

从“𠂔”到“牙”说古时的经纪

■乐清市融媒体中心记者 王常权

近日，有关恒大爆雷的系列报道中，一份名为《关于深圳中原反馈垫付佣金相关事宜的通报》挺引人注目的，该通报称，“各开发商/代理商尚未支付深圳中原的佣金超过10亿元”，深圳中原起诉的重点开发商和项目，包括佳兆业、恒大、宝能、世茂、龙光、吉祥里。

我的一位朋友很奇怪，他惊讶于一家“牙郎”公司可以赚这么多钱？其实，作为专业的经纪人这个职业古来有之，他们充斥于社会的百工百业，搭桥牵线，不但带客户看房买房立房契，也帮人买牛买粮娶老婆。今天的“国风堂”，我们就来聊一聊古时候经纪人这个话题。

“牙人”的流变

我最早知道“牙郎”这个称谓，得自于民间的集市，当年东乡的“一六”清江会市、“二七”芙蓉会市、“三八”虹桥会市、“四九”南塘会市，很多职业的中介肩扛着杆秤，穿梭于集市之中，介绍买卖。我以为这些中介经纪人凭着伶俐齿撮合买卖，因此取名为“牙郎”，一时感觉无比形象。

但是人呐千万不要想当然，看了些资料后，发现我认识的“牙郎”的来源就错了。

现在看来，春秋时期子夏的弟子段干木，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，晋国之大狙也，学于子夏。”狙(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，中介者被称为狙，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，马的产地主要在北方游牧民族活动区，远离中原，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“狙”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，狙与佞并称，专指经纪人。《史记·货殖列传》记载：“……子贷金钱千贯，节阻会。”这里的会同佞，如《汉书·货殖传》记载：“子贷金钱千贯，节阻佞。”颜师古为其作注，解释为“佞者，合会二家交易者也。狙者，其首率也。”阻佞也就成为撮合买卖成交从中获利的人的代称，佞的使用频率也越来越多。《后汉书·逸民传》中记载了王君公佞牛自隐，即做了牛类交易的经纪人。

晋朝对服饰有着严格的制度，晋的律令规定：“佞卖者，皆当着巾，白帖额，题所佞卖者及姓名，一足着黑履，一足着白履”，也就是说，晋朝的经纪人要将自己从事的经纪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，佞逐渐代替了狙，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“本以佞卖为业”。也许由于连年战乱的原因，魏晋南北朝关于阻佞的记载越来越少，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。

隋唐结束了大分裂的乱世，迎来了盛唐的繁荣，经济再次发展，而经纪人也再现活力。但经纪人的称呼从阻佞到牙人的变化，已经颇不可考，有一种说法认为经纪人称义郎，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。

“牙人”的顶流

宋朝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过了前代，牙人的群体也大幅度增加，成为了活跃市场不可或缺的重要因素，如粮行米行有米牙，寻找人力有人牙……而房屋住宅的交易也有专门牙人负责。

现今的房地产经纪人害怕没客户、没房源、没业绩……但如果他们生活在宋朝完全不用担心，因为宋代政府规定，买卖房屋必须有牙人介入和见证，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，买卖房屋和土地，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。

征收契税早已有之，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，除了可以帮政府征稅外，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，有另一个牙人陈思聰在场，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，牙人陈思聰知情不报，同罪，杖一百，王规与王益之订立的典契抹消。

通过这个案例，我们就能看出房地产经纪人的重要性。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）须召社保三两名，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，如果有交易情况出现，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，延续久远，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、亲妄有遮告者，并据所欺钱数，与情状轻重，酌量科断。”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。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城市里的房地产交易中看来是不可思议的，没有人在卖房时询问邻居。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，这与我们今天的房地产经纪人带领客户看房很不相同。

“牙人”的挑战

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，它曾经辉煌出入于君主殿堂，协商于坊间巷尾，逐渐奔波于大江南北，今天仍然在各个行业生生不息。但是不论古代、现代，经纪人们背负了不少骂名。

上文已经介绍过，古时称不良经纪人为狙棍，欺诈现象称为狙诈；佞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，用来形容经纪人人们唯利是图。“车船店脚牙，无罪也该杀”的俗语更是要了经纪人的命，在不知罪名的情况下被宣布了死刑。改革开放前后，很多中国人改变不了思维定式，将经纪人称为“掮客”“倒爷”“二道贩子”“炒家”等等，而其中中介行为被称为“买空卖空”“投机倒把”。

实际上，人们并不是痛恨经纪人，而是痛恨经纪人行业中的不良经纪，他们往往利用信息不对称，向买卖双方两头欺瞒，攫取高额利润。同时，一些经纪人拥有政府赋予的一定权力，便对民众进行压榨和恐吓。中国自古以来都是农业社会，长期重农抑商统治政策使人们形成了思维定式，凡是不进行农业生产和读书做官的人，都是无业游民，诸如车船店脚牙这些考验人性的行业，总是通过让人们生活不便从而获利。确实，旧社会中的牙人有让人深恶痛绝的一面，但也有污名化的情况，比如人贩子也被归入经纪人，被称为“牙牙子”，由此，人们便否定了牙人这一行业。

晚清民国之际，社会经历了翻天覆地的变迁，人们的衣着、思想、生活方式逐渐西化，房牙们也面临着新的挑战。

中国古代，处于封建父权社会下，女性很难拥有对财产的处置权，女性单独签订房契的情况几乎不存在，即使用母亲的身份也要附带长子，并在全族人的见证下订立。随着民国的建立，平等思想的传播，女性的地位也逐步得到提升，房牙们经手的一张张民国房契中，女性售卖房产的情况越来越多。此外，民国的民法赋予女儿和儿子相同的继承权，因此，女性也可以参与到家庭财产的处理中，甚至有些房契还写有姊妹拥有房屋的优先购买权。这些变化导致房牙对几百年里约定俗成的房契格式进行修改，增加更多的项目，也见证着女性参与房地产买卖的情况。

除了女性享有与男性同等的财产权外，律师行业的兴起也冲击着房牙。律师在中国古代称为讼师、状师。律师在中国古代称为讼师、状师，以刀笔见长，善于写状纸为打官司的人出主意，因此历朝历代，讼师都被统治者视为不稳定因素而遭到镇压，因此，即使讼师参与了房地产交易，也不能在房契上署名。1912年，民国政府公布实施了《律师暂行章程》，引进了西方的法律制度，并逐渐为民众所接受，律师也从地下走向台前，用法律维护买卖双方的合法权益，震慑房牙的不轨行为。继女性之后，房牙的契纸上也为律师增加了署名的地方。

健康的社会运转离不开经纪人，经纪人也是市场经济的必然产物。所谓三百六十行，行行出状元，精通专业知识，并为买卖双方着想，能禁受得住利益诱惑又能遵守行业规则的经纪人，应当是人们都欢迎的。



本文写作参考了《史记·货殖列传》、曲哲《中国经纪人行业流变轨迹踪痕——周秦至宋元部分》、吴丽平《清代北京房产交易中的官房牙》、刘学荣《浅谈宋朝“先问亲邻”制度》、谢全发《中国近代扬州民间契约传统与变迁——以房契为例》、黄东海《牙人角色演进与中国古代商业中介机构之法律地位探析——从牙人称谓的流变视角出发》。

■刘文起

外甥女长芸从美国回来，约我们一起去到嘉兴相聚，于是，今年十月中旬，弟弟如义和如荣、小王夫妇，妹妹约纳和另一位外甥女长美、陈利民夫妇从上海来，我们夫妇从温州去，在嘉兴市区和乌镇游玩了一番。

到乌镇那天正是乌镇国际戏剧节开幕之日，那个热闹就不要说了。

乌镇我多年前来过，看到的都是乌镇本地作家茅盾小说《林家铺子》《春蚕》中的景象。可这次来，就不识其真面目了。从写着茅盾题字“乌镇”的大牌坊进去，原来那白墙、黑瓦、小桥、流水的中国水墨画不见了；原来那雕梁、画栋、石巷、老屋的风情画不见了。满眼是虽有马头墙但是新盖的排屋，家家都是写着仿古字号的民宿和饭店，真是：“出游古镇多，只是不见古。这家卖猪蹄，那家臭豆腐。”一问，原来的东栅和西栅都被围墙圈进风景区里了，得卖150元的门票方能进去。我们在新区里东弯西转，找到我弟如荣预订的“美味家”民宿并住下，终于有了安顿之处。

“美味家”是上海人开的，与我那些从上海来的弟、妹、外甥女们自然很讲得来。原来日价是七百多元的，因在网上拍价，才给我降价为三百多元，但仍是城市的房价，与一个小镇的客栈价距离不小。可内部的装修颇有新意：木楼梯木地板，房与房之间有透空的天井，朝街房还有木质的阳台。这些，既出新却还有点古味。可房间里没有电视，却是大屏幕的投影，可随便看电影、电视。一楼的餐厅不供应早餐，却对外提供早、午茶，上午九点开始至中午十二点，像广东人的早茶。摆的桌子也是西式的长桌，餐品也西点居多。餐厅里有大屏幕投影，用餐者可随意卡拉OK。且生意很好，想吃的都要提前预订。可见民宿的品位之高。

我们在“美味家”对面的“粗茶淡饭”餐馆里吃中饭。

“粗茶淡饭”一点都不粗。广告词很雅：这家店要常来。地球不爆炸，我们不放假；宇宙不重启，我们不休息。没有四季，只有两季。你來就是旺季，不來就是淡季……技术也高超：不要去大堂或厨房买点菜，包间的桌子上有二维码，吃客用手机一扫，菜谱就出现了。在座的每位都可用手机各点自己爱吃的菜，然后他们会自动综合，形成一桌全席菜单。“粗茶淡饭”的菜也一点都不淡，山珍海味什么都有。比如上海人喜欢的哈江蟹、龙虾、蛏蚌都有。那一餐我们九个人吃下来，非两三千元不可。

吃完饭要离席，转身一看，墙上还嵌着几个字：你还欠我一餐粗茶淡饭！

那不仅不粗不淡，也不是雅和高，简直是神来的一笔了！

我们下午三点进西栅。河还是那条河，桥还是那些桥；白墙、黛

瓦，石巷、老屋，都还是原来的墙、瓦、巷、屋。只是临河的旧木屋前本来是系舟的埠头或石坎，如今却家家都挂着空调的分体机。看那长长的碧水河，圆圆的石拱桥；看那屋角的马头墙，河畔的美人靠；看那挂在屋檐上的油纸伞和红红绿绿的染布条，隔三差五地从一排紧相依的排屋中镂空出来的船埠头，古老的乌镇又回来了。那带着中国水墨画的气息又扑面而来了，那见证历史沧桑的风情又映入眼帘了。正这么感慨着，忽见远处水边卧着一正一圆的两个巍峨的庞然大物，是木心美术馆和乌镇大剧院。身边有木牌写着：乌镇大剧院2013年5月建成使用，是首届乌镇戏剧节的主场馆。剧院主体建筑面积21384平方米，俯视宛如一朵盛开的并蒂莲……被誉为“中国最美的剧场”。大剧院是半圆形的，而那四方形木心美术馆是著名艺术家陈丹青设计的。两者虽都别有创意、气宇轩昂，但与众多的老式木屋群相邻，还是有点鹤“离”鸡群。

更有那汹涌的人流。我们进入乌镇老街时，正逢国际戏剧节开幕式结束、巡游开始。那街本来就窄，游客又加巡游队伍，那人和人的摩肩接踵的亲密度更甚了，我们九个人被人们架着走、推着走、扯着走走散了……

乌镇的乌镇国际戏剧节和互联网大会，已让乌镇不是乌镇，而是像博鳌那样的国际化大镇了。

小弟如荣说，在西栅不享受夜生活，那叫没来过乌镇！于是喝酒。

西栅有歌、酒一条街，沿河几里都是歌厅酒肆。我们找了一个歌厅户外的酒座，要了酒菜吃喝起来。

一条街的歌厅都在唱歌，我们的歌厅里更有几位歌霸拿着话筒唧唧哇啦唱个不停。外甥女长美拥有好歌喉，在上海的歌厅里唱过并大受欢迎，我们大家都叫她上台去高歌一曲，却因抢不来歌霸手中的麦克风而作罢。我弟如荣和我外甥女婿陈利民不知喝了多少啤酒，却不醉。我却因喝小半瓶茅台，回去时就觉路不平。大家都笑我脚有点飘时，我自我解嘲说：“现在乌镇都是新区，路都是新修的，不扎实，走路怎能不飘？”

给朋友发信息时，我把乌镇写成了“鸟”镇。就有在乐清的朋友鲍海春发信息纠正，说我“字写错了”。又有在杭州的朋友陈继明也发信息，责问我：“去乌镇找鸟巢？”我乘着酒兴回复道：“乌镇变鸟镇，海春纠错千里外；他乡是故乡，继明有鸟自归巢。”

信息发出后忽地一想，把乌字多写一点哪里有错啊？看现在的乌镇，古的少一点，今的多一点了；土的少一点，洋的多一点了；土著的少一点，科技的多一点了……

乌镇还是那个乌镇吗？乌镇已像鸟一样地腾飞了！

一碗核桃蛋汤

■周仕海

我来理县，挂职在当地教育局。每天下班回去，都要经过熙熙攘攘的街头，那街两边摆满了各式各样的小摊。今天路过时，无意间发现新鲜的核桃上挂了，我不自觉放慢了脚步。我想买一些核桃。

我在一个老阿妈的摊前停下了脚步。摊上的核桃已经去了青皮，外壳比干核桃光滑，闻起来有一股淡淡的清香。老阿妈身着羌服，朝我微微笑着：“小伙子，这是我自家种的，很好吃的。你要不要尝尝看？”说话间，她手中已经多了一把核桃钳，“咔嚓”一声，掉转核桃，又“咔嚓”一声，再用手指拨弄几下，一颗完整的核桃仁就出现了。“来，尝尝看，不要钱。”老阿妈还是微微笑着，琥珀色的核桃仁在阳光下散发着诱人的光泽，让人心生欢喜。我买了一大袋核桃，兴冲冲地往大本营走去。

“海哥，快来尝尝，刚买的鲜核桃，很好吃的。”我嚷嚷着推开了大门。

无人应答。

猛然记起海哥因工作需要，今天早上已经出发回乐清了。我站在门口，突然间觉得手里的核桃千钧万斤重，我无力地放下，把自己摔进了沙发。今早上班前还跟海哥说说笑笑，这会儿就只我一人了。一种深深的孤独感袭击了我。

忍不住掏出手机：“海哥，你一走，大本营就冷冷清清了……”

“我过几天就回来了。已经给你买了核桃，在厨房里。本想给你弄碗核桃蛋汤，时间来不及、就没弄了，你自己去弄碗喝喝哈……”海哥的话很暖心。

正准备打起精神去弄碗核桃蛋汤，有人敲响了大本营的大门，原来是一同来援川的徐医生和罗医生。

“你们怎么来了？”

“来给你做核桃蛋汤啊。你之前不是说想喝核桃蛋汤嘛，我们今天特意去买了核桃仁，很新鲜的。你们俩聊天，我去做。”徐医生笑吟吟地说着，径直往厨房走去。

厨房里不时传出美妙的乐声，案板上剁核桃仁的咚咚声，蛋敲碗沿的清脆声，筷子撞

击碗壁的啪啪声，锅里水沸的咕嘟声，我都听得一清二楚。没多久，厨房里飘出了清甜的香气。徐医生特意给我盛了满满的一大碗。核桃碎和蛋花完美地融合在一起，呈现出一种诱人的淡黄色。我迫不及待地舀了一大勺，呼了两口冷气，就往嘴巴里送，顺滑的蛋花入口即化，香甜的核桃碎在齿颊间流连，每个味蕾都在尽情绽放。

“味道怎么样？”徐医生笑吟吟地问道。

“好极了。谢谢徐医生！”

“可惜这里没有芝麻、黄酒，要是有，再加上点红糖，那才真叫人间美味呢。”

“哈，看来徐医生是内行人啊！我妈很喜欢做那样的核桃蛋汤，我也最喜欢喝那样的核桃蛋汤。”

“哈哈，我也喜欢喝那样的，以前我妈也常做给我喝。”

“那下次我给你做。等我把芝麻、黄酒、红糖备好了，给你来份妈妈牌核桃蛋汤。”

“好好，我等著。”徐医生大笑说着。

“听者有份啊。”罗医生也大笑着说。

“这核桃蛋汤好不好喝，关键在于核桃仁。今天这核桃仁，品质不错。下午我们去买核桃仁时，那个年轻人说绝对好吃，让我们放一百个心。果真没有骗我们。”徐医生边喝边说。

“我刚刚也买了一大袋核桃。那个老阿妈也说绝对好吃。”大本营没有核桃钳，我找来一块大石头，“噼里啪啦”地敲起来。虽然剥出来的核桃仁不是完好的一整个，但看起来也是那样的饱满润泽，诱人口水。大家尝了味道，都赞不绝口。

“这理县的老百姓，对待我们这些外来客，还真的挺友好的。下午买核桃仁，那年轻人也没乱抬价格，还跟我们说卡子村那边的核桃更好吃。”罗医生爽朗的笑声里有了一丝突然而至的柔情。

“对啊，在理县几个月了，也没被谁坑过被谁骗过的，感觉很踏实很安心。”徐医生也微笑着悠悠说道。

我笑吟吟地看着笑意满满的罗医生和徐医生，此时理县的夕阳正好透过窗玻璃照在他俩的笑脸上，暖融融的。我的心也暖融融的。

遗失声明

遗失乐清市健力园食品有限公司财务专用章(3303820090319)，声明作废。

遗失 1999 年 2 月 2 日核准的乐清市税务师事务所营业执照(正、副本)，统一社会信用代码：91330382MA297PT93M，声明作废。

遗失磐石镇河北村权利人张士权的不动产登记证，权证号：2- 1995- 49- 79，宗地代码：330382115298JC03201，声明作废，现申请补发。

不动产登记公告

经审查，我机构拟对下列不动产权利予以登记，根据《不动产登记暂行条例实施细则》第十七条的规定，现予公告。如有异议，请自本公告之日起十五个工作日内将异议书面材料送达至各辖区不动产登记服务分中心，逾期无人提出异议或者异议不成立的，我机构将予以登记。

联系电话：城区分中心61882338；柳市分中心61366874；大荆分中心57123203。

乐清市自然资源规划局 2023年10月27日				
权利人	坐落	不动产单元号	面积	用途 权利类型
刘志旭	乐清市大荆镇黄村(原小横塘)	33038201251JC00738F00010001	土地使用权面积16.60㎡/房屋建筑面积152.83㎡	农村宅基地/住宅 宅基地使用权/房屋所有权
万育魁	乐清市天台县道万桥一村	330382002820JC0061F00010001	土地使用权面积30.00㎡/房屋建筑面积153.72㎡	农村宅基地/住宅 宅基地使用权/房屋所有权
孔美娟、方立强	乐清市大荆镇中庄村	33038210122JC00845F00010001	土地使用权面积46.40㎡/房屋建筑面积222.82㎡	农村宅基地/住宅 宅基地使用权/房屋所有权
孔永兆	乐清市大荆镇中庄村	330382101227JC01002F00010001	土地使用权面积72.63㎡/房屋建筑面积256.23㎡	农村宅基地/住宅 宅基地使用权/房屋所有权
谷可进	乐清市大荆镇黄村	330382101248JC00752F00010001	土地使用权面积45.00㎡/房屋建筑面积208.54㎡	农村宅基地/住宅 宅基地使用权/房屋所有权