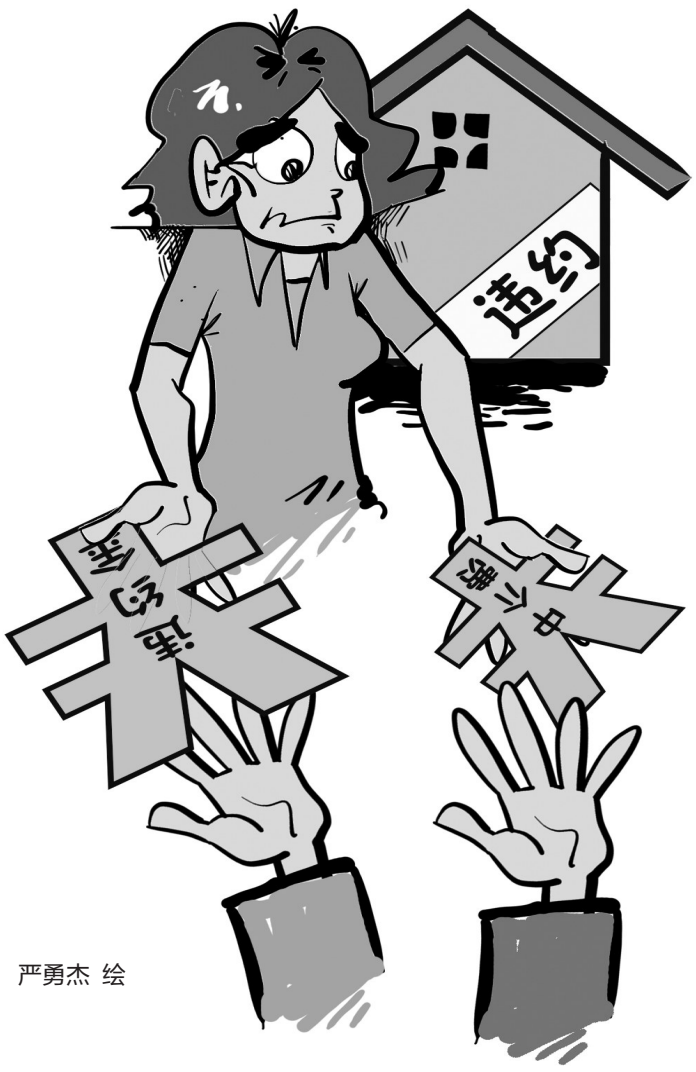
“房子都没交易 居然问我收中介费?”

司法所工作人员：这笔中介费，还真得给

“我房子都没交易，中介怎么能追着我讨中介费?”日前，曾大姐来到宁波市镇海区澥浦司法所，郁闷又气愤。

工作人员详细了解了情况后，告诉曾大姐：这笔中介费，她还真该给。



严勇杰 绘

登记卖房后，很快成交了

曾大姐老家在农村，和丈夫老高靠着辛苦勤俭攒下钱，于2016年在镇海新城向拆迁户买下一套面积130平方米的白坯安置房，产权人只写了曾大姐名字。

入住2年多，曾大姐还是感觉不适应。最大的问题是：两夫妻住惯了宁静的农村，觉得新小区各种“吵”。楼上楼下邻居偶尔会吵；临街商铺叫卖声会吵；凌晨垃圾分类车进行垃圾分装时会吵……曾大姐有点神经衰弱，一旦被吵醒就难以入睡。7月中旬的一天，曾大姐跟老高抱怨：“这个小区住着太吵，不如卖了这套，再换套房子住吧。”老高随口答应了。

风风火火的曾大姐当天下午就去了房屋买卖中介，说要卖房。中介问她要来房产证做了出售登记。

第3天，就有一位买主小叶上门看房。小叶看了房子以后觉得挺满意的，房子地段不错、房龄新、学区房也好。很快，在房产中介的主持下，小叶和曾大姐签订了房屋买卖合同。买卖双方约定：房屋总价260万元。定金20万元，在10日内付清，余款在10月1日前付清，中介费由买方全额承担。小叶也是个急性子，签约当天，就将20万元定金打到了曾大姐的账户上。

买不好新房，家里闹得鸡飞狗跳

曾大姐想着，只要手里有钱，还怕买不到称心如意的住房吗?

在签订了卖房合同后，她去各房屋中介转了转，想买套二手房，结果看了一星期，越看越慌，因为她觉得满意的房子，价格都太高；而价钱过得去的，她又看不上眼；新开的楼盘，都要至少等上2年才能入住。

这下子，家里闹得鸡飞狗跳。丈夫老高觉得曾大姐没有和自己商量就卖了房子，很生气；曾大姐的父母和公婆也觉得她过于冲动，没有找好新住房，就急匆匆卖了旧房；女儿也觉得妈妈只是住不习惯城市社区，卖房确实不应该……家里闹得鸡飞狗跳，天天吵架。

赔了定金，中介追讨中介费

曾大姐思虑再三，在家人的陪同下到房屋中介公司提出了解除合同的诉求。中介公司劝曾大姐：已经签约的买卖合同如果单方毁约，是要双倍赔偿定金的，也就是再赔偿20万元给买主。同时，买主小叶也不同意解约。但曾大姐和家人坚持不卖房了，愿意赔偿损失。

通过协商，7月30日，曾大姐退还给小叶20万元定金，并再赔偿给小叶19万元违约金。不到两周时间，因为曾大姐的一时冲动，损失了19万元。

但事情还没完。中介公司对曾大姐说：“你中介费没付呢，按照规定，中介费额度为成交价格的3%。我给你打个折扣，按照2.5%收，你还要付给我6.5万中介费。”

曾大姐大吃一惊，觉得自己买卖根本没成，哪来的中介费？而且就算要付中介费，原来也约定是由买方小叶付的，怎么会问自己要中介费呢？中介方却认为，交易不成是因为曾大姐的单方面毁约，中介方并无过错，应该得到相应的报酬。双方多次沟通，依然争执不下。

由于曾大姐的房产证还在中介公司，中介要求她支付中介费后再退还房产证。万般无奈的曾大姐找到了澥浦司法所需求帮助。

司法所：曾大姐理应承担违约责任

调解工作人员说，曾大姐存在违约行为，理应承担相应的违约责任，这个是毋庸置疑的。而中介方通过牵线搭桥，已经促成双方签订了合同，本次房屋买卖无法继续履行，责任全在曾大姐，她理应承担相应中介费。

但调解工作人员考虑到，一个完整的中介服务，一般都包括提供房源、看房选房提供专业意见、促成双方签订合同、协助产权过户、办理按揭手续、房屋交付等后续手续。因为房屋买卖合同已解除，中介的后续过户工作也就不存在了，虽然是曾大姐的行为造成的，但也应考虑中介提供的服务与报酬的相对性，酌情减少中介费也是合情合理的。所以，通过对双方的大量调解工作，动之以情，晓之以理，终于，近日双方达成和解：曾大姐向中介公司支付了5000元中介费，中介公司返还给她房产证，顺利解决这场房屋买卖违约的纠纷。

■宁波银行专栏

宁波银行“刷屏”提示转债强赎风险，忘转股将亏20%

8月14日，宁波银行第十一次发布转债赎回实施公告，提醒投资者将“宁行转债”（债券代码：128024）抛出或转股，避免强赎风险。

对于投资者而言，可转债触发强赎，意味着资金将落袋为安，然而可转债被强赎回的风险一直存在。据统计，今年9只成功退市的转债被强赎金额超过1亿元。

一则公告连刷十一次

“宁行转债”2017年12月5日公开发行，每张面值100元，发行总额为100亿元，2018年1月12日在深圳证券交易所挂牌上市，自2018年6月11日起进入转股期。

根据宁行转债募集资金说明书，在转股期内，如果宁波银行A股股价在连续30个交易日中至少有15个交易日的收盘价不低于当期转股价的130%（含130%），公司有权按照票面面值加当期应计利息的价格赎回全部或部分未转股的可转债。

今年以来，“宁行转债”和正股价格表现均较为亮眼。在6月12日至7月23日的连续30个交易日中，宁波银行股价有15个交易日的收盘价格不低于当期转股价格的130%（当期转股价为17.70元/股），触发强赎条件。

一位券商分析师表示，“宁行转债”触发强赎条件并不意外，从半年度业绩快报数据来看，宁波银行业绩增速保持行业前列，处于较优水平，稳定性较强。

“宁行转债”赎回登记日是8月21日，强制赎回日为8月22日，赎回价格为100.28元/张。如果强赎，按照现在的价格来计算，投资者相当于亏损20%左右。

Wind数据显示，目前仍有约11亿元“宁行转债”尚未转股。为了提醒投资者，宁波银行自7月25日以来，已发布11次转债赎回实施公告。

银行系转债吃香

“宁行转债”并非今年触发强赎的第一只银行转债。常熟银行“常熟转债”今年3月触发提前赎回机制，平安银行260亿元“平银转债”近期也很可能触发强赎。

银行转债因其正股资质好、信用等级高，而且流动性好、波动较低，交易所可抵押等因素，受到投资者特别是机构投资者青睐。今年二季度，35只可转债基金重仓银行系转债，其中光大转债、平银转债、宁行转债、中信转债等是多只基金首选标的。

银行发行转债，主要是为了补充资本金，通过转股来补充核心一级资本。今年上半年，银行是可转债发行量最大的行业，占可转债总发行量的55%。目前市场上现存9只银行转债，分别为无锡转债、苏银转债、光大转债、中信转债、苏农转债、平银转债、宁行转债、江银转债和张行转债，合计发行1360亿元。

《第一财经》段思宇

宁波银行

达人旅业 DRTS 上市公司 | 五星品质

8月避逅迷情水乡，感受苏杭魅力
3日特惠只要898元！

循着斑驳的青石板，走进江南小镇。游玩乌镇西栅，走访江南民俗，读其原汁原味的水乡风貌和深厚文化底蕴；探访水墨西塘，一品水上架小桥，桥上新人走，小舟行桥下，水中有倒影的韵味，寻一位撑着油纸伞的姑娘；重温G20总统线路，车游钱江新城；游览西溪湿地、攀登传奇雷峰塔、漫步西湖景区、走杭州河坊街，逛历史名店，感受杭州的“上有苏杭，下有天堂”的人间秘境…安排乌镇特色知府招待宴、乾隆御茶宴，特别赠送品尝正宗龙井茶。8月特惠仅需898元，休闲3日尽享水乡风光！

线路：迷情水乡—杭州、乌镇、西塘高铁三日游
日期：8月13-17日每天发
价格：898元/人

特惠推荐：

宜兴	2日	达人价 228元
横店	2日	达人价 598元
千岛湖瑶琳仙境	2日	达人价 628元
上海海昌迪士尼	2日	达人价 828元
西安双飞	5日	达人价 2999元
泰国双飞	6日	达人价 2899元
承德亲子双高	5日	达人价 2980起
新疆双飞	8日	达人价 4280元
俄罗斯双飞	8日	达人价 6799元

地址：达人旅业大厦（百丈路16号）
达人旅游网：www.57676.com QQ群：411030887
报名电话 0574-87651111
浙江达人旅业股份有限公司
投诉电话：0574-87652915 许可证号：L-ZJ-CJ00079