

买方1.6%，卖方1%，这是行规？

二手房买卖中介费究竟是多少？

部门说法：二手房中介费实行市场调节价，可协商议价

“我有一套二手房想出售，问了几家中介的中介费，得到的都不是确切的回答。我想问下二手房买卖中介费收取标准是怎么样的？”昨天，市民陈女士致电本报，讲述了自己的疑惑。

当前，多家中介机构普遍按“买方1.6%、卖方1%”的收费标准在店内公示，但实际收取的费用多家中介机构均表示有商量余地。那么，二手房买卖的中介费收费标准到底是怎么样的？政府部门是否有指导价？带着这些疑问，记者进行了一番调查。

市民 二手房交易中中介费究竟为多少？

市民陈女士告诉记者，她名下有两套位于宁波市中心的房子，因面积小，居住人口多，想再买一套130平方以上的房子，但受限购政策影响，只能先出售一套房屋后才符合购买条件。

她听说卖房也须支付中介费，她就电话咨询了3、4家中介机构，得到的答复是：卖方应支付实际成交价1%的中介费，买方应支付实际成交价1.6%的中介服务费。

“那么按照我这套房子的售价来看，总价为200万，我应支付2万元的中介费，个人感觉有点高，对于中介费的收费标准，政府是否有相关指导价？”陈女士道出了自己的想法。

“很多客户会不理解‘中介不就提供一个信息，带着看了几次房子，就要收取中介费’这个想法是片面的。我们统计过，中介业务员成交一套房子，陪客户看房20多套是常事，而且都是免费的，只有成交了才付费。一套房子的成交周期一般是40—45天。无论酷暑严寒，客户一个电话就要陪着去看房，中介挣的都是辛苦钱。”

吴先生表示：“其实中介也不容易，如果房子满意，我不在乎这些中介费。陪我看房看了大半年，而且都是周末，也挺不容易的。”

采访时，南天房产的相关负责人告诉记者：“很多客户会不理解‘中介不就提供一个信息，带着看了几次房子，就要收取中介费’这个想法是片面的。我们统计过，中介业务员成交一套房子，陪客户看房20多套是常事，而且都是免费的，只有成交了才付费。一套房子的成交周期一般是40—45天。无论酷暑严寒，客户一个电话就要陪着去看房，中介挣的都是辛苦钱。”

记者调查 “买方承担1.6%、卖方承担1%”

针对陈女士的疑惑，昨天，记者以卖房的名义，致电甬旺房产、家缘房产、南天房产等多家房产机构。这些中介机构的无一例外报出的中介服务费是“买方承担1.6%、卖方承担1%”，并告诉记者，这是公司的规定，都是这个收费标准。

记者表示太贵，一家中介机构的一名工作人员随即表示：“中介费可以双方协商，真正达到这个价格的不多。”

昨天，记者就二手房买卖的中介费问题，咨询了几名市民。市民吴先生刚于今年年初购入一套二手房。他说：“二手房中介费可议价，他这套房子面积不大，双方谈妥，卖家象征性地付了千把块。”作为

部门说法 二手房中介费实行市场调节价

昨天，记者从市房管中心了解到，目前，宁波二手房买卖中介费实行市场调节价管理，具体收费标准由委托和受委托双方根据服务内容、服务成本、服务质量、服务要求和市场供求状况因素协商确定，并在服务合同、协议中明确。中介机构的具体收费条款，需要在门店醒目位置进行公示。

不过几年前，宁波二手房买卖中介费的确实行过政府指导价格。宁波中介机构从2011年开始实施的二手房买卖中介收费标准是：10万元以下部分按1.6%计价，10万元以上部分按0.9%计价，总的中

介费一般在成交价的1%，而且只需买房者承担。

《根据浙江省物价局、浙江省住房和城乡建设厅关于放开房地产咨询和经纪机构收费管理的通知》（浙价服[2014]194号）规定，从2014年9月15日起，放开房地产咨询和经纪服务收费，实行市场调节价。

实行市场调节价后，中介费二手房交易从单向收费调整为双向收费，房东承担1%，买主承担1.6—1.8%；行业内基本将收费调整为单向变双向，调整后的具体费用各中介机构有差异。

支招 何时支付二手房中介费合适？

提前支付中介费，很多市民担心中介收了钱，服务可能会打折。那么，什么时候支付中介费最为合适呢？

根据《合同法》第二十三章居间合同第四百二十六条规定：居间人促成合同成立的，委托人应当按照约定支付报酬。也就是说，买卖双方在中机构签订合同、买方支付定金后，合同已经成立，中介服务过程已结束，买卖双方应根据合同约定支付中介服务费。

多数中介公司都是要求合同签订当日

支付中介服务费，但也有客户提出不放心，可与中介公司协商，先缴纳一部分，待过户之日再支付另外一部分，这样会比较方便。

买卖双方支付房屋中介费时，应注意不要将钱款直接交给中介公司业务人员，应通过银行转账到中介公司指定公司账户上，同时可要求中介公司开具正规发票。

提醒买卖双方保留好中介费的收费凭证，以保障日后维权时可以找到必要的证据，以维护自身合法权益。

记者 周科娜

市规划局启动 “访名村，传历史”公益活动 “口述历史”让名村传统记忆“保鲜”

记忆中的乡村，锁不住的乡愁。如何把历史文化名村中的优秀传统文化传承下去？一大批志愿者们接过了接力棒，愿意为宁波本土优秀传统文化的传承出力。

近日，市规划局启动“访名村·历史”大型主题公益活动，通过先期195名志愿者的走访，确定了4条能展示我市国家级历史文化名城魅力的线路，并启动走访行动，目的是通过走访，形成一股宁波市村庄历史文化遗产的公益力量，让更多人参与到乡土文化的挖掘、传承中来。

据了解，自8月7日以来，市规划局通过公开招募，确定了来自全市各行各业的195名代表参加走访活动。从中，组委会精选4条能更好地展现宁波本土传统文化的精神命脉，及国家级历史文化名城的独特魅力的4条走访线路，分别是：慈城线半浦村、奉化线青云村、宁海线梅之田村和象山线黄埠村。参访代表将通过实地考察、走访遗留古迹、倾听民俗历史，并肩负着“口述历史”的方法，抢救即将逝去的声音，传承村庄的历史文化任务。

那么，什么是口述历史？北仑印象口述历史团队负责人蒋红说：“口述历史是一种记录历史的方法。通俗地讲，就是‘听故事+整理’，特点是有常规、无定法、运用之妙、存乎于心。”

“名村背后有着说不完道不尽

的历史，但很少有人去整理和记载，随着时间的流逝，优秀的传统文化渐渐埋进历史的尘埃。口述历史，作为记录、保存和传播个人与集体经历、记忆的重要手段，通过创新技术将留在公众记忆深处鲜活的本土传统记忆，挖掘并传承下来，让蕴含本土传统文化的精神命脉不断延续。”市规划局办公室主任汪乐军说。

同时，村庄规划设计师也加入人口述历史的队伍，将口述中提炼出来的乡村本土特色传统文化植入到村庄规划中，从规划设计、实施角度确保了本土传统文化的空间载体落地。

目前，宁波共有61个市级以上历史文化名村和传统村落，这些古老的村庄作为国家历史文化名城不可再生的文化遗产，承载着传统文化的精华，既是增进宁波文化认同的重要纽带，也是建设社会主义核心价值观的特色优势。从2015年开始，市规划局组织开展了“访名村 记乡愁”系列活动，今年已是第三季。活动旨在通过邀请社会各界共同参与挖掘宁波历史文化名村和传统村落的历史文化内涵，感受宁波本土优秀传统文化与价值观，让市民在新型城镇化过程中能“看得见山、看得到水、记得住乡愁”。

记者 周科娜 通讯员 陈丹

宁波首场绿色科技峰会召开 业内专家探讨地产发展新方向

9月2日下午，全经联宁波地产创新俱乐部绿色科技专委会携手海尔集团宁波分公司共同举办的第一场绿色科技峰会在宁波开元名都大酒店召开。

该峰会以“绿色、科技、智慧、节能”为主题，共同探讨地产行业生态圈，推动宁波绿色科技建筑的快速发展，践行环保节能的发展理念，探寻科技以人为本的智慧人文居住环境发展空间。海尔集团宁波分公司总经理孙新良、全经联宁波地产创新俱乐部会长缪百年、副会长陈建忠等60多人与会。

全经联宁波绿色科技专委会主任陈建忠介绍了成立绿色科技专委会的初衷，并表示专委会的发展方向是，致力于交流与总结国内绿色科技创新案例、绿色节能创新项目，研讨绿色科技行业发展趋势，帮助上下游企业整合资源的专

业服务平台。

宁波万科总经理助理喻志军解析了《万科绿色建筑设计解决方案》。喻志军介绍了万科作为绿色科技地产的先行者与标杆企业，不断探索绿色科技地产之路，用绿色科技引导智慧发展的历程。他指出，随着精装修的普及，智能家电在人文家居环境中越来越普遍，“智能家居、智能家电将是智慧生活、人文家居的重要途径，未来前景广阔。”

统计数据表明，建筑对能源的消耗约占社会总能耗的1/3，为此，推进建筑节能，是节约能源、缓解能源危机的重要举措。在大咖对话环节，资深地产专家就绿色科技智慧节能设备在行业领域的运用、及全装修时代，行业面临的新要求、新挑战等方面发表见解。

记者 周科娜 实习生 吴玥