电视剧《安家》热播

聊聊古代的房产经纪人

近日，电视剧《安家》热播，许多人通过房地产经纪人的日常工作看到了自己买房、卖房的影子。其实，自古以来，房地产经纪人就存在着。这个职业是怎样产生的？与现在的房地产经纪人有何不同？古代人是如何通过他们买房的？

房地产经纪人的职能随着时代的发展也在不断变化。　视觉中国供图

壹 “经纪人”源于马匹交易

最早的经纪人从事的是马匹一类大型牲口的交易中介活动。

在现今保留下来的宋、元、明、清等朝代的老地契和老房契中，许多不动产交易文书上面都记载着“房地产经纪人”的姓名，甚至还有“经纪人”的签字。事实上，早在宋、元，每一宗合法的二手房买卖都必须有“房地产经纪人”在场，每一份合法的房产买卖契约上都要有“经纪人”的签字，不然府衙不提供过户服务。

江苏省南京市房产档案馆保留了130多件清代的房地产契证原件，都是南京本地的“房产证”。其中最早的一张契证是清代顺治十四年(1657年)所出。在这张距今360多年的“房产证”上，业主梁鉴臣将城中的一处房产，以220两白银卖给薛桂。参照当时米价，1两白银购买力相当于现在的200元。以此折算，这处城中房产不到5万元。在“房产证”上，同时还列有卖方、见证买卖的亲友和经纪人的名字。

房地产经纪人，顾名思义是指介绍买卖双方进行交易、并从中获取佣金的人。因此，经纪人这个职业与商人不同，他们没有资本，通过收取佣金的方式赚钱。旧时，人们将房地产买卖双方介绍交易、评定房地产商品质量、价格的居间行商称之为宅行，并将宅行从事房产经纪的经纪人称呼为“房牙”。

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，晋国之大驵也，学于子夏。”从先秦开始，经纪人被称为驵，最早的经纪人从事的是马匹一类大型牲口的交易中介活动。伯乐、九方皋、段干木、王良这些以相马为名的早期经纪人以“驵”的形式被记录在历史中。唐代韩愈《马说》中说：“世有伯乐，然后有千里马。千里马常有，而伯乐不常有。”这篇文章以伯乐与马的关系来引喻“识才”等问题，再次印证了伯乐作为“经纪人”的身份。

贰 宋代卖房需遍问亲邻

房地产经纪人究竟出现于何时，已很难说清，但唐代经济的繁荣确实使经纪人行业见诸史书。直到宋代，迎来了房地产交易的春天，越来越多的老百姓通过“房牙”而安家。

宋代是封建社会经济高度繁荣的时代，国家的政策调整使商业发展迅速超越前代，牙人的群体大幅度增加，成为活跃市场不可或缺的重要因素，比如粮行米行有米牙，寻找人力有人牙，而房屋庄宅的交易当然由专门的“房牙”负责。

宋朝管理者规定，买卖房屋必须由牙人介入和见证，不然就是非法交易，出现经济纠纷时官方不予受理。《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。

宋代“房牙”要做的事范围很广，兼有中介、评估和登记代理三大功能，更重要的是，他们还要监督交易双方照章纳税。具体来说，“房牙”相当于房产经纪人、房产评估师、不动产登记代理人和税务稽查员这四种职业的混合体。牙人在房地产交易中是不可或缺的一环，使得官府有意识地将其专业化，纳入管理体系中。担任牙人要有人担保，出事则“连坐”，牙人还有年龄限制，经登记批准后，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，如果有交易情况出现，要先将木牌内容进行说明。

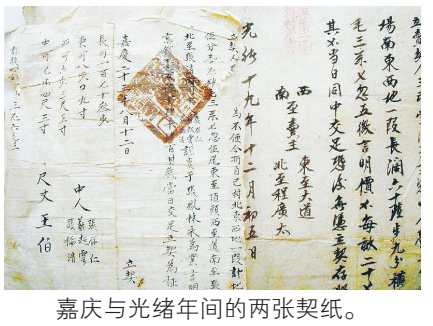
宋代法律对出卖不动产有个限制：卖房需遍问亲邻。宋代在进行房地产交易时，首先要询问亲属，亲属没有购买意愿再依次询问房宅东、南、西、北四个方向的邻居，如果亲属和邻居都正式确认不要后，最后才是一般的购买者，在这一过程中，业主、经纪人，以及邻里绝不能有欺诈行为。假如你不问亲邻，亲邻发现你的房子住了新人，可在一年（南宋改为三年）内向官府告状，要求以原价赎回，重新出售。除非遭遇天灾，亲邻们逃荒到外地，无法询问，房产交易时又有见证人签字画押，有买卖合同、缴税证明、公章等，官府才不予追究。这与我们今天的房地产经纪人带领客户看房很不相同。

叁 明清给“房牙”划分区域

明清时期，从事房地产交易的“房牙”往往要接受监督，协助征收契税，出现了越来越多的“官房牙”。

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，在明清时期已相当成熟规范。买卖双方除了交付契税以外，还有官方契纸的契纸钱、盖印的头子钱等税款。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。

明清时期，房地产经纪人的职责更加细化。不同于旧时浪迹天涯进行交易的“房牙”，这时期的“房牙”被官方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，也有利于官府追责。这一规定也使得“房牙”依托划定区域，与当地人结成人情关系网，了解居民情况，有助于业务开展。而对于辖区内未经“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”可获得官府一定的佣金，未查实到的“白契”一经发现，“房牙”也要承担一定责任。



嘉庆与光绪年间的两张契纸。

“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。

到了民国时期，律师也加入了房地产交易中。1912年，民国政府公布实施了《律师暂行章程》，引进西方的法律制度，“房牙”的契纸上也为律师增加了署名处。

肆 经纪人市场需健康发展

以“房牙”为代表的经纪人行业，可以说是中国最古老的行业之一，演变到今天仍然成为社会生活中不可缺少的行业。

不论古代、现代，房地产经纪人这一群体都背负了一些骂名。古时称不良经纪人为驵棍，欺诈现象称为驵诈；“侩”本指撮合买卖的经纪人，但后来逐渐发展成了市侩这一贬义词，用来形容经纪人们唯利是图。古代有些贪心“房牙”，在合法收入之外，不顾道德约束，还要给买卖双方找碴出难题，从中获得不菲利益，犹如吞噬房屋的“白蚂蚁”。《清稗类钞》一针见血指出：“‘白蚂蚁’地皮房屋之掮客也。”

如今，随着房地产交易量日益扩大，房地产经纪人从业人员队伍迅速发展成为一支数以万计的职业大军，在房地产开发、销售、租赁、购买、投资、转让、抵押等各类经济活动过程中，以第三者的独立身份从事工作。一个健康的社会运转离不开经纪人的工作，经纪人群体也是市场经济的必然产物。无论是哪个行业的经纪人，首先要遵守行业规则，其次需精通专业知识，用真诚不欺诈的态度和专业的品质服务大众，才能成为社会生产、生活中的健康一环，为人们所接受和欢迎。

据《解放日报》

相关链接

古人对家的雅称

家，读作jiā，最早见于甲骨文，其本意是屋内、住所，《史记·乐毅列传》：“乐羊死，葬于灵寿，其后子孙因家焉。”引申为安家落户、定居，家还可引申为自己家庭的住房、室内及机关部队等单位的住地等意。以下是古代对家的别称。

1.舍下

舍下对别人谦称自己的居室。用于对别人称自己的家或辈分低、年纪小的亲属。

例：鲁迅《书信集·致许寿裳》：“舍下如常，可释远念。”

译文：家里一切都好，不用太过挂念。

2.陋室

陋室是唐代诗人刘禹锡担任和州（今安徽和县）刺史时建造的居室，因刘禹锡的《陋室铭》而为人所熟知。现用于对别人谦称自己的居室。

3.寒舍

寒舍，拼音是hán shè，意思是指谦辞，对人称自己的家。

出处：《醒世恒言·陈多寿生死夫妻》：“正有句话，要与三老讲。屈三老到寒舍一行。”

译文：正好有句话需要对三位老人讲，屈尊三位长辈到我家一趟。

4.茅舍

茅为茅草，舍乃居所。茅舍是以茅草搭建（屋顶）的房屋。亦作“茆舍”。拼音：máo shè。用以谦称自己的住宅。

5.敝庐

敝庐，读音为bì lú，是一个汉语词汇，释义为破旧的房子，亦作谦辞。　晚综

本报地址:漯河市嵩山东支路新闻大厦　邮编:462001　广告经营许可证号:4111004000038　印刷:漯河日报社印刷厂(黄河路东段东兴电子产业园24号楼)