

最新经纪人运作手册

主 编 芭 茶

副主编 崔占辉 风亦凡

Jm103/2



中国发展出版社

(京)新登字 070 号

书 名 最新经纪人运作手册

主 编 芭 茶
出版者 中国发展出版社
(北京市西城区赵登禹路金果胡同 8 号)
邮编: 100035 电话: 601.7941
印刷者 北京地质印刷厂
发行者 中国发展出版社总发行
新华书店经销

开 本 1/32 850×1168mm
印 张 14.375
字 数 352 千字
版 次 1995 年 1 月第 1 版
印 次 1995 年 1 月第 1 次印刷
印 数 1—15000 册

ISBN 7-80087-155-X/F·85

定 价 14.30 元

(如有印刷、装订等差错,可向本社发行部调换)

前 言

呈现在读者面前的这本书，是一部专门写给各行各业经纪人和准备加入经纪人行列者的著作。理论性、实用性和可操作性是本书的写作宗旨，亦是本书最大特色。

经纪人是商品交换中专门从事信息沟通、促使买卖双方签约并成交、从而获取佣金的中间商人。全书分为证券经纪人、金融经纪人、期货经纪人、房地产经纪人、技术经纪人、广告经纪人和文化演艺与体育经纪人共七篇。在每一篇中，又包括这样几方面内容：对专业经纪人进行界定，确定某一专业经纪人的活动范围；介绍某一专业经纪人取得经纪资格的条件和程序；介绍与某一专业经纪人相关的经济基础知识；介绍与某一专业经纪人相关的法律、法规和政策；介绍某一专业经纪人从事的业务活动及技巧；介绍某一专业经纪人从事业务活动的策略。

目前，市场上有关经纪人的著作，一种是理论性很强的，大部分是外文译本或依外文译本编写，许多词汇和国内实际经济活动中应用的词汇还没有统一，文字晦涩难以理解，读起来费时费力且不易消化；另一种是演义式的消遣书籍，理论浅而少，且不系统，零零乱乱，理解容易但无收获。本书编写过程中力争把理论性和通俗性相结合，既把有关经纪人的系统理论知识介绍给读者，又不至于使读者读起书来像啃一枚酸果一样苦涩难以咀嚼。

与理论性和通俗性相对应，本书在编写过程中既吸收了最近一个时期来学术界的研究成果，又注意吸收了经纪人在实践中的经验总结，加大了实用性和可操作性的分量，加强了针对性，读者从中可获得有益的启示和指导，亦可把所学到的理论直接运用于实际。

由于作者水平所限，书中肯定会有这样或那样的不足，敬请读者批评指正。

编 者

目 录

第一篇 证券经纪人

第一章 证券、证券市场概述	(1)
第一节 证券的性质和种类	(1)
第二节 证券市场	(14)
第二章 证券交易所与证券公司	(21)
第一节 证券交易所	(21)
第二节 证券公司	(27)
第三章 证券商与证券经纪人	(30)
第一节 证券商	(30)
第二节 证券经纪人	(34)
第四章 证券中介交易	(37)
第一节 证券交易的开户	(37)
第二节 证券交易的委托	(40)
第三节 证券交易的成交	(44)
第四节 证券交易的清算与交割	(48)
第五节 证券交易的过户	(51)
第六节 股票交易与债券交易比较	(53)
第五章 证券投资咨询	(54)
第一节 证券投资心理咨询	(54)
第二节 证券投资业务咨询	(57)

第二篇 金融经纪人

第一章 金融经纪人的概念及分类	(67)
第一节 金融与金融经纪人	(67)
第二节 金融经纪人的分类	(68)
第二章 保险经纪人	(71)
第一节 保险经纪人的作用	(71)
第二节 保险经纪人的地位、种类和资格	(73)
第三节 保险经纪人获利方式	(75)
第四节 保险经纪人的中介技巧	(76)
第五节 中国特色的保险经纪人	(78)
第三章 信贷经纪人	(80)
第一节 信贷的概念及其特点	(80)
第二节 信贷经纪人的作用	(81)
第三节 信贷经纪人的业务及操作技巧	(82)
第四章 信托投资经纪人	(86)
第一节 信托与金融信托	(86)
第二节 信托投资经纪人的产生	(86)
第三节 信托投资经纪机构的管理	(87)
第四节 信托投资经纪人的业务范围	(88)
第五节 信托投资经纪人的业务管理	(89)
第六节 信托投资经纪机构的手续费收取	(90)
第七节 我国信托投资机构办理信托业务的内容	(90)
第八节 信托投资经纪人守则	(92)
第九节 我国信托投资经纪人的现状及其前景	(93)
第十节 西方信托投资经纪人概况	(93)
第五章 融资经纪人	(96)

第一节	融资经纪人必备的融资基础知识	(96)
第二节	融资中介机构的业务活动	(98)
第三节	我国融资中介机构的现状	(100)
第六章	结算经纪人	(102)
第一节	结算及结算经纪人	(102)
第二节	结算经纪人的专业管理体系	(103)
第三节	结算经纪人遵循的结算原则	(105)
第四节	结算经纪人的结算业务	(105)
第五节	经纪人转帐结算的方式	(106)

第三篇 期货经纪人

第一章	期货经纪人必备的期货知识	(113)
第一节	期货交易的产生及特点	(113)
第二节	期货交易的程序	(122)
第三节	结算所与期货结算制度	(126)
第四节	世界主要期货市场	(130)
第五节	中国的期货市场	(135)
第二章	期货经纪人概述	(139)
第一节	期货经纪人资格的取得	(139)
第二节	期货经纪人必备的素质	(144)
第三章	期货经纪人的经纪业务及技巧	(153)
第一节	套期保值经纪业务及技巧	(153)
第二节	投机交易经纪业务及技巧	(159)
第三节	套期图利经纪业务及技巧	(168)
第四章	期货经纪人的期货交易战略	(177)
第一节	期货经纪人洞悉期货价格的技巧	(177)
第二节	期货交易战略	(187)

第四篇 房地产经纪入

第一章 房地产经纪入必备的知识	(195)
第一节 房地产业概述	(195)
第二节 房地产市场	(205)
第二章 房地产经纪入概述	(211)
第一节 房地产中介机构的出现	(211)
第二节 房地产经纪入的产生、地位和作用	(212)
第三节 房地产经纪入的资格条件	(214)
第四节 房地产经纪入的权利和义务	(215)
第五节 房地产经纪入的素质	(217)
第三章 房地产经纪入必须通晓的法律规定	(223)
第一节 房地产经营企业的资质及级别规定	(223)
第二节 地产交易市场的法律规定	(227)
第三节 房屋买卖市场的法律规定	(234)
第四节 房屋租赁市场的法规	(240)
第五节 房屋互换市场的法律规定	(245)
第四章 房地产经纪入经纪操作与技巧	(249)
第一节 房地产经纪入的沟通业务及技巧	(249)
第二节 房地产经纪入获得交易信息的技巧	(253)
第三节 房地产经纪入对影响交易的因素的分析	(257)
第四节 房地产经纪入经纪业务操作与技巧	(263)

第五篇 技术经纪人

第一章 技术经纪基础知识——技术市场与技术交易	(279)
第一节 技术市场	(279)
第二节 技术交易	(282)

第二章 技术市场管理和技术经纪行为约束	(285)
第一节 技术市场管理	(285)
第二节 技术经纪人及其素质、行为约束	(287)
第三章 技术经纪的法宝——科学技术信息	(289)
第一节 科技信息源	(289)
第二节 科技信息的搜集和管理	(294)
第四章 技术经纪的前提——市场调查、市场预测与 产品开发	(296)
第一节 市场调查	(296)
第二节 市场预测	(302)
第三节 新产品的开发	(308)
第五章 技术经纪的关键——技术经济分析与可行性 研究	(315)
第一节 技术经济	(315)
第二节 技术经济分析的基本要素和基本原理	(316)
第三节 技术经济分析方法	(323)
第四节 可行性研究	(330)
第六章 技术经纪和法——科技法与知识产权	(334)

第六篇 广告经纪人

第一章 广告经纪人必备的理论知识	(339)
第一节 广告与市场经济	(339)
第二节 广告的功能	(342)
第三节 广告原理	(347)
第二章 广告的策划和创作	(351)
第一节 广告策划	(351)
第二节 广告创作	(358)

第三章 广告媒体和广告预算	(367)
第一节 广告媒体	(367)
第二节 广告价格	(373)
第四章 广告效果的评估与检查	(381)
第一节 广告效果的评估	(381)
第二节 广告效果的检查	(385)
第五章 广告行业和广告管理	(391)
第一节 广告行业	(391)
第二节 广告管理	(394)
第六章 广告经纪人的其他素质	(407)
第一节 广告经纪人必备的商业知识	(407)
第二节 广告经纪人应有的素质	(411)
第三节 广告经纪人不可缺少的法律知识	(414)

第七篇 文化演艺与体育经纪人

第一章 文化演艺经纪人	(417)
第一节 文化演艺经纪人的形成和发展	(417)
第二节 文化演艺经纪人的职能、权利和义务	(420)
第三节 文化演艺经纪人必备的素质	(423)
第四节 文化演艺经纪人的活动程序	(429)
第二章 体育经纪人	(433)
第一节 体育经纪人的产生与发展	(433)
第二节 体育经纪人的性质、权利和义务	(435)
第三节 体育经纪人的基本职能	(438)
第四节 体育经纪人必备的素质	(440)
第五节 体育经纪人的经纪形式和技巧	(443)
后 记	(449)

第一篇

证券经纪人

第一章 证券、证券市场概述

为了掌握证券经纪人的基本业务、操作技巧，必须首先了解我国正在发育中的证券市场及运作机制和组成结构。

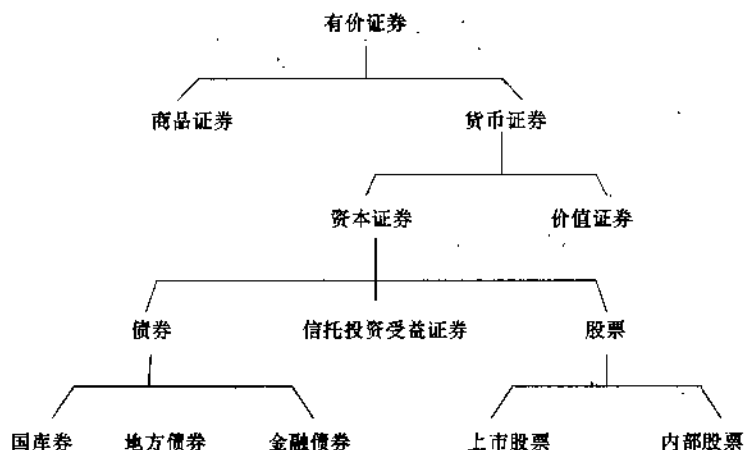
第一节 证券的性质和种类

一、证券的概念

证券是有价证券的简称，它是具有一定票面金额并能给持有人带来一定收益的所有权或债权凭证。证券具有以下几个特点：1. 具有一定的货币金额面值；2. 表示股权或债权、债务关系；3. 证券的发行者必须具有法人地位；4. 证券的发行须经授权机关审查批准及法人代表签署，发行者须按规定承担义务；5. 可以在规定的范围内转让。

有价证券的概念有广义与狭义之分。广义的有价证券根据自身所体现的信用性质，可以分为商品证券和货币证券两大类。商

品证券是证明有领取某种商品权利的凭证，如商品提货单。货币证券又分为资本证券、价值证券。资本证券是一种投资形式，持有者能按期从发行者那里领取一定收益的权益性凭证，如股票、债券、信托投资受益证券。价值证券是对货币享有请求权的凭证，如本票、汇票、支票等。有价证券的分类如下：



信托投资受益证券对我国一般人来说是比较陌生的，它是委托人将资金委托给信托投资公司，由信托投资公司进行以盈利为目的的合法运用，投资者从中吸取收益的一种凭证。其年收益率要由资金运用的效益来确定，因而它与债券事先确定收益是不同的；但它也不同于股票，持券人不能自行决定投资的去向，只能由被委托的信托投资公司去决定，即持券人只有收益权而无投资决定权和股东权。与股票、债券相同的是，它也可以在发行后不久进入流通市场转让买卖，转让牌价随市就价。1992年1月20日，宁波市农业银行信托投资公司首次面向社会公开发行了总额为1000万元的信托投资受益证券，继后，于同年6月7日，经市人民银行批准，市农行、工行、宁波国际和中国农村发展四家投

资公司又发行了第二期总额达 6000 万元的此种证券。这两次发行的信托投资受益证券 10 年还本。信托投资公司要负责每年在支付收益前向社会公告这笔资金的财务报告，并聘请有关部门的专家组成基金监督委员会进行监督。

狭义的有价证券是指证券市场上发行和流通的证券，即资本证券，它包括股票、债券以及上述的信托投资受益证券。我们通常所说的证券市场中的证券，是指包括股票和债券两大类的资本证券。

二、证券的性质

证券并不是真实资本，而是虚拟资本，是在生产中实际运用的真实资本的证书。一个股份公司发行 1 万张股票，取得 50 万元资金，这 1 万张股票作为证券将在证券市场上流通，而取得 50 万元资金将投入生产，成为真实资本。

证券作为一定财产权的证书，持有者既可获得一定收益，又可转让给他人而收回本金。证券可以交易，又能够带来投资收益，因而具有资本的特性，但证券是一种特殊的资本。证券资本具有自身的特点。

1. 证券具有收益性。人们购买证券的目的在于获取一定的收益，收益性是证券的基本特点。证券投资收益按确定与否可分为四种类型：一是固定收益。固定收益是在证券发行时就规定了的，不随发行者经营好坏与收益多少而变动。如债券的利息及优先股的股息就是固定不变的。二是半固定收益。这种收益中的一部分是固定的，不因发行单位经营成果的好坏而变化；另一部分是不固定的，其收益大小随发行单位获利多少而定。如参加优先股、参加公司债的收益就由固定股息或固定利息部分和变动股息或变动利息两部分所构成。三是变动收益。其收益完全取决于发行单位的获取状况，利大多分，利小少分，无利不分。普通股的股息就是采取变动收益的方式。四是选择收益。这种收益既可以是固定

的，也可以是不固定的，采取固定的或是不固定的收益完全取决于投资者的选择。如转股公司债和附加新股认购权公司债就具有股票和债券的双重性质。投资者购入这类债券后，有两种选择权：持有原债券或将债券转换为股票。当购买者将债券转换为股票后，可以获得股票的不固定股息，当购买者继续持有债券时，就可继续获得固定利息。

2. 证券具有风险性。购买证券，必然伴随风险。投资者可能因证券市场行情的跌落而亏损，也可能因发行单位经营不善而不能获取预期的收益，或者无收益，甚至有可能因发行单位破产而折本。可以说，不冒任何风险的证券投资是不存在的，只是风险有大有小。一般情况下，风险大的证券投资，其收益也大；风险小的证券投资，其收益也小。

3. 参与决策权。证券购买者虽不能参与发行单位的具体经营活动，但对发行单位的重大事件有参与决策权。当然，投资于不同证券，所获得的参与决策权的内容及权力的大小也是不同的。投资于普通股，可以获得参加股东大会、选举公司董事等完整的决策权。投资于优先股所获得的是有限制的决策权。投资于公司债，仅能获得对涉及其切身利益的重要事项表决的临时决策权。投资于国家债券和地方政府债券等，则根本获得不了什么权力。实际上，通常所说的参与决策权，仅是对股票，特别是普通股而言。

4. 变现性。即证券所有者可以根据证券市场的行情，自主地及时地将证券转让给他人，来收回本金。证券变现性表现为证券的兑换与流通的功能，虽不及银行存款，但在证券市场发达的国家，其兑换或流通也十分方便。证券变现性的强弱，受证券期限、利率形式、信用度、知名度、市场便利程度等多种因素的制约，通常情况下，证券的期限越短，信用度与知名度越高，市场机制越发达，证券的变现性就越强。

5. 市场价格与券面金额的不一致性。证券与普通商品、货币

不同，普通商品仅有市场价格，货币仅有券面金额，而证券既有市场价格，又有券面价格（无面额股除外）。证券的券面金额是在发行时确定的。发行时，如果采取时价发行、中间发行、贴现发行等方式，证券的发行价格与券面金额就会不一致。即使采取面额发行方式，当证券进入流通市场后，由于证券市价的不断波动，也会发生证券市场价格与券面金额的偏离。

三、证券的种类

从证券发行的角度划分，证券的种类主要包括股票、债券。

（一）股票

股票是股份公司发给股东作为已投资入股的证书与索取股息的凭证。股票像一般商品一样，有价格，可买卖，可以作为抵押品。股份公司借助发行股票来筹集资金。投资者通过购买股票获取一定的股息收入。

1. 股票的特点

股票作为有价证券具有如下特点：（1）股票是一种票式证券，票面应记载有关事项，须由 3 个以上董事签字或盖章，并经主管部门签章核准之后才能发行；（2）从法律方面讲，股票持有人即股东与股票的权利不可分离，股票转让就是股东权利的转移，股票被转让之后与原股东就没有任何关系了，这点不同于票据的转让；（3）股票不是债权债务凭证，而是财产所有权凭证，因为股东对股息与红利是请求权，而不是债权关系，同时，股东对财产一般只有所有权，而没有支配权，所以股票也不是物权凭证。

2. 股票的内容

股票的正面记载有严格的规定，一般需要列出以下项目：（1）公司名称、地址；（2）公司登记注册的日期和地点；（3）股票编号；（4）股票发行的日期；（5）公司发行股票的总股数、总金额及本股票代表的股数和每股的金额；（6）董事 3 人以上的签名盖章；（7）批准发行的主管机关或审定发行机构的签证；（8）支

付股息、红利的记录栏目或所附的剪息票；(9) 发行章程的简要说明。如果是记名股票，在股票正面还需记载股东的姓名；如股东为法人，只需记载公司名称，不记载法人代表姓名。

股票的反面，一般有股票所有人转让股票所有权而印制的表格，内有一些栏目供转让股票时签名用。当股票持有人决定将股权转让时，必须填写此表。在填写时，除出让人须签上姓名外，受让人也须签上姓名、税号及地址。转让人的签字须同股票上原持有人的签名相一致，他人不得代替。这种签名还须一家商业银行或投资信托公司担保，或由一家转户机构熟悉的指定的证券交易所的会员公司担保。

3. 股票的价格与价值

(1) 股票价格。又称股票行市，是指在证券交易市场上买卖股票的价格。股票在最初发行时，一般都是按着票面的价值出售，一旦在市场上买卖，股票票面金额与股票价格就不一致了。在股票交易市场上，价格经常呈波动状态。股票在证券市场上是一种商品，求过于供，股价自然就上涨，反之，供过于求，股价必然下跌。供过于求可能是由于市场出现不利的因素，投资者为安全起见，便纷纷出售股票。求过于供可能是市场出现有利因素，投资者买进股票，股票持有者也因有利因素出现不愿出售股票。市场上有利和不利因素是多方面的，错综复杂，变幻莫测，往往因为一点风吹草动，稍加渲染，就会造成股票价格的大波动。因此，要想事先知道股票的准确价格是十分困难的。

从理论上讲，股票价格的形成取决于预期股息和银行存款利息率两个基本因素。股票价格和预期股息收益的大小成正比，而与银行存款利息率成反比。

$$\text{股票价格} = \frac{\text{预期股息}}{\text{银行存款利息率}} = \frac{\text{股票面值} \times \text{预期股息率}}{\text{银行存款利息率}}$$

在实践中，股票交易市场的价格一般要比上述计算出来的价

格低得多，因为股票投资风险大于银行存款，这一因素需要考虑。在日常股票交易市场上，其收市价格是人们最为关注的。

(2) 股票的价值。股票作为一种特殊的商品，本身没有价值，它只是真实资本的“纸制的副本”。但在交易过程中却常常使用几个关于股票价值的概念（这里所讲的价值是表示金额的意思），现概述如下：

票面价值。即公司在发行股票时所标出的票面金额，当然也有有的公司发行股票时不标明票面金额。股票票面价值的主要作用就是确定每一股份在公司总资本中所占的比例和决定每一股代表的所有权的多少。比如一个公司发行在外股票总的票面价值为1000万元，每一股为20元，那么一股的所有权就是1/500000。

帐面价值。即从公司的资产负债表上反映出来的股票价值，它表示每一普通股所代表的公司资产的多少。帐面价值的计算公式为：

$$\text{帐面价值普通股每股} = \frac{\text{净值} - \text{优先股总面额}}{\text{普通股股数}}$$

清算价值。即公司进行财产清算时，每股所代表的实际价值。清算价值与帐面价值往往不等。因为在财产清算时，多数资产只能降价出售，加之清算成本支出，所以通常情况下，每股的清算价值小于帐面价值。

内在价值。这是投资者或股票行情分析者所认定的理论价值。它被认为是股票真正的实际价值。对同一个公司来说，由于不同的人可以从不同的角度进行分析、观察，从而使所得出的结论不一致，所以在股票市场上某种股票的价格与它的内在价值就会不一致。但对于投资者来说，所寻求的是那些内在价值大于市场价格的股票，其投机行为也在于此。股票内在价值的计算一般通过现值法来计算，其公式为：

$$\text{未来款项的现值} = \frac{\text{未来款项}}{(1 + \text{贴现率})^{\text{未来时间}}}$$