

房产经纪人这个职业是如何产生的？古代也有房地产经纪人的吗？他们也要带客户看房、推销、签订合同吗？

经纪人的源流： 从𧾷侏到牙人

子夏的弟子段干木，很可能是第一个有记载的经纪人。《吕氏春秋·尊师》记载：“段干木，晋国之大𧾷也，学于子夏。”𧾷(zǎng)本意是骏马、良马，继而引申为从事马匹交易的专业经纪人。从先秦开始，经纪人被称呼为𧾷，最早的经纪人很可能从事的是马匹一类大型牲口的交易中介活动。

先秦时代，马是重要的生产生活资料与军事装备，马的品质需要从牙口、产地、负载等多方面考量，这需要极为深厚的专业知识，而这类马匹经纪人往往为国君所重用，伯乐、九方皋、段干木、王良这些以相马为名的早期经纪人以“𧾷”的形式被记录在历史中。

随着商品经济的发展，汉朝时，经纪人也出现在了除马匹以外社会上多方面的交易中，也是从汉代开始，𧾷与侏并称，专指经纪人。《史记·货殖列传》记载：“……子贷金钱千贯，节𧾷侏。”这里的会同侏(kuài)，如《汉书·货殖传》记载：“子贷金钱千贯，节𧾷侏。”颜师古为其作注，解释为“侏者，合会二家交易者也。𧾷者，其首率也。”𧾷侏也就成为撮合买卖成交从中获利的人的代称，侏的使用频率也越来越多。《后汉书·逸民传》中记载了王君公依牛自隐，即做了牛类交易的经纪人。

晋朝对服饰有着严格的制度，晋律规定：“侏卖者，皆当着巾，白帖额，题所侏卖者及姓名，一足着黑履，一足着白履”，就是说，晋朝经纪人要将自己从事的行业和姓名明白地告诉周围人，并且要穿黑白两色的鞋各一只。也正是在这一时期，侏逐渐代替了𧾷，成为经纪人的专指，东晋《搜神记》中有杨伯雍种玉蓝田的传奇故事，而杨伯雍“本以侏卖为业”。也许由于连年战乱的原因，魏晋南北朝关于𧾷侏的记载越来越少，而当职业经纪人再次出现在人们视野中时，他们已经有了新的称呼：牙人。

隋唐结束了乱世，迎来了盛唐的繁荣，经济再次发展，而经纪人也再现活力。但经纪人的称呼从𧾷侏到牙人的变化，已经颇不可考，有一种说法认为经纪人称互郎，即交互沟通、交互买卖的意思，但唐人书写时将互写为𠂔(hù)，由此开始讹传为牙，一直沿用下来。

以𠂔传牙的这种说法尚无定论，但唐代经济的繁荣确实使经纪人行业见著史书，而其中最有名的经纪人便是安禄山和史思明。《旧唐书》记载，“(安禄山)解六番语，为互市牙郎……(史思明)又解六番语，与禄山同为互市牙郎。”可见，二人很可能也是在边境从事马匹交易的经纪人，后来通过语言

优势从经纪人转变为职业军人，挑起安史之乱，使唐王朝由盛而衰。

宋朝：“房地产经纪人的春天”

宋朝社会经济高度繁荣，牙人的群体也大幅度增加，房屋庄宅的交易也有专门牙人负责。

宋代规定买卖房屋必须有牙人介入，不然就是非法交易，出现经济纠纷政府不予受理。《宋刑统》卷一三明文写道：“田宅交易，须凭牙保，违者准盗论。”也就是说，买卖房宅和土地，必须由负责房屋交易的牙人经手，否则就依惩治盗贼的相关法律处理。为什么宋代政府有这样的规定呢？因为政府可以通过牙人的经手收取契税。

东晋以来，历朝历代都会征收契税，税率不定，在4%上下浮动，一般卖者出三，买者出一。两宋时期，出于应对辽、夏、金的战争需要，政府需要扩大税源，房地产契税自然不会放过，牙人在场办理，自然缴纳相应契税。牙人作为房地产交易的经纪人，除了可以帮政府征税外，还可以为民事纠纷提供证词和证人。宋代《名公书判清明集》记录了这样一个案件：房屋业主王益之将房产典卖给徐克俭，继而又典卖给舒元琇，两个买者起了冲突。徐氏家中有房契，官府本以为是伪造的，但上面有牙人王安然的见证，追问到牙人王安然，确有其事，房契不假。官府提审王益之，查明原来王益之欠下一个名叫王规的人酒钱，经过高利贷层层加码，偿还不起的王益之写下典契，把房屋卖给王规，舒元琇是王规的假名。在这次交易中，有另一个牙人陈思聪在场，陈在明知房屋已经典卖的情况下认可了这项交易。由此，此案真相大白，依据房契和牙人王安然的证词，房屋判给徐氏；王益之犯重迭典卖罪，杖一百，牙人陈思聪知情不报，同罪，杖一百，王规与王益之订立的典契抹消。如果该案属于私下交易，没有牙人在场，属于没有缴纳契税，官府不予受理；牙人在场又有买卖证据，房屋归属很好判决，同时另一个牙人存在知情不报、默许非法交易的情况，也受到了处罚。

牙人在房地产交易中的重要，使得政府有意识地将其专业化，纳入到管理体系当中，使牙人承担的商业控制的社会职能。比如今天房地产经纪人在面对客户时要首先说明自己的姓名、所属公司、专业的学识背景以换取客户的信任，宋朝的牙人也是一样的。宋人李元弼的《作邑自箴》记载：“(牙人)须召壮保三两，及递相结保，籍定姓名，各给木牌子随身别之，年七十以上者不得充。仍出榜晓示客旅知委。”进行交易时，“止可令系籍有牌子牙人交易”。担任牙人要有

古人安家要找谁

古代就有『房产经纪人』

人担保，出事则“连坐”，牙人还有年龄限制，政府登记批准后，颁发类似于营业许可的身份木牌，牌上写明姓名、籍贯、从事行业，如果有交易出现，要先将木牌内容进行说明。

不晚于宋代，房地产交易还有一个鲜明的特征，即先问亲邻制度。《宋刑统》规定：“应典、卖、倚当物业，先问房亲；房亲不要，次问四邻；四邻不要，他人次得交易。房亲着价不尽，亦任就得价高处交易。如业主、牙人等欺罔邻、亲，契贴内虚抬价钱，及邻、亲妄有遮吝者，并据所欺钱数，与情状轻重，酌量科断。”宋代房地产交易首先要询问亲属，亲属没有购买意愿再依次询问房宅东、南、西、北四个方向的邻居，如果亲属和邻居都正式确认不要后，最后才是一般的购买者，在这一过程中，业主、经纪人以及邻里绝不能有欺诈行为。这一规定到南宋逐渐宽松，从问“亲、邻”到问“亲且邻”，对房屋买卖的限制减少，但程序还是要走。

先问亲邻制度在如今的房地产交易中看来是不可思议的，但中国古代是宗族社会，人们通过血缘关系辨别亲疏，在同姓之人构成的村镇中，先问亲属还是很有必要的。其次，中国古代是农业社会，农业生产需要稳定性，而宗族就是构成稳定的重要因素。田宅的流失也是宗族财产的流失，为了维护宗族的利益，不可避免的要先问亲邻，这与现在的房地产经纪人带领客户看房很不相同。

明清：“房产经纪人”的操作与弊端

明清时期，政府将牙人所在的牙

行进行规范化管理，并进行监督，越来越多的人投入到这项工作中。从事房地产的牙人称为“房牙”，而房牙往往要接受监督，协助政府征收契税，出现了越来越多的“官房牙”。

房牙在业务操作上，也延续了唐宋以来的行业操作规范。钤盖红色官印纳税的契约称之为“红契”，与之相对，民间私下订立，不投税的契约称之为“白契”，不受法律保护且治罪。一张房契，要注明买卖双方姓名、房屋坐落、房屋四至、产权情况、阴沟、暗道、水源、地稅、是否一次性付款等等详细项目。同时，要有房牙和德高望重的中保人在场署名，房牙保证交易的合法性，给予买主官方契纸，卖方将金额填入其中，中保人能起到震慑买卖双方、维护卖主处于平等地位的作用。房屋售卖属于双方两厢情愿，无外人强加干涉，房屋出售后，卖主对于房屋的一切更改概不过问，执笔人声明与买卖双方并无交涉，契约订立，永不反悔。

在一系列的房地产交易操作中，房契书写格式经过历朝历代的沉淀，相当成熟规范，买卖双方除了交付契稅以外，还有官方契纸的契纸钱，盖印的头子钱等等一系列杂七杂八的稅款。房契签订后，房牙与买卖双方到官府盖印，以示合法性，至此，房牙对于这宗交易的责任就算完成。

政府对房牙进行管理后，其职责也更加细化。不同于旧时浪迹天涯进行交易的房牙，明清时期，房牙被政府划定了固定的活动区域，这便于房牙们敏感捕捉、掌握房源信息，同时避免出现房牙过多导致不必要竞争的局面，也有利于官府追責。房牙依托划定区域，与当地人结成错综复杂的人情关系网，了解居民情况，有助于业务展开。对于辖区内未经房牙见证，私下订立的“白契”，房牙负有清查职责，一旦核实“白契”，房牙可获得政府一定的佣金，未查实到的“白契”一经发现，房牙也要承担一定责任。房牙的工作一般都是终身性的，也不排除兼职的可能。房牙年老卸任后，还可以通过丰富的房地产交易经验充当中保人与说合人，继续在行业内发挥余热。

房牙对于房地产事务的熟稔，不可避免地会出现操作弊端和欺詐现象，政府也很难阻止房牙以权谋私。一般来说，房牙最简单的欺詐就是抬高契纸钱。每年房牙都要到官府领取新契纸，契纸钱八成归公，二成归房牙所有，而房牙往往抬高契纸钱价格向民间出售，即使法令严苛，也难以杜绝。高级一点的房牙不会使用这样简单粗暴的方式，而是暗中降低交易額。契稅征收税率固定，其多寡要由成交价格决定，民间订立“白契”，往往就是暗减房价，规避高昂的契稅。房牙本应该亲自丈量房宅，保证房价如实填写，但收受賄賂的房牙会降低契稅，故意低估房价，主动帮助买卖双方逃稅，使得政府稅收大为减少。还有的房牙对民间“白契”不进行核查，不按期向上汇报交易情况，以至于民间逃稅越发严重：典质的房屋可以不納稅，民间房屋买卖往往以典质为名；同样，低于一定額度的契可以不納稅，民间往往将一份契拆成七八份。更有甚者，房牙伙同买卖双方雕刻假印，反复漏稅，造成地方管理混乱。

(来源：国家人文历史)