

噪声扰民何时休？记者帮忙问

海口申鑫国际广场

居民：附近商铺空调外机噪声扰民

半夜“机”叫 惊梦多少

本报讯“每当夜深人静的时候，噪声不绝于耳，让人深受其扰，严重影响大家的正常生活。”家住海口龙华区海秀东路申鑫国际广场的居民近日多次拨打12345热线反映，附近商铺的空调外机等排风设备噪声影响休息，令人烦心。

“白天还好一点，到了晚上，空调的噪声就显得格外刺耳。”居民们称，这些噪声来源于申鑫国际广场后面放置的一些空调外机，当机器运作时，能听到明显的轰鸣声音。

针对此事，海口市综合行政执法局龙华分局大同街道综合行政执法中队负责人告诉记者，执法部门对居民反映的问题很重视，经过调查，申鑫国际广场属于商住两用楼宇，一至七楼属于商业性质，八

楼及以上为住宅区域。居民反映的3部空调外机为商铺1、2楼使用，使用时间大概为下午5时至凌晨2时，按照规定，白天应在60分贝内，晚上为50分贝内。执法人员到现场发现有明显的噪声，已督促商家进行整改，同时要求广场的物业方积极配合解决问题。

11月16日，记者来到现场看到，商户采购的一些用于缓解噪声的材料已经放置在空调外机旁，并在空调外机的上方安装了隔音板。

上述负责人介绍，目前，相关商户已采购降噪的材料，待施工完成后，他们会邀请专业的环评部门进行测试。如果不达标会继续要求整改，尽量整改到位，不影响周边居民的正常生活。 记者 苏钟

海口绿地城玺园小区

居民：一楼物流公司作业影响休息

你凌晨忙运货 我想安静入眠

本报讯“每天凌晨开始运货，影响大家的正常生活。”家住海口绿地城玺园小区的业主近日多次拨打12345热线反映，一楼的物流公司每天凌晨作业时产生噪声，影响居民休息。

业主介绍，物流公司的店铺位于小区东门右侧一楼，占地约100平方米。内部堆有泡沫箱、纸板箱等快递材料。经有关部门核查，店铺负责人称店铺主要用于鱼苗打包，就近利用机场航空路线运送。因每次空运时间根据航班飞行时间而定，基本在凌晨3时左右运送，每次约15分钟，货车在店铺门口装车运输打包好的鱼苗。由于正值机场的冬春航班，时间更早，早上6时15分起飞。因此至少得提前3个小时开始准备，把货包装完后拉去机场。

“这个点是我们重点关注点位，平时巡查也会去看。航空物流工作时间不定，我们了解情况后，要求他们进行整改，比如给货车装上隔音垫。”美兰区灵山镇综合行政执法中队队员介绍，对于该店铺产生的噪声问题，店铺负责人已多次按照执法部门要求整改。经几次噪声分贝测试，凌晨声音都在50分贝以下，符合海口市有关环保条例和城市管理条例。目前，结合居民提出的要求，执法中队已要求店方进行三方面整改：首先是在夜间使用静音胶带封箱。其次是员工上货时降低搬运声音，不能大声喧哗。第三，店方要安装测量分贝的监控设施，便于实时监测声音，做到及时整改。目前，整改工作正在进行中，商家也表示将积极配合整改。 记者 苏钟

“交房一年半，小区西门迟迟不开”

海口中交怡湖雅苑物业：预计今年内都不会开

本报讯 近日，家住海口中交怡湖雅苑小区的业主向记者反映，小区已经交房一年半，西门始终不开放，车辆出入只得绕行，且拐角存在安全隐患。

11月17日，记者来到该小区走访发现，小区共有4个门，目前西门设置了出入道闸和保安亭，但道闸处于停用状态，保安亭也无人值守。此外，西门临近地下车库的出入口，业主的车辆要驶入地下车库，只得从小区南门驶入，然后绕行西南一侧的临街商铺，而后方能进入位于西门的地下车库出入口。

记者注意到，绕行的车道较为狭窄，部分区域设置了车位，停放着不少机动车，让本就狭窄的道路变得更加难以通行。且拐角处未设置凸面镜和安全提示，存在视野盲区。

“小区属于回迁房，截至目前已经交房一年

半时间，但西门的出入口不开放，每次都要从南门绕行，一到上下班高峰期很容易堵车。我们多次反映让物业开放西门，但最后不了了之。”业主黄女士说。

“每次都要绕行，而且转角的位置未设安全提示，很容易发生车辆刮蹭，存在不小的安全隐患。”业主刘先生表示，希望物业能够尽快开放西门，方便业主日常生活。

记者随后来到海口中交怡湖雅苑小区物业服务处了解情况。物业工作人员表示，小区西门确实处于未开放的状态，预计今年内都不会开。西门之所以不开主要有两个原因：一是小区地下车库有600个车位，现在很多车位都没卖出去；二是西门附近的市政道路、人行道和绿化等还未修好，即便开放西门业主的车辆也不好驶入。 记者 林道亨

“卡内余额未用完 餐厅关门了”

陵水一餐厅：租期还有6年半，房屋产权易主，楼梯被拆、围挡堵门，无奈闭店



餐厅工作人员：楼梯和4楼营业区域露台被拆。

本报讯 近日，有食客向记者反映，自己在位于陵水黎族自治县清水湾的锦禾海上艺术餐厅（以下简称锦禾餐厅）的卡内余额尚未使用完，餐厅突然被围挡堵上了，他们担心餐厅闭店。记者多次与该餐厅负责人取得联系，对方称，“租期还有6年半，房屋产权突然易主。楼梯被拆，餐厅被设立的围挡堵门，无奈闭店。目前，餐厅正逐一联系客户登记和统计中，如有未使用完的余额全部退回。” 记者 畅凯 文/图

“租期未到，产权易主”

食客反映的餐厅位于陵水黎族自治县清水湾。锦禾餐厅负责人告诉记者，2018年11月22日，他们与雅居乐海上艺术中心运营方——深圳聚橙剧院管理有限公司签订承包合同，场地承包时间为2019年1月1日起至2029年12月31日止，“合同约定承包期届满，甲方可完全收回场地；如甲方仍将场地对外分包，乙方仍有承包意愿且在本合作期限内不存在任何违约情形，在同等条件下，乙方具有优先承包权。”

锦禾餐厅负责人称，签了承包合

同，他才放心对餐厅进行装修，光装修800平方米的毛坯房就花了一年时间，餐厅于2020年开业。“受三年疫情影响，餐厅持续亏钱，但基于食客的信任，我们咬牙坚持运营，餐厅今年刚有所好转。”该负责人称，“令我没想到的是，在没有收到书面解除合同通知和赔偿的情况下，餐厅被设立的围挡堵门，无奈闭店。”

“主要原因是2022年11月11日，海南××置业有限公司将雅居乐海上艺术中心整体收购了，而餐厅就在艺术中心的4楼。”锦禾餐厅负责人说。

现产权方：不方便回应

锦禾餐厅一名不愿具名的工作人员告诉记者，今年5月26日餐厅还在正常营业，27日餐厅四周被人用围挡全部圈了起来，导致没有了出入口。之后，“锦禾餐厅”灯箱被工人强拆，艺术中心的建筑主楼梯以及4楼的营业区域露台也被多名工人破坏了。

锦禾餐厅负责人称，事后曾多次发函给现产权方海南××置业有限公司，要求该公司停止违法行为，“但该公司坚称无责任关联、无赔偿清退。”

11月16日，记者在施工现场围挡处未看到张贴相关文件。记者向现场工人了解项目名称、施工单位以及业主单位等相关情况，但工人均称不知道，“老板让干什么就干什么。”

11月19日，记者致电海南××置业有限公司一名负责人。记者表明身份，并表示想了解现场施工项目时，该负责人称不方便回应，随后挂断了电话。

10月29日，陵水黎族自治县住建局通过海南省12345平台回复：目前该项目规划许可证已办理，施工许可证未办理下来。10月25日我局安排工作人员现场核实了解，要求企业整改，待施工许可证办理好再施工。10月28日到现场核查仍未办理施工许可证，再次要求未办理施工许可证不得开工，针对该违法行为我局会抄送综合执法局。

“我们要求拆除楼梯加装围挡的施工方恢复原貌。”锦禾餐厅负责人说。

律师说法 买卖不破租赁

海南大兴天泰律师事务所律师刘鹏认为，《民法典》第725条和《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释（2020修正）》第14条，对“买卖不破租赁”进行了明确规定。“买卖不破租赁”规则适用于房屋所有权变动之时，租赁合同已经生效且已转移占有——即在原房屋租赁合同履行期间，目标房产产权发生变动的，新的房屋权利人

不能对抗原有房屋承租人，在承租人要求继续履行原租赁合同情形下，应当继续履行租赁合同。结合此事，餐厅负责人可要求按照原有租赁合同约定的期限、承租方式和租金等内容继续履行租赁合同，房屋新的权利人应当继续履行原租赁合同；若新的房屋权利人确实要收回目标房屋的，承租人亦有权主张新老房屋权利人承担违约责任。