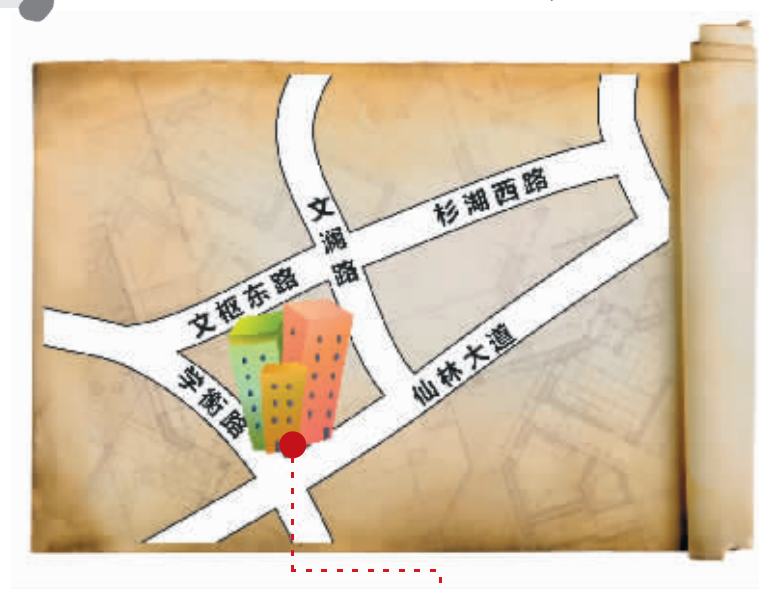
第一站:东方天郡

“刚性需求篇”

适合人群:因结婚、留宁工作等原因首次置业的人群,年龄段约在24-30岁,经济实力较低。

很好很花园 就是有点远



基本信息

开发商:南京栖霞建设仙林有限公司

位置:栖霞区仙林大学城杉湖西路8号

交通:地铁二号线东延线仙鹤中站,50路、70路、97路、107路、108路、138路、139路

发售:有70~93平方米两房,126~128平方米百变三房和143平方米空中复式。小区建筑、景观已交付,全现房销售。

[踩盘日记]

从新街口乘坐地铁再转97路,约1个小时能到达项目现场。地铁二号线开通后,30分钟以内即可抵达。而记者在楼盘现场从项目三期北门步行至地铁仙鹤中站,仅约7分钟。

仙林四面环山,环境不错,配套仍显不足。不过,目前有三家苏果社区店正常营业,大成名店内较为成熟,高校周围分布着餐饮、服饰等店铺。但楼盘内部的生活配套稍显缺乏,各楼盘沿街底商空置较多。等东城汇商业街、金鹰国际正式运营后,商业配套会得到升级。

东方天郡在售的三期房源全部现房。在三期实景现场可以看到成型建筑,大飘窗、大阳台和建筑外立面都颇显品质,踩盘时正是春天,层叠的植被和亭台木栈、喷水池也营造出花园的感觉。

户型亮点是,70平方米两房做到两房朝南,总价在55-60万元/套左右。127平方米三房有一个约10平方米的内花园,通过装修可再增加近10平方米的书房。143平方米的空中复式有30多平方米挑空空间,做成楼板后,可以变成两套房。

[铿锵三人行]

专家——

东方天郡沿袭了栖霞特色,景观非常漂亮,品质和工艺上很注意细节,有大家风范。126、143平方米户型是个创新,“偷”出了10-30平方米的使用面积。70平方米小两房的难得之处是做到两房朝南,还有一个大阳台;遗憾在于客厅是暗厅。

地铁2号线拉近了仙林与主城的距离。但从实际距离测量,仙林并不比江宁近。

——周颖 易居中国南京机构信息咨询部经理

购房人——

东方天郡避免了地铁噪音又距离地铁站不远,只是担心以后的地铁票价,会否使一家人的出行成本变高。

——米小姐

仙林区域分布着南京师范大学附属实验小学和实验中学,还有仙林外校。教育配套令人心动。**——张先生**

《金楼市》——

潜意识里就信赖栖霞的建筑品质,对景观也非常心动,只是虽然有地铁,还是觉得稍远了些。**——杨连双(《金楼市》大城东片区记者)**

[举一反三]

城东刚需楼盘不少

刚性需求是支撑今年成交量回暖的第一理由。数据显示,2009年第一季度南京普通住宅成交总价在30万-60万元的房源占总成交量的50.1%。其中除了江宁、江北外,分布在城东、仙林的普通住宅,成为自住购房者的热衷。

东方天郡的70平方米小两房总价在55万-60万元左右,针对性明确即刚性需求者,且这也是今年以来最畅销的户型。

在仙林,住宅楼盘还有赛世香樟园和亚东城两家。其中香樟园主推的是48平方米的毛坯小户型;亚东城最小60平方米,最大有190平方米,选择空间比较大。在5月1日-5月3日,凡购买指定房源,可每套房源总价优惠5000元。

此外,在地铁二号线沿线,还有翠屏紫气钟山、钟山晶典、紫金上林苑、宏图上逸园、钟鼎山庄等楼盘可以选择。

品质·配套·交通

周颖提醒购房者,以自住为目的的购房者,在大城东内选低总价房,除了价格以外,品质、配套和交通三要素至关重要。考察品质,除了到现场观察施工状况,可以参考开发企业之前在南京开发过的楼盘或是一期已入住业主的反应,从侧面了解;考察配套就要实地在楼盘现场走走,步测到达附近超市、菜场、洗衣店、银行等的实际距离。交通是整个城东区域的不足,虽有2号线利好,但除此以外,最好还能具备充足的公交线路,以到达城市不同方向,此外还要观察是否具备私家车出行的畅通道路等。综合上述因素后,再最终看其销售价格是否能体现其最佳性价比。

快报记者 杨连双
制图 沈明

你问我答

问:我买了一套商品房,有一个面积很大的储藏室。房子在一楼,请问储藏室能否单独销售,能否办理相关证件手续?

答:首先,要分清房产证中是否包括储藏室,储藏室是否有独立的产权证。如果储藏室没有独立的产权,是不能独立转让所有权的。根据《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则若干问题〉的意见(试行)》第87条:有附属物的财产,附属物随财产所有权的转移而转移。但当事人另有约定又不违法的,按约定处理。从以上法条可以看出,附属物是随财产所有权的转移而转移,通常附属物所有权是不能随意单独转移的,特别是不动产所有权的转移。

而按照《物权法》第九条规定:不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生效力;未经登记,不发生效力,但法律另有规定的除外。附属物没有独立的产权是不能办理产权变更登记的,所以转让不发生法律效力。