

噪声因素或致广州海珠部分项目销售淡静

# 主干道旁有楼盘3个月仅卖出4套

广州海珠楼市今年迎来供应大年,多个全新盘扎堆入市,但成交数据却呈现冰火两重天。部分靠近高速公路或主干道的项目去化乏力,个别楼盘开盘两个月仅成交16套;工业大道板块的中建天钰自2月下旬开盘至今,3个月内仅成交4套。新快报记者走访发现,尽管目前多数在售楼盘按规定公示不利因素,但噪声的具体信息依然披露模糊。有律师指出,存在噪声的情况以及采取相应防治措施是购房合同的必要条款;即使开发商已履行不利因素告知义务,若交付后噪声实测超标,购房者仍可依法主张权利。

■新快报记者 何璐诗



■中建天钰项目临近主干道。

## 海珠楼市“大卷之年” 噪声隐患下成交分化

随着今年海珠多个全新盘入市,海珠目前在售项目已近30个。在海珠西片区,中建天钰、中交天翠、绿城馥香园等全新盘在近3个月内陆续面市,多个项目在79m<sup>2</sup>至135m<sup>2</sup>面积段正面交锋。新快报记者留意到,虽然均为海珠西片区,且项目1公里内均有地铁配套,但成交数据悬殊。来自住建部门官网阳光家缘的数据显示,截至5月21日,工业大道板块的中建天钰自2月下旬开盘至今,3个月内仅成交4套。位于南洲板块的中交天

翠,尽管拥有较大园林空间,但3月开盘至今,仅录得16套成交;同板块的绿城馥香园虽于4月开盘,成交已达123套。

有业内人士透露,位于海珠老城区的部分新盘,由于临近主干道或高速路,存在明显的噪声污染问题,加上部分项目配套不全面,直接影响了购房者的决策与成交意愿。以中建天钰为例,项目紧邻工业大道与新滘西路主干道;而中交天翠则被广州大道、环城高速、南洲路三面环绕。

对于楼盘面临的噪声隐患,两个项目均提出相应的降噪对策。在中建天钰营销中心,销售人员表示:“项目将会整体抬高7米至9米,每栋设有约5.3米高架空层,还会做好园林绿化带,这些措施都能隔绝噪声。”而在中交天翠,销售人员更直接以视频展示计划加装的“隔声屏”,并表示将在临街一侧采用三玻两腔中空夹胶玻璃来改善噪声。“我们还会在道路周边种植高大绿植,这些绿植也能降噪。”销售人员说。

## 不少楼盘虽公示不利因素 但噪声信息披露模糊

近年来,随着购房者对“宜居”的需求不断提升,住宅噪声问题逐渐成为购房决策中的关键考量因素。无论是窗外车流声、下水管道声、楼上挪动桌椅板凳的声音,还是电梯、水泵等建筑设备运转产生的噪声,都可能对日常生活造成干扰。据生态环境部2024年披露的数据显示,2023年全国地级及以上城市12345政务服务便民热线以及生态环境、公安、住房和城乡建设等部门合计受理的噪声投诉举报案件约570.6万件,比上年增加120.3万件。“同样的环境,有的人可能觉得没有问题,有的人可能就睡不着觉。”有业内人士表示,“如果购房者本身是声音敏

感人群,建议在购房合同中约定国家规定的噪声限值,并在交房前进行现场检测。”

新快报记者了解到,住宅噪声从来源上一般分为两大类:一类是建筑内部人员活动或设备运行产生的噪声;另一类是建筑外部声源传入建筑内的噪声。5月起施行的《住宅项目规范》提高了对新建住宅墙体和楼板的隔声性能要求,这种属于建筑内噪声的标准。

而交通运输噪声、建筑施工噪声等则属于建筑外部噪声,根据国家标准《声环境质量标准》,居民住宅区属于一类声环境功能区,白天的环境噪

声限值为55分贝,夜间则应控制在45分贝以内。同时,《建筑环境通用规范》进一步细化要求:室外声源传入卧室的噪声,在关闭门窗状态下的限值,白天不应大于40分贝,夜间不应大于30分贝。

“销售时承诺很多降噪措施,如果交付后发现噪声超标,我们购房者还是很被动。”有购房者向新快报记者直言,担心买房后发现噪声超标难以追责。记者走访发现,尽管广州在售楼盘普遍在销售中心公示《红线内外不利因素告知书》,但不少项目仅表述为“临近主干道”“可能存在噪声影响”,对具体分贝值、降噪措施的说明较为模糊。

## 开发商噪声告知≠免责 律师:未兑现降噪承诺仍须担责

在司法实践中,开发商常以“已公示不利因素”作为抗辩理由。对此,广东省房地产研究会副会长、广东国鼎律师事务所高级合伙人廖建勋表示:“根据《中华人民共和国噪声污染防治法》第六十七条规定,开发商需在销售场所公示住宅噪声影响及防治措施,并纳入买卖合同,否则可能构成行政违法。在房屋买卖中,开发商虽列出噪声不利因素,但如果未详细、全面地

告知购房者噪声的具体情况,如噪声的来源、强度、持续时间以及可能造成的影响程度,或者在销售过程中刻意隐瞒部分关键信息,则明显违反了诚信义务。”

廖建勋进一步解释称:“即使开发商已告知噪声不利因素,若实际噪声超出国家规定的环境噪声排放标准,严重影响购房者正常居住使用,购房者依然可依法追究其违约责任。”他说。

廖建勋提醒,购房者在购房时应仔细阅读不利因素告知内容,对于噪声问题可要求开发商明确降噪方案及验收标准,并将相关承诺写入补充协议。“例如要求详细列出开发商承诺的隔声玻璃、墙体隔声材料等是否具备;还可要求明确约定房屋交付时需达到的《声环境质量标准》和《建筑环境通用规范》等具体标准数值,若不达标,开发商应承担的违约责任。”他说。



◀中交天翠销售人员表示,将采用三玻中空夹胶玻璃,来改善噪声。

一周资讯

## 住建部等多部门 强力支持城市更新

在5月20日举行的国新办新闻发布会上,住建部等部门的领导表示,我国城市发展已转向存量提质与增量调整并重,进入城市更新重要时期。自然资源部将建立自然资源管理和国土空间规划“一张图”,加强存量资源资产调查,摸清数量、权属和利用情况。金融监管总局将出台专门的城市更新项目贷款管理办法。财政部将聚焦财政金融政策协同发力,为城市更新注入资金。国家发展改革委目前正在组织计划申报和项目评审等工作,将于今年6月底前下达2025年城市更新专项中央预算内投资计划。

## 万科获得深铁集团 42亿元借款

5月21日,万科A发布公告称,该公司已与深圳地铁集团签署《不超过人民币42亿元借款合同》,并收到42亿元借款。同时,公司与深铁集团签署了《42亿借款补充协议》,约定以不超过60亿元万物云股票作为原借款合同质押物,并提供70%的质押率。若股东大会未能审议通过股票质押事项,万科需提供其他合格担保或偿还借款本息。

## 金地商置执行董事 凌克将退任

5月22日,金地商置发布公告称,凌克将根据公司细则轮值退任,并将于股东周年大会结束后不再担任执行董事。同时,董事会宣布,李荣辉获提名于股东周年大会上提呈股东选举为本公司执行董事。金地商置在今年3月20日发布2024年度业绩报告。报告期内,公司实现收入131.96亿元,同比减少24%。由于物业销售减少以及存货计提大额减值,导致公司持有人应占亏损45.71亿元,同比骤降1434%。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解  
广州楼市最前沿动态