



二手房买卖未成 买家违约留下的1万元定金该归谁？

房东和中介为此对簿公堂

□记者 王思勤 通讯员 火华

签完房屋买卖合同，买家交了10000元定金后就反悔了。房子没卖成，房东李某却和房屋中介因为这10000元定金起了纠纷。中介说，自己付出了劳动，而且合同里约定了，中介费7000元理应先给他，李某则说，从定金中拿出2000元作为辛苦费已经不错了。双方僵持不下，中介一纸诉状告到了镇海法院。

卖家和中介因万元定金起纠纷

李某在镇海有一套房子要卖，今年年初，经过房产中介的介绍，联系上了买家张某。1月10日，李某与张某签订了一份《房地产买卖合同》，合同约定，李某将位于镇海某地的价值85万元的房子卖给张某，中介费为7000元，买家张某需先支付给李某购房定金10000元。

不过，张某在付了全额定金后，由于多种原因，并没有履行这份合同，并表示不再要回定金。在房东李某看来，这定金就算是违约金赔付给了他的。

但中介方认为，“钱是我牵的”，购房合同约定的7000元中介费理应给，因此，多次要求李某从定金中拿出7000元支付中介费；李某不答应，他觉得，虽然

中介付出了一定的劳动，但房屋买卖最终并未成功，从定金中给2000元的辛苦费就差不多了。

在法庭庭审中，中介方拿出了之前买卖双方签订的《房地产买卖合同》，合同上约定，中介费理应在办理房屋买卖过户日领到契证时，由买房的张某支付。

同时，该合同在违约责任条款中有这么一条：一旦发生违约，中介费可以从购房定金中扣除。

卖方李某认为，《房地产买卖合同》是中介方拟定的合同格式，不管最后是否真正成交，都对中介方有利，因此，他认为，该合同的部分条款是无效的。“中介只是中间人，不是房屋买卖合同的当事人，也没有权利把这份合同的定金转化为中介佣金。”李某说。

法官：订合同时仔细阅读合同条款

最近，这起案子有了结果。镇海法院审理认为，涉案的《房地产买卖合同》是合法有效的，各方都在合同上签字，表示认可。各方均应按照合同约定履行各自的义务。中介公司作为中间人，促成了李某和张某之间的房屋买卖合同，有权按照合同取得约定的报酬。故判决李某支付中介公司中介费7000元。

虽然案子已经判了，法官也提醒，如果是经过中介介绍促成交易的，那房屋买卖合同的格式绝大多数都由中介方提供，出于对自身利益的保护，中介方往往会在合同中加入相应的条款。因此，广大买房卖房的市民在签订房屋买卖合同时，一定要仔细阅读合同条款，注意维护自己的权利，如有异议，要及时提出修改。

律师：市民要小心中介转嫁风险

案子尘埃落定，但就“中介服务费可以从定金中扣除”的合同条款，记者咨询了相关的律师。

律师表示，就购房合同而言，定金双方指向的是房屋买卖的双方，其目的是为了保障买卖双方能够按时签订正式的商品房买卖合同，如果一方违约导致无法签订购房合同，定金是对守约方的保护和救济。

而房产中介并非房屋买卖合同的当事人，中介服务费是基于中介公司同买卖双方中的一方或双方达成的居间合同而产生的。这起案件，中介公司为了确保自身利益，在所提供的房屋买卖条款中，加入了

将定金扣留当作中介服务费的条款，致使一旦违约，守约方的权利无法在第一时间得到充分实现，而中介方也将自己的风险转嫁了出去，因而，市民订合同时一定要注意中介转嫁风险。

律师也提醒广大市民，房地产市场运作复杂，涉及的法律、法规较多，一般人在交易过程中对相关法律法规并不能充分了解。因此，购房时，除了仔细阅读合同条款，及时提出异议外，市民还应多求助于包括律师在内的专业人士，不仅要在权益受到侵害后寻求保护，更要在签约和协商过程中防止风险的发生。



CFP供图

与华数“穿越” 感受VR魅力

华数亮相宁波文博会，对话未来客厅生活

一副看似笨重的眼镜，却可以给你“穿越”的感受。这就是华数在首届宁波文博会带来的科技震撼与未来生活体验。

今天，华数集团作为文化名企亮相宁波国际会展中心1号展馆。

无论是与精品景观、特色雕塑相比，还是面对中、日、韩三国展示的传统手工艺术，拥有创新基因的华数，这次打出了一张专属广电行业的“科技牌”——华数集团在全新战略的指导下，开拓VR项目，让用户拥有更现代化、科技感的视觉体验，打造全新的客厅娱乐时代。

此外，在该集团180平方米的展厅上，互动电视、互联网电视、华数TV网、手机电视多屏交替，求索等海量高清内容令人应接不暇……借助本届展会，华数欲对话未来。



华数展厅效果图。

VR体验引爆文博会 华数掀起一场客厅娱乐革命

华数展厅主要分为两个业务板块：全媒体板块和海量内容板块。

简洁的白色为底，亮眼的橙色点缀，现代感十足的造型设计，华数极具科技感的展厅布置让参观者眼前一亮。

然而，让更多人驻足惊艳的还是VR体验区里的这一副看似笨重的眼镜。而就在此前，一向致力于VR社交的扎克伯格带着同样的VR眼镜出现在某发布会现场。当天，这张照片一度刷爆朋友圈。

只要你戴上VR眼镜，穿越即可实现。

全景VR视频，邀请体验者化身“复仇者联盟”，置身于钢铁侠豪华办公室，直面雷神劈头盖脸抡过来的锤子，躲避被绿巨人撕碎了甩过来的敌方机器人碎片。

虚拟现实影院即可打造一个专属的

个人影院，享受IMAX巨幕影院3D《变形金刚》的私家观影服务。

有趣好玩的虚拟现实游戏，让你实现人机合一的科幻体验。还有零距离接触梵高著名作品《Night café》，真实地体验到置身于油画质感的咖啡厅里，感触细节带来的感动。

这副神奇的眼镜正是国内首款拥有独立的九轴高速传感器的手机端VR眼镜——“唯镜”。

去年，华数聚合多方资源，开拓“1+6”全新战略布局。VR领域的拓展是三大战略之一“新媒体+内容”的落地实现。

2016年，华数将以内容为优势，依托现有内容储备（影视、直播、3D等）资源，与唯见科技合作构建VR门户，覆盖VR主流应用，华数将主要以VR内容专区的形式嵌入到VR门户应用中。

目前，华数已拥有3D影片300余部，全景视频近2000部。目前规划的还有华数自

有的VR App，提供3D、全景类点直播内容服务，为用户还原虚拟现实的最初想象。

值得一提的是，求索纪录频道独享的各种精品节目已经成为业界争相合作的选择。未来，华数还将积极探索与设备厂家、内容制作方等产业链上下游的合作，通过提供内容应用平台，实现VR生态链的切入。

求索精品节目受高知青睐 华数全媒体业务缔造海量内容

与VR的高科技体验相比，华数海量内容展区的求索纪录频道精品内容也成为了文博会上不一样的科技风景线，并深受高知人群的青睐。

“不仅画面高清精致，而且节目都是涉及科技、旅游、自然等精品内容，实在是老少皆宜。”昨天在布展现场探营的一家企业高管伍先生对华数的求索纪录频

道表现出浓厚的兴趣，并表示这是他作为华数用户最喜欢、并会长期订购的频道之一。

作为国内首个以Discovery 精品节目为主要特色、科普娱乐为特色的频道，依托于Discovery在全球深入人心的品牌效应，“求索纪录频道”在国内市场需求巨大。据调查，相对于其他电视频道，“求索纪录频道”受众特征明显，多为“年轻、高知、高职、高收入、高消费”的精英人群。频道收看人群以中青年为主，平均年龄为33.12岁。七成以上的受众有大专及以上学历，集中在企业非管理和管理层。

此外，在全媒体展区，华数和合作伙伴联合打造高端产品——华数4K互联网电视。这是基于原汁原味的原生4K内容运营，是目前国内4K播放的最高标准，能带给用户最极致的4K视听体验。

记者 顾嘉懿 通讯员 宁高峰 文/图