闻所未闻。随着改革开放的深化，经纪人在我国现代经济生活中扮演着越来越重要的角色，广东的广州、深圳、珠海、江苏的镇江、南京，还有北京、上海等地，已涌现出一大批持有“经纪人资格证书”的经纪人，他们社会服务面广，成本收费低、经营效益高。当前，经纪人在证券、房地产、期货、投资基金等领域尤为活跃。现实证明，经纪人已成为发展社会主义市场经济不可缺少的媒介和催化剂，对加速商品流通，促进市场发展起着不可估量的作用。

鉴于经纪人的研究还是新的理论课题，再加上股票、房地产、期货、投资基金这“四大热点”具有很强的政策性、更广泛的知识性和较大的影响性，为研究探讨和做好这项工作，我们必须认真掌握党的政策原则和国家的法律条文，刻苦学习、努力钻研，勇于实践，敢于创新，以提高自己的业务水平，适应我国改革开放的需要。为此，我们抱着学心、借鉴、总结、提高的态度，编写了这本《股票、房地产、期货、投资基金经纪人实务》，以期抛砖引玉，对我们以后工作有所裨益。

本书根据“四大热点”分为四大部份，每一部份分别介绍基本知识、运作实务及经纪人必知之法例，重点阐述经纪人之运作规程及获利技巧。我们力求使本书熔知识性、学术性、实用性和有效性于一炉，使该书严肃而不古板、丰富而不花梢、贴近现实而不遑论久远、系统广博而又可资借鉴。

我们在编写过程中，得到广东省、上海市、广州市、深圳市、珠海市、汕头市党政有关部门的大力支持，还得到许多专家、朋友的帮助，在此，我们一并表示衷心感谢！

限于水平，遗漏和不妥之处在所难免，敬请赐教，以期再版时更加完善。

作者

1993年8月于广州暨南金陵园

目 录

前言

第一篇 股票

第一章 股票基本知识

- 一、基本概念..... 3
- 二、股份公司专门介绍 21
- 三、海外典型股票市场制度介绍 23
- 四、深圳股票市场运作流程 26

第二章 股票经纪人运作实务

- 一、股票经纪人的基本条件 41
- 二、股票经纪人的分类及管理 42
- 三、经纪人与股票发行 43
- 四、经纪人与股票交易 47
- 五、经纪人如何进行股票基本分析 56
- 六、经纪人如何进行股票技术分析 59
- 七、股票经纪人应该掌握的投资技巧 64
- 八、经纪人应该知道的股票投资理论 67

第三章 股票经纪人必知之法例

- 一、股票发行与交易管理暂行条例 70

二、证券交易所管理暂行办法	92
三、上海市证券交易管理办法	104
四、上海证券交易所交易市场业务试行规则	121
五、深圳市证券机构管理暂行规定	153
六、深圳市证券交易所章程	167
七、深圳证券交易所 A 股零股和 A 股认股权证 交易清算办法	172
八、广东省股票债券管理暂行办法	174

第二篇 房地产

第一章 房地产投资基本知识

一、房地产的概念	181
二、房地产及其投资的主要特征	182
三、房地产投资的功能	187
四、房地产的开发决策	189
五、房地产业常用的重要术语	196

第二章 房地产经纪人运作实务

一、房地产市场的估价原理与方法	202
二、房地产经纪人的业务运作	208
三、房地产投资者的基本实务	216
四、全国房地产经纪网已局部形成	222

第三章 房地产经纪人必知之法例

一、中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转 让暂行条例	225
二、广东省经济特区土地管理条例	232
三、广州市城市国有土地使用权有偿出让和转	

让试行办法·····	240
四、广州市房屋交易暂行办法·····	247
五、广东省商品房价格管理暂行办法·····	251
六、广州市房地产抵押管理办法·····	253
七、广州市居民购房储蓄与购房抵押贷款试行 办法·····	263
八、广州市预售商品房管理暂行规定·····	267
九、广州市房地产价格评估管理实施规定·····	269
十、广州市房地产经纪管理暂行规定·····	272
十一、深圳特区土地使用费征收办法·····	275
十二、深圳经济特区物业估价暂行办法·····	283
十三、深圳经济特区不动产拍卖管理暂 行规定·····	289
十四、深圳经济特区房屋租赁条例·····	296
十五、深圳经济特区房地产登记条例·····	307
十六、深圳经济特区房地产转让条例·····	320

第三篇 期货

第一章 期货交易基本知识

一、海内外期货市场的起源和发展·····	333
二、期货市场交易的性质与特点·····	337
三、市场经济体制下期货市场的一般功能·····	342
四、期货市场的组织结构与规章制度·····	345
五、期货交易常用术语·····	350

第二章 期货经纪人运作实务

一、期货经纪人与交易程序·····	365
-------------------	-----

二、期货经纪人与交易策略.....	367
三、期货交易主要业务及种类.....	384
四、经纪公司的业务结算程序及素质要求.....	388
第三章 期货经纪人必知之法例	
一、期货经纪公司登记管理暂行办法.....	392
二、广东省期货市场管理规定.....	396
三、伦敦金属交易所合同条例与仲裁.....	401
四、日本商品期货交易规则.....	409
五、深圳经济特区有色金属期货经纪商管理暂行 行规定.....	411
六、广州华南商品期货交易所交易规则.....	417
附录:	
(一) 日本商品期货交易明细表.....	429
(二) 广东万通期货经纪公司期货交易流程及 规则.....	430
(三) 90年代起步的中国四大期货交易所	436

第四篇 投资基金

第一章 投资基金基本知识

一、基本概念.....	441
二、投资基金的利与弊.....	445
三、中国投资基金的产生及特点.....	450
四、投资基金经营管理机构介绍.....	453
五、海外投资基金介绍.....	460
第二章 基金经纪运作实务	
一、投资基金的发行、上市交易及赎回.....	472

二、投资基金的运作流程及有关文书·····	479
三、基金经纪的投资运筹策略和技巧·····	482
四、基金收益的分配·····	510
第三章 基金的经纪必知之法例	
一、中华人民共和国银行管理暂行条例·····	515
二、金融信托投资机构管理暂行规定·····	524
三、深圳市投资信托基金管理暂行规定·····	530
附录：	
(一) 深圳天骥投资基金招募说明书·····	538
(二) 深圳蓝天基金招募说明书·····	548
(三) 深圳蓝天基金资产信托契约·····	558
参考书目 ·····	583

第一篇

股 票



第一章 股票基本知识

一、基本概念

(一) 股票基本名词类

1. 股票 指股份公司发给股东作为入股并拥有获取收益和参加管理等股权的一种凭证。要弄清这个概念，须先认识股份和股权。

股份是指股东所占股票的份额，是均分股份公司资本总额的最小计量单位。通常按面额，股票的一张为一股。例，我国现行的股票，一般是一张为一股，一股的面值是一元。

股权是指股东因持有股份而拥有的权利。主要有：经营管理参与权，即出席股东大会，审批公司提交的年度报告及利润分配方案，选举产生公司的董事会、监事会等；获得股息红利权，即有权取得或要求取得股息、红利的权利；剩余财产分配权，即在公司被宣告破产后，能依法按照其所持股份数参加剩余财产的分配；新股优先认购权，即公司发行新股票，原股东有优先认购新股票的权利。

股票有如下几个特征：

①风险性。股票一经购买就不能要求公司兑现。购买者能否获得报酬和报酬的多寡取决于公司的经营状况。若公司破产，可能连本金都保不住。

②流动性。股票一经上市，则可随时转让。股票也可作为抵押物。

③授权性。股票持有者有获取股息红利及参与公司和经营管理决策等权利。权利的多少取决于股票持有的多少。

①股票面值、发行价和交易价的不一致性。作为商品经济产物的股票，其价格除了受公司的经营状况影响外，还受本国和世界经济、政治、社会、心理等多方面的影响。这样，就导致股票面值（我国一般是每股一元）、发行价（即发行时高于或低于或等于面值的价格）、交易价（上市交易的价格）的不一致。

2. 普通股 指其收益随着股份公司利润变动而变动的股票。普通股具有如下特性：

①普通股表示持有者对公司享有一部分的所有权，所有权大小视其持有普通股数量而定。既然有所有权，也就有收益权，其收益的多少视公司的经营状况而定，这是与优先股的本质区别。

②剩余资产分配权。公司清算时，普通股东享有分配剩余财产的权利，但须在优先股分配之后。

③股份处置权。普通股东有权将其持有股票转让。但发起人须在公司登记一年之后，才能转让其股票。

④有权优先认购新股。

⑤有权出席股东年会。股东年会的内容主要是股东听取公司已过去一年的业务和财务报告，审议通过分红扩股方案及下一年度的计划方案等。只有拥有一定数量的普通股的股东才有权出席股东年会。

⑥检查帐户权。股东一旦认为股份企业经营或财务管理存在较大问题时，有权要求查阅有关帐册。

普通股是一种报酬最高，风险也最大的证券。对普通股分类的方法很多，有按普通股买卖热烈程度划分，如热门股、冷

门股；有按价格变化来划分，如强势股、弱势股；有按购买者动机来分，如投资股、投机股；有按普通股是否印有面额划分，如面额股、无面额股；有按发行公司行业划分，如金融股、工业股、农业股、地产股、商业股等；有按证券的发行资格与条件划分，如第一类股票，第二类股票；有按获利权利划分，如有息股、无息股；有按发行公司财务及经营实力划分，如资产股、蓝筹股、成长股等。

3. 强势股 指这样一种股票，在整个股价大跌过程中，比跌落幅度小，甚至持续稳定不降；在整个股市销售状态不佳时，它却能保持相当的成交量；一旦股市开始回升，它总是冲在上涨的最前锋。强势股是相对于弱势股而言的。不过，强势股并非天生就是价格变化最激烈的，而是随着时间、空间的变化而变化。

4. 蓝筹股 指一些经营状况良好、收益高、规模大的公司所发行的股票。其特性为：股票的红利稳定而优厚，股价波动不大。例深圳的发展股。当股价上涨时，蓝筹股不会带头冲锋，以致其他股票价格已经上涨了一大截，蓝筹股仍按兵不动，只有当成长股等先头部队涨得差不多后，它才开始调整价格。当股价开始回落时，投机股率先崩溃，它却能坚守阵地，不至于价格过分滑落。蓝筹股价格变化小，投资者用不着因股价大幅涨跌而提心吊胆，它较适合中长期投资。但是，由于其股价较稳，则不宜短期炒作。

5. 资产股 指拥有大量固定资产的公司所发行的股票。发行资产股的公司，本身盈利并不高，而主要靠有效利用固定资产或处理闲置资产来大大改善公司的财务结构，从而使投资者获得可观的利润。它是通过两种途径将固定资产“实现”为股东权益：一是将因通货膨胀带来的固定资产增值部分以发行新股形式分配给原股东；一是将处理闲置资产的收入部分也用发

行新股形式分配给原股东。由此可以看出，在发生通货膨胀的情况下，选择资产股是保值和盈利的较佳方案。

6. 成长股 是指一些中小企业发行的具有巨大潜力的股票。成长股之所以具有巨大潜力，是因为公司经营有方，管理有效，使不起眼的小企业演变为收益极佳的大企业或一流企业，从而使股价经过一段时间的积累之后大幅度上涨。但是，这种股票不会一开始就分派大部分的红利，而是将收益的绝大多数用于扩大再生产。因此，买成长股作为长期投资，是一种使资本有效增值的办法。

7. 投资股 它是相对于投机股而言。持有投资股的目的是为了获取稳定的股息和红利，是从中长期来考虑的。一般来说，经营稳健、业绩优良、价格稳中有升的股票被认为是优良的投资股。但是，作为投资股也不能长期固定在某些股票上，要视情势发展而适当加以调整。例，一些老牌的投资股若外部经济环境和内部经营发生变化，使其经营效益日益滑坡，就不再是投资股了。而另一些业绩差的股票，由于其改善经营管理而成为效益较佳的投资股。

8. 投机股 与投资股相对而言。购买该种股票的目的是利用其价格短期内大幅度浮动而套取差价。一般来说，投机股是一些从事冒险性事业的、其所从事的产业受市场影响较大公司所发行的股票。投机股由于短期内的人为因素、心理因素、市场气氛等因素的影响而使其价格暴跌或暴涨，价格容易被炒得过冷或过热，故中小投资者，对投机股不要盲目跟风，否则，会“一失足成千古恨”。

9. 优先股 是指后于普通股发行的但在分配股息和公司破产清算剩余财产的分配方面比普通股具有优先权的一种常见股票。优先股一般有固定的股息，风险较小，但是它却没有选举董事会和参加公司的经营管理的权力。一般公司发行优先股的

目的有：①为了吸收不愿冒太大风险的投资者，因为优先股比普通股风险小得多，有固定的股息，股息比债券利息高；②在普通股销售较困难的情况下公司为了筹集更多的资金而发行优先股；③为了合并其他公司而发行优先股。

优先股从不同角度可分为不同种类。根据发行时间的先后可分为第一优先股、第二优先股、第三优先股等；根据未派发之股息是否可以在下一年度补发分为累积优先股和非累积优先股；根据优先股是否可转换为普通股可分为可调换优先股和不可调换优先股；根据其在公司盈利甚佳时在领取固定股息后是否可以和普通股一样分享盈利可分为参与优先股和非参与优先股；根据发行公司是否收回其发行的优先股可分为收回优先股和不可收回优先股；此外，还有专对公司发起人发行的后配股；还有不能行使投票权的无投票权股等等。

10. 分级优先股 是指公司为了保证最先认购的优先股在资产和收益上的优先权益而根据发行时间的先后将公司的优先股分为第一优先股、第二优先股、第三优先股等。之所以把优先股划分为不同等级，是为了保证先发行之优先股在分红派息时的优先权益，而在公司破产时，不管属哪一级的优先股，均受法律同等的待遇。

11. 累积优先股和非累积优先股 当本年度的盈利不能派足当年的股息时，累积优先股可在下一年度补派，而非累积优先股则否。

12. 可调换优先股和不可调换优先股 在一定的条件下，可调换优先股可转换为一定数量的普通股，而不可调换优先股则不能。

13. 累积调换优先股 即此种优先股兼具累积优先股和可调换优先股所具有的特性。对于投资者来说，这是一种最有利的投资对象。