

当代 经纪人实用大全

方良 徐声 主编

都市新一族
领尽时代风骚
商界弄潮儿
尚需成功向导

北京师范大学出版社



《当代经纪人实用大全》

主 编	方 艮	徐 声		
编 委	张春杰	渠中水	杨永新	王秀嵩
	章长扇	刁恒波	侯昭卫	
	杨 君	贾钰平	张鹏飞	
撰 稿	徐 声	张春杰	章长扇	杨永新
	渠中水	戚少杰	王 平	王秀嵩
	罗本琦	李 东	张 强	赵 虹
	吕红斌	汪琥庭	张鹏飞	杨 君
	吴 俊	洪 流		



北京师范大学出版社

(京)新登字 160 号

责任编辑:倪花

封面设计:孙琳

当代经纪人实用大全

方良 徐声主编

北京师范大学出版社出版发行(邮编 100088)

北京通县县长营印刷厂印刷 全国新华书店经销

开本 787×1092 1/32 印张:22.125 字数:528 千

1993 年 9 月第 1 版 1993 年 9 月第 1 次印刷

印数:1—5000

ISBN7-303-03287-8/F·36 定价:14.00 元

3M 79/19

前 言

随着社会主义市场经济的建立和发展,经纪活动日趋活跃,经纪人作为经纪活动的主体便应运而生。他们在社会经济发展中发挥着重要的不容忽视的作用。

无疑,曾几何时旧称“掮客”的经纪人有着凄厉悲苦的命运。提及经纪人,谁人都会将他与玩弄手段、欺行霸市、钻营取巧、不劳而获等联系起来。凡是从事居间中介的人均被冠以“倒爷”(北京)、“黄牛”(上海)“炒家”(深圳)或“穴头”(文艺圈内)等。这些带有贬斥意味的称谓反映了传统产品经济条件下社会观念对经纪人的禁忌。鉴于此,人们避讳经纪人这一行当,即使有涉足于此的,由于未得到法律的保护和社会的认同,也多半在“地下”悄悄地进行。

然而,毕竟东流去,青山遮不住。斗转星移,时过境迁,随着社会主义经济体制改革的发展,经纪业悄然复苏。早在计划、市场两种体制并存的时候,经纪人在流通领域便初露端倪。特别是近些年来市场经济的建立和发展,经纪人的产生和发展创造了前所未有的条件和契机。于大陆绝迹了几十年的经纪人如今堂堂正正地步入经济大舞台。事实和实践已经证明他们在发展经济,繁荣市场,促进流通和生产方面起了很大的作用。目前不少地方纷纷为经纪人立法正名,确

认他们的合法身份；使他们从“地下”走到“地上”，从“散兵游勇”转入“集团作战”。可以说，今日中国，从城市到农村，从沿海到内陆，在经济领域几乎到处可见经纪人忙碌的身影。从看得见，摸得着的服装买卖、水果交易；到看不见，摸不着的信息咨询、谋略策划；从传统的社区家庭服务到高新技术成果的转让，无论是科教文还是农工商，处处都有经纪人施展才干的天地。至于时兴的金融、房地产、旅游、通信等第三产业则更是经纪人热中的领域。

经纪人过去人称“掮客”、“跑街”、“牙商”，意指为买卖双方撮合交易的中间人，他们一般不占有商品，促成供需双方的交易活动，以此获取佣金。经纪人既可以是自然人，又可以是法人（如经纪公司、经纪事务所、经纪行）。通观历史和现实，经纪人在我国的复现既是市场经济的客观要求，又是市场经济的助推器。

众所周知，现代化大生产是社会分工协作日益密切的生产形态，整个社会的发展是建筑在这些分工联动的基础上的。从理论上讲社会经济活动包括生产、流通、分配、消费等环节，其中任一环节都制约和影响经济活动的运行。流通更是至关重要，因为它决定着商品价值的实现情况。从这个意义上讲，经纪人从事的商品中介活动对于搞活流通，疏通资金周转有着不可或缺的作用。通过经济体制改革，实行市场经济后，商品的流通不能再像过去那样依靠国家分配或行政指令，无论是供方、需求方，只能通过市场寻求渠道。而经纪人便是理想的选择。可以这样说，要搞市场经济，就应当肯定经纪人的作用。经纪人的产生是市场经济的客观需要。

与此同时，经纪人也是市场经济发展的助推器。市场经济

要向纵深发展离不开经纪人的杠杆作用。我国目前正处在从计划经济向市场经济的过渡带,市场运行机制还没有完全发育成熟,更得仰仗经纪人的助推。经纪人的中介服务活动与其他社会劳动不同,经纪人是以其拥有的知识和信息为交易双方服务的。对于买者来说,经纪人的中介服务可以为他找到合适的商品;对于卖者来说,经纪人的中介服务是可以很快为他的商品找到买主。这对促进市场发育是大有好处的。我们相信随着经纪人阶层的发展壮大,一定会在促进社会主义市场经济上发挥更大的作用。

固然,市场经济需要经纪人,离不开经纪人。但经纪人必须接受相应的法律管理和约束。因此,我国亟待加强经纪人的立法工作。

为了帮助广大经纪人适应社会主义市场经济的需要,尽快地掌握经纪知识,了解中介技巧,我们组织有关人员编著此书。此书在编写过程中注重实用性、操作性、技巧性,收集和研究了大量国内外资料,从中精选出有关问题,体现了“实用、准确、全面”的编写宗旨。参加本书编写的有中国社会科学院、中国人民银行金融研究所、北京大学、中国人民大学及有关部委的专家、学者和实际工作者。他们为本书的编撰付出了艰辛的劳动,在此一并表示衷心感谢。

由于经纪人是个新兴阶层,我们的研究还是比较初步的,如果我们的作品能引起广大读者的兴趣,能对我国经纪事业的发展起一点推动作用,便是吾愿所祈,吾愿足矣。

徐声

一九九三年仲秋于北京

目 录

前 言	(1)
一、经纪人一般知识	(1)
1. 什么叫经纪人?	(1)
2. 为什么说经纪人是市场经济的产儿?	(2)
3. 经纪人与代理人、信托人有哪些区别?	(4)
4. 成为经纪人应具备哪些条件?	(5)
5. 经纪人通常有哪些权利和义务?	(6)
6. 什么叫佣金? 对此有何规定?	(8)
7. 回扣、佣金与折扣有什么区别?	(9)
8. 经纪人不得从事哪些商品的中介?	(9)
9. 什么叫“黑市经纪”?	(10)
10. 什么叫居间合同? 经纪人签订居间合同时应该注意哪些问题?	(10)
11. 我国民法通则对代理是如何规定的?	14
12. 什么叫证券经纪人?	(16)
13. 什么叫房地产经纪人?	(17)
14. 什么叫现货、期货经纪人?	(18)
15. 什么叫保险经纪人?	(20)
16. 什么叫科技经纪人?	(23)

17. 什么叫文化经纪人?	(24)
二、证券经纪人操作技巧	(25)
18. 什么是证券?	(25)
19. 股票及其特征是什么?	(25)
20. 股票有哪几种基本类别?	(26)
21. 股票与债券有哪些异同?	(28)
22. 什么是股利、股息和红利?	(29)
23. 股利(包括股息和利润)是如何进行分配的? ...	(31)
24. 什么是股票价格指数?	(32)
25. 道·琼斯平均指数具体内容是什么?	(34)
26. 恒生指数的具体内容是什么?	(35)
27. 什么是证券市场?	(36)
28. 证券市场是如何产生与发展的?	(36)
29. 证券交易是如何进行投机的?	(39)
30. 证券发行市场及其业务是什么?	(43)
31. 证券交易市场及其业务是什么?	(43)
32. 什么是店头交易市场或场外市场?	(45)
33. 我国证券管理体系有哪些特点?	(45)
34. 什么是证券交易所?	(46)
35. 证券经纪商可分为哪些种类?	(48)
36. 为什么投资者买卖证券一定要委托经纪人 进行?	(50)
37. 选择投资时机有哪些经验法则?	(51)
38. 上市的证券为什么会被终止上市?	(52)
39. 怎样与经纪人进行交易?	(54)
40. 证券投资中顾客与经纪人的关系如何?	(55)

41. 专业经纪商在稳定市场方面有哪些作用?	(56)
42. 证券经纪人是如何完成经纪交易的?	(58)
43. 证券交易所是如何进行管理的?	(60)
44. 证券交易所有哪些意义与功能?	(61)
45. 开办证券交易所应具备哪些基本条件?	(63)
46. 证券交易所有哪些组织形式?	(65)
47. 证券交易所内交易程序是怎样进行的?	(66)
48. 我国股票交易有哪些原则?	(67)
49. 证券交易方式有哪几种?	(68)
50. 进行证券期权交易有哪些特点? 其利弊是 什么?	(69)
51. 什么是股票的信用交易?	(72)
52. 怎样做优先认股权交易?	(73)
53. 如何进行股票转帐交易?	(74)
54. 如何做股票选择权交易?	(75)
55. 什么是市价委托和限价委托?	(75)
56. 如何进行授权委托和停止损失委托?	(77)
57. 怎样进行当日委托和不定期委托?	(78)
58. 怎样进行整数委托和零数委托?	(79)
59. 证券委托买卖包括哪些主要内容?	(80)
60. 证券委托买卖双方的责任有哪些规定?	(80)
61. 纽约证券交易所的专家经纪人从事哪些活动?	(82)
62. 纽约证券交易所的主要业务及特点是什么? ...	(83)
63. 伦敦证券交易所主要业务及特点是什么?	(85)
64. 东京证券交易所主要业务及特点是什么?	(87)

65. 香港联合证券交易所的主要业务及特点是什么?	(88)
66. 如何开立帐户?	(90)
67. 股票交易如何进行分割?	(93)
68. 股票交易如何进行清算?	(94)
69. 股票交易如何进行过户?	(94)
70. 证券投资的特点是什么?	(96)
71. 成功投资者必备哪些素质?	(98)
72. 股市“新手”应从何入市?	(99)
73. 什么是投资三分法?	(100)
74. 如何识读股票交易的行情表?	(101)
75. 怎样分析损益表?	(102)
76. 如何利用资产负债表?	(104)
77. 如何抓住购买股票的最佳时机?	(105)
78. 应何时抛出股票?	(106)
79. 如何抓住卖出股票的时机?	(108)
80. 为什么人们很少能正确掌握时机?	(110)
81. 股价为什么回落?	(112)
82. 影响股票价格变动有哪些政治因素?	(113)
83. 影响股票价格的主要经济因素有哪些?	(113)
84. 影响股票价格变动的心理因素有哪些?	(116)
85. 如何辨别强势股票?	(117)
86. 股票跌后“回法”指什么?	(117)
87. 哪些工业最适合投资?	(118)
88. 如何判断变更增长股?	(119)
89. 为什么说无钱莫玩股票?	(121)

90. 个股买卖的窍门有哪些?	(122)
91. 如何判断股市涨势跌?	(123)
92. 股票期权交易有什么窍门?	(123)
93. 如何防范股市后门?	(125)
94. 股市大户操纵股市惯用伎俩有哪些?	(125)
95. 选择股票有哪些方法?	(127)
96. 怎样运用股市的循环性?	(129)
97. 怎样做股票“卖空交易”?	(130)
98. 怎样辨别熊市与牛市?	(134)
99. 股票发行市场的参加者主要有哪些?	(136)
100. 股票与股份和股权有什么联系和区别?	(137)
101. 发行股票的原因和目的是什么?	(139)
102. 股票是如何获得上市批准的?	(140)
103. 电脑申报竞价交易作业程序是如何进行的?	(142)
三、房地产经纪人操作技巧	(143)
104. 什么是房地产业? 它有哪些特性?	(143)
105. 房地产业主要活动包括哪些内容?	(145)
106. 我国房地产业的三大政策支柱是什么?	(146)
107. 房地产业的运行过程是什么?	(147)
108. 如何评估当前我国的房地产业现状?	(148)
109. 我国房地产经纪人在中介地产使用权转让 时应注意些什么?	(151)
110. 房地产经纪人在房产的出售、租赁、互换、抵押、 典当中如何从事经纪活动?	(152)
111. 房地产交易所的主要业务有哪些?	(154)

112. 房地产估价一般应遵循哪些程序?	(155)
113. 房地产估价报告应包括哪些内容?	(156)
114. 房屋估价单的内容格式是怎样的?	(157)
115. 住宅的建筑面积、使用面积、有效面积如何 计算?	(161)
116. 质量低劣的房产有哪些特征?	(162)
117. 评价住宅的建筑面积有哪些标准?	(163)
118. 地产价格是如何评估的?	(163)
119. 什么是房地产市场?	(165)
120. 房地产市场有哪些特点?	(166)
121. 进行房地产市场调查与预测应具备哪些基本 知识?	(168)
122. 房产市场调查一般包括哪些内容?	(170)
123. 怎样对房产市场进行预测?	(171)
124. 房屋交易包括哪几种形式? 分别有哪些要求?	(172)
125. 房屋买卖一般应包括哪些程序?	(173)
126. 房屋买卖契约的内容和格式是怎样的?	(173)
127. 什么是商品房?	(176)
128. 什么是廉价商品住宅、预售商品住宅、外汇或 侨汇商品住宅?	(176)
129. 住宅市场需求量有哪些构成因素?	(177)
130. 住宅市场供给量有哪些构成因素?	(178)
131. 商品住宅销售的“4P”组合指的是什么? ...	(179)
132. 哪些公有旧住宅不得上市出售?	(181)
133. 哪些私有住宅不得上市出售?	(181)

134. 购买公有商品住宅应办理哪些手续?	(182)
135. 购买私有房产应办理哪些手续?	(183)
136. 购买用于经营或出租的房产应注意哪些问题?	(184)
137. 购买旧房通常可使用哪些“杀价”方法?	(186)
138. 房屋租赁合同应包括哪些条款?	(187)
139. 房屋租赁双方各有什么权利和义务?	(189)
140. 房地产价格有哪些主要形式?	(190)
141. 影响房地产价格的因素有哪些?	(191)
142. 房地产的价值常受到哪些因素的影响?	(192)
143. 房产价格构成包括哪些方面?	(194)
144. 房屋建筑造价包括哪些费用?	(195)
145. 房屋的折旧率如何计算?	(196)
146. 土地价格是由哪几部分构成的?	(197)
147. 什么是国有土地使用权的有偿出让? 什么 是城市土地出让市场?	(198)
148. 土地使用权出让有哪几种形式?	(198)
149. 土地使用权出让合同必须具备哪些条款? ..	(200)
150. 什么叫土地使用权转让? 土地使用权转让 必须具备哪些条件?	(201)
151. 什么是土地使用权出租?	(202)
152. 什么是土地使用权的抵押?	(202)
153. 什么是土地使用权的终止?	(203)
154. 什么叫土地开发? 开发土地应履行哪些法 律程序?	(203)
155. 城市土地是如何分等定级的?	(204)

156. 什么是土地补偿费和安置补助费? 如何计算?
..... (206)
157. 土地投资策略和报价技巧有哪些? (207)
158. 什么叫房屋开发? (208)
159. 房屋建设项目竣工验收标准一般有哪些? ... (210)
160. 房地产投资决策应遵循哪些程序? (211)
161. 房地产投资一般有哪些收益? (214)
162. 提高房地产投资收益有哪些途径? (215)
163. 房地产投资前应如何做可行性研究? (216)
164. 房地产投资可行性研究的内容有哪些? (218)
165. 投资房地产有哪些风险? (220)
166. 房地产投资的目标是什么? (222)
167. 房地产开发的程序有哪些? (223)
168. 进行房地产投资应把握住哪三大要素? (225)
169. 如何形成自己的房地产投资策略? (226)
170. 如何选择房地产投资的地段? (227)
171. 如何把握房地产投资的时机? (228)
172. 房地产投资的资金来源有哪些渠道? (230)
173. 我国的哪些金融机构有房地产金融业务? ... (233)
174. 银行贷款中与房地产有关的业务有哪些?
 如何申请? (235)
175. 我国关于房地产股票债券融资有哪些规定?
..... (238)
176. 发行企业债券申请表的内容格式是怎样的?
..... (239)
177. 房地产投资的资金筹集方案应包括哪些内容? .

.....	(242)
178. 房地产投资不同,筹集方案风险怎样?	(242)
179. 怎样降低房地产投资筹集风险?	(244)
180. 贷款申请、审批表的内容格式如何?	(245)
181. 贷款合同的内容格式如何?	(248)
182. 什么叫资金筹集成本? 它包括哪些费用? ...	(249)
183. 如何进行工程招标?	(249)
184. 招标投标有哪些类别?	(251)
185. 招标投标有哪些程序?	(252)
186. 房地产投资项目财务评价的内容和程序是 什么?	(254)
187. 房地产投资款目财务评价的方法和指标体 系有哪些?	(255)
188. 房地产投资和投机有何区别? 投机有哪些 形式?	(257)
189. 什么是房地产管理? 它有哪些具体内容? ...	(258)
190. 我国房地产管理机关是哪几个部门? 具体 职责是什么?	(259)
191. 什么是房地产产权? 如何办理房屋所有权 登记?	(260)
192. 有资格在市场上经营和出售住宅的单位和 个人有哪些?	(261)
193. 在哪些情况下房屋应进行登记?	(261)
194. 什么是房产税? 如何计征与减免?	(262)
195. 房屋保险和保险合同应包括哪些内容?	(263)
196. 什么是房地产产籍? 它包括哪些内容?	(264)

197. 什么是土地的所有权和使用权? (265)
198. 什么是土地使用权的划拨? (266)
199. 国家对建设用地的批准权限有哪些规定? ... (267)
200. 国家对外商投资企业建设用地的审批程序
和权限是怎样规定的? (268)
201. 什么叫地籍? 政府地籍管理的内容有哪些?
..... (269)
202. 中国的土地管理机构及其职责是什么? (270)
203. 如何办理土地登记? (271)
204. 什么是城镇土地使用税? 如何征收、减免? ... (273)
205. 由谁调处土地权属争议? 其程序是什么? ... (274)
206. 怎样处理房屋买卖纠纷? (275)
207. 我国的房产经营机构有哪几类? (277)
208. 我国房地产学会、协会、咨询服务机构主要
有哪些? 其机构设置怎样? (278)
209. 目前我国有关房地产方面的法律有哪些? ... (279)
210. 目前我国有关房地产方面的法规有哪些? ... (280)
211. 美国房地产业概况怎样? (281)
212. 英国房地产业概况怎样? (283)
213. 日本房地产业概况怎样? (284)
214. 日本住房政策怎样? (285)
215. 美国的房地产经纪业怎样? (287)
216. 美国的住房政策有些什么变化? (288)
217. 台湾地区的房地产经纪业怎样? (290)
218. 英国的住房政策有什么特点? (291)
219. 香港是怎样抑制土地投机的? (292)

220. 美国房地产业兴衰对我国房地产业发展有什么启示?	(293)
221. 国外在房屋建成后有哪些服务体系?	(295)
四、现货、期货经纪人操作技巧	(297)
222. 什么是现货交易与现货市场?	(297)
223. 什么是期货交易?	(298)
224. 哪些商品可以进行期货交易?	(300)
225. 现货价格与期货价格之间存在一种什么样的关系?	(301)
226. 为什么说期货价格比现货价格更有真实性和权威性?	(303)
227. 什么是期货合约及期货合约的标准化? 如何解读期货合约?	(304)
228. 为什么期货交易所能够吸引大批投资者? ...	(309)
229. 如何解读期货行情表?	(311)
230. 期货交易所及其作用是什么?	(312)
231. 期货经纪人应具备什么样的资格?	(314)
232. 对期货经纪人的行为通常有哪些规定?	(315)
233. 期货经纪公司有哪些组织机构?	(317)
234. 期货经纪人的佣金是如何收取的?	(318)
235. 如何选择期货经纪公司和服务经纪人?	(319)
236. 客户的保证金帐户有哪几种?	(320)
237. 保证金及保证金制度是怎么回事?	(321)
238. 什么是结算保证金制度?	(323)
239. 什么是每日无负债结算制度?	(323)
240. 结算所是怎样进行结算作业的?	(324)