

# ***PISET NOU A SHENYANG DELS ZHANG- WANG- CLUSA***

## ***ESTACIÓ DE METRO:***

***\*FACULTAT DE MEDICINA – YI XUEN YUAN ZHAN  
DISTRICTE DE WUKUANG  
SUD DE LA TERCERA RONDA***

## ***ÍNDEX:***

- MAQUETA DE LA PROMOCIÓ (pàgs 2-3)
- LOCALITZACIÓ (pàgs 4-5)
- MAPA DE PREUS DE L'HABITATGE A SHENYANG (pàg 6)
- PLANTA PISET (pàgs 7-8)
- PIS MOSTRA PER PECES (pàgs 9- 14)
- DIMENSIONS I CARACTERÍSTIQUES (pàg 15 -16)
- PREU I FINANÇAMENT (pàg 17)
- CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES EN ILLA DE 361 x 361 m. (pàg 18 -19)
- COMPARACIÓ AMB L'EDIFICABILITAT ACTUAL DE L'EIXAMPLE DE BARCELONA (4,50 m<sup>2</sup>st / m<sup>2</sup> s): 5% INFERIOR (pàg 20)
- COMPARACIÓ AMB L'EDIFICABILITAT DEL 22@ (3 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup>s): 30% més alta (pàg 21)



**BARRI / PROMOCIÓ DE 11 BLOCS DE 26 PLANTES + JARDINS COMUNITARIS**  
**CENTRE COMERCIAL GRAN, DINS DE LA PROMOCIÓ**  
**+ ESTACIÓ DE METRO A 5 MINUTS CAMINANT, DINS DE LA PROMOCIÓ**

PISET NOU DELS ZHANG- WANG- CLUSA A  
SHENYANG



PISET NOU DELS ZHANG- WANG- CLUSA A SHENYANG

**LOCALITZACIÓ:**  
**SUD DE LA TERCERA RONDA – PROP DEL PARC DE BEILING – CEMENTIR DE L'EMPERADOR – PROTEGIT PER**  
**L'UNESCO DES DE 2004- JUNT A LA SEGONA RONDA**



PISET NOU DELS ZHANG- WANG- CLUSA A SHENYANG

**LOCALITZACIÓ: LIMITAT PER DUES AVINGUDES PRINCIPALS.  
AMB ESTACIÓ DE METRO: FACULTAT DE MEDICINA – YI XUE YUAN ZHAN  
A 3 ESTACIONS DEL PARC DE BEILING**



2017. Preus de venda de l'habitatge lliure en Yuans per m2 st.  
(Contingut del mapa en estudi )



PISET NOU DELS ZHANG- WANG- CLUSA A  
SHENYANG

建面 125m<sup>2</sup> B 标准层  
三室两厅两卫



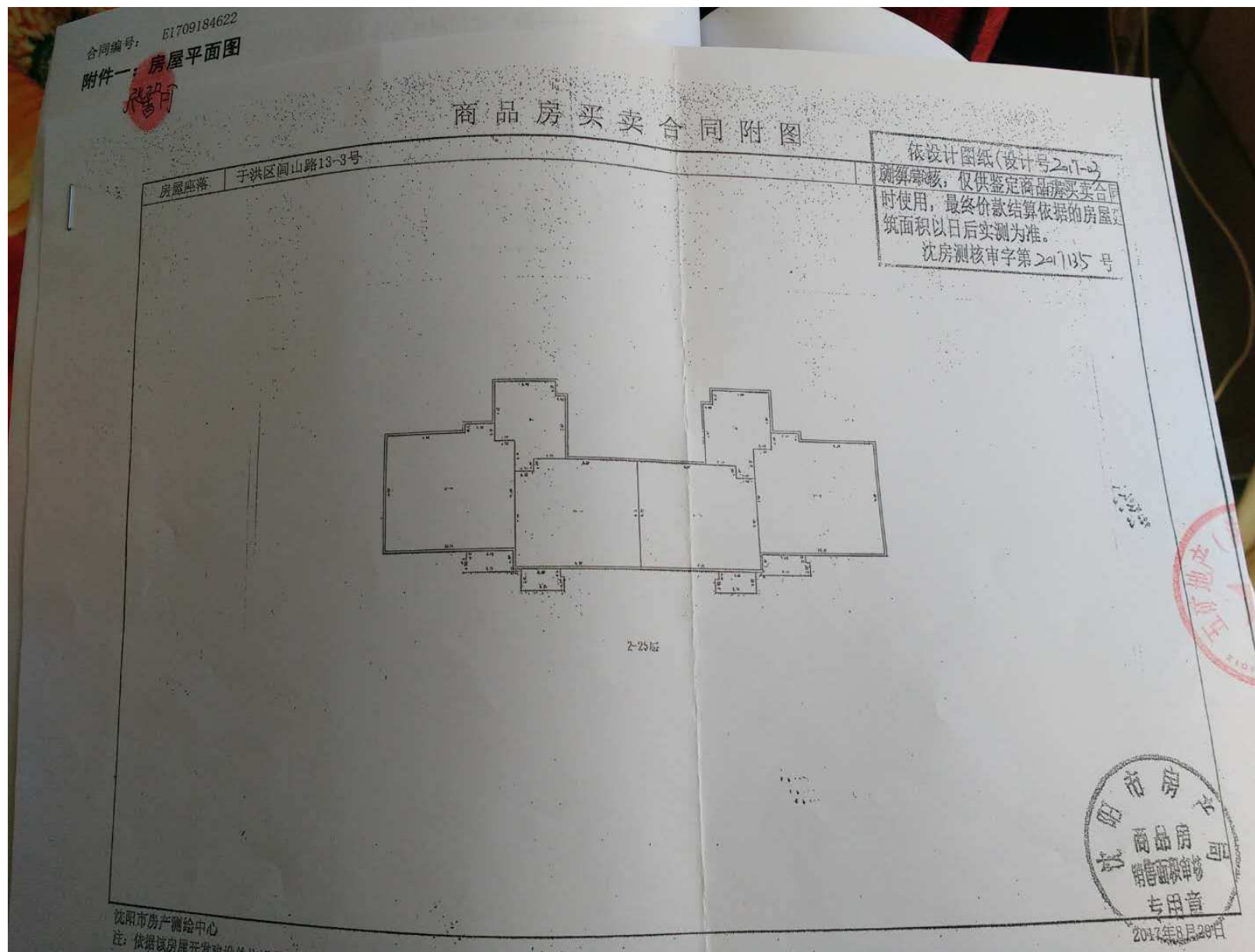
- ◆ 创新三面宽全明户型，百变空间设计，全生命周期；
- ◆ U型厨房，烹饪空间大有尺度，人性化玄关设计，尊享私密；
- ◆ 南北通透方正格局，大面宽短进深，阳光充沛风清气爽；
- ◆ 干湿分离双卫设计，便捷生活私密卫生，满足奢华居家所需；
- ◆ 半封闭阳台，连通南向4米开间客厅，宽景飘窗，彰显名门情怀；
- ◆ 多重收纳空间，豪华主卧标配独立衣帽间，尊贵主人高挑魅力。

**PIS PASSANT**  
**3 FINESTRES GRANS I**  
**3 FINESTRES PETITES**

**3 DORMITORIS**  
**2 QUARTOS DE BANY**  
**CUINA**  
**MENJADOR**  
**SALA D'ESTAR**  
**REBEDOR**  
**ENVIDRIAT -TERRASSA**

**125 M2 CONSTRUITS**  
**100 M2 ÚTILS**

## PLANO DEL CONTRACTE



PISET NOU DELS ZHANG- WANG- CLUSA A  
SHENYANG

## ***SALA D'ESTAR I ENVIDRIAT: 39 m2***



**PISET NOU DELS ZHANG- WANG- CLUSA A  
SHENYANG**

## DORMITORI GRAN



PISET NOU DELS ZHANG- WANG- CLUSA A  
SHENYANG

## BANY DE DORMITORI GRAN



PISET NOU DELS ZHANG- WANG- CLUSA A  
SHENYANG

## DORMITORI MITJÀ



PISET NOU DELS ZHANG- WANG-  
CLUSA A SHENYANG

## DORMITORI PETIT I BANY GENERAL



PISET NOU DELS ZHANG- WANG- CLUSA A  
SHENYANG



# CUINA

PISET NOU DELS ZHANG- WANG-  
CLUSA A SHENYANG

## ***DIMENSIONS I CARACTERÍSTIQUES***

- **PIS PASSANT AMB 4 FINESTRES EXTERIORS**
- **Sala d'estar + Menjador + Rebedor (per sabates) = 39 m<sup>2</sup> (pis de Tiexi: 21 m<sup>2</sup> + 3 m<sup>2</sup> = 24 m<sup>2</sup>)**
- **Habitació gran = 19 m<sup>2</sup> (pis de Tiexi: 13.30- 15.00- 17,00 m<sup>2</sup>- medicions diferents)**
- **Habitació mitja = 13 m<sup>2</sup>**
- **Habitació petit a= 10 m<sup>2</sup> (una mica petita)**
- **Bany 1 = 6,5 m<sup>2</sup>**
- **Bany 2 = 6,5 m<sup>2</sup>**
- **Cuina= 6 m<sup>2</sup> (ampliable per sala d'estar)**
- **Total útil = 100 m<sup>2</sup>**
- **Parets exteriors de 45 cm.**
- **Total de construcció = 125m<sup>2</sup>**
- **23a PLANTA (24a a Xina) . Dos ascensors**
- **Portes de 4 cm**
- **TV de 98 x 83 cm amb marc (regal de la promotora)**
- **Calefacció per terra amb 6 reguladors (Tiexi: 3) - Aigua calenta de Cia d'Ajuntament**

## Resum superfícies de l' excel

### •PIS PASSANT AMB 4 FINESTRES EXTERIORS

|                             |      |           |
|-----------------------------|------|-----------|
| •Sala d'estar = 39 m2       | 39,0 | molt gran |
| •Habitació gran = 19 m2     | 19,0 |           |
| •Habitació mitja = 13 m2    | 13,0 |           |
| •Habitació petit = 10 m2    | 10,0 |           |
| •Bany 1 = 6,5 m2            | 6,5  |           |
| •Bany 2 = 6,5 m2            | 6,5  |           |
| •Cuina= 6 m2                | 6,0  |           |
| •Total útil = 100 m2        | 100  |           |
| •Parets exteriors de 45 cm. |      |           |

125 m2 construïts

1,25 útil / construït

0,80 construït / útil

## ***PREU I FINANÇAMENT***

- PROMOTORA = **1.096.281 YUANS (8.770 Y /m2c)**
  - ENTRADA 1 **(DESEMBRE 2017) = 346,281 YUANS (30%)**
  - ENTRADA 2 (GENER 2018)- APORTACIONS DE FAMÍLIA SENSE INTERÈS A XINYUE : 230.000 (23%)
  - HIPOTECA = 520.000 YUANS (20 ANYS AL 5,2%)
- ESCOMESES I IMPOSTOS = EN ESTUDI
- ACABAT INTERIOR = EN ESTUDI – **ESTIMACIÓ: 25 % ADDICIONAL = 260.000 Y (2019)**
- MOBILIARI I APARELLS = EN ESTUDI – **ESTIMACIÓ (5%): 50.000 Y**
- **PARKING: 10.000 Y (PREVISIÓ)**

|           |             |         |          |
|-----------|-------------|---------|----------|
| 1.096.281 | yuans       | 140.549 | euros    |
| 8.770     | yuans /m2 c | 1.124   | € / m2 c |

|         |     |       |
|---------|-----|-------|
| 346.281 | 32% |       |
| 230.000 | 21% | 52,6% |

|         |             |     |         |
|---------|-------------|-----|---------|
| 520.000 | HIPOTECA    |     |         |
| 20 ANYS |             |     |         |
| 5,20%   | INTERÈS     |     |         |
| 3.040   | YUANS / MES | 390 | € / MES |

PISET NOU DELS ZHANG- WANG- CLUSA A  
SHENYANG

**CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES EN ILLA DE 361 x 361 m. – 13 HA:**  
**3,28 m2st privat sobre rasant / m2 sòl d'usos residencial, comercial i de serveis-**  
**64% de sòl per a jardins comunitaris**

PISET NOU DE SHENYANG

ESTACIÓ DE METRO: FACULTAT DE MEDICINA

**YI XUE YUAN ZHAN**

SOTA EL TERCER CINTURÓ

Superfícies total ILLA SENCERA DELIMITADA PER AVINGUDES

|         |                                                                                                |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13      | HA (informació rebuda)                                                                         |
| 130.000 | M2 SÒL                                                                                         |
| 2.275   | pisos (informació rebuda)                                                                      |
| 175     | pisos per Ha                                                                                   |
| 361     | m de costat de l'illa (estimació)                                                              |
| 125     | m2 st - PIS MITJÀ- HIPÒTESI                                                                    |
| 284.375 | M2 ST - RESIDENCIAL (EXCLOS EL CENTRE COMERCIAL - 5 PLANTES -I ELS LOCALS COMERCIALS LATERALS) |
| 1       | CENTRE COMERCIAL I DE SERVEIS (1/3 d'illa aprox)                                               |
| 50%     | ESTIMACIÓ INCREMENT SOSTRE COMERCIAL I DE SERVEIS en relació al residencial (1/3 ILLA)         |
| 142.188 | m2 st (Estimació en proporció al sostre residencial)                                           |
| 426.563 | M2 ST PRIVAT TOTAL (ESTIMACIÓ)                                                                 |
| 3,28    | m2st / m2s - EDIFICABILITAT SOBRE RASANT- ESTIMACIÓ                                            |
| 80%     | SÒL OCUPAT A LA PARCEL·LA DEL CENTRE COMERCIAL I DE SERVEIS (estimació visual)                 |
| 34.667  | m2 de SÒL OCUPAT PEL CENTRE COMERCIAL I DE SERVEIS                                             |
| 22      | BLOCS RESIDENCIALS A PROMOCIÓ ACABADA I A LA NOVA                                              |
| 540     | m2 SÒL de planta per BLOC                                                                      |
| 11.880  | m2 sòl ocupat pels BLOCS RESIDENCIALS - Sòl Privat                                             |
| 46.547  | m2 sòl ocupat pels blocs residencials i pel centre comercial i de serveis                      |
| 64%     | DE SÒL DE JARDINS COMUNITARIS AL CONJUNT DE L'ILLA DE 13 HA                                    |

**CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DEL SÒL RESIDENCIAL – 4,33 HA:**  
**3,43 m2st privat sobre rasant / m2 sòl -**  
**86% de sòl per a jardins comunitaris**

**NOVA PROMOCIÓ A ACABAR EN DOS ANYS:**

|         |                                                    |
|---------|----------------------------------------------------|
| 1.188   | pisos                                              |
| 11      | blocs                                              |
| 25      | plantas cada bloc (ó 27)                           |
| 4       | pisos per planta                                   |
| 125     | m2 st - PIS MITJÀ- HIPÒTESI                        |
| 43.333  | M2 SÒL - Hipòtesi: 1/3                             |
| 108     | pisos per bloc                                     |
| 148.500 | m2 sostre residencial                              |
| 3,43    | m2 st /m2 sòl residencial de la nova promoció      |
| 0,50    | PARQUINGS PER PIS - PREVISIÓ                       |
| 540     | m2 SÒL de planta per BLOC                          |
| 5.940   | m2 sòl ocupat pels BLOCS RESIDENCIALS - Sòl Privat |
| 86%     | sòl de JARDINS COMUNITARIS ENTRE BLOCS             |

**COMPARACIÓ AMB L'EDIFICABILITAT DE L'EIXAMPLE DE BARCELONA:**  
**4,50 m2st per a tots els usos privats /m2 sòl sobre rasant a illa, màxim, i 3,44 m2st /m2 sòl en**  
**un grup de 9 illes – 13 ha – 5% superior a Shenyang**

**ILLA DE L'EIXAMPLE CERDÀ**

|        |                                     |
|--------|-------------------------------------|
| 11.000 | m2 sòl computable per ILLA          |
| 4,50   | m2 st / m2s- ILLA MÉS DENSA         |
| 49.500 | m2 st privat sobre rasant- per illa |
| 100    | m2st de PIS MITJÀ- 1ª HIPÒTESI      |
| 495    | PISOS PER ILLA - 1ª HIPÒTESI        |
| 130    | m2st de PIS MITJÀ- 2ª HIPÒTESI      |
| 381    | PISOS PER ILLA - 1ª HIPÒTESI        |

**GRUP D'ILLES DE L'EIXAMPLE CERDÀ**

9 ILLES JUNTES AMB ELS CARRERS INTERIORS

**360 m de costat d'illa**

|         |                           |
|---------|---------------------------|
| 129.600 | M2 SÒL                    |
| 13,0    | HA - superfície de sòl    |
| 3.427   | pisos de 130 M2ST         |
| 445.500 | m2 st privat sobre rasant |
| 3,44    | m2st / m2 sòl             |

**5% comparativament a Shenyang**

**COMPARACIÓ AMB L'EDIFICABILITAT DE L'EIXAMPLE DE BARCELONA:**  
**3,00 m2st per a tots els usos privats /m2 sòl, sobre rasant a illa, màxim, i 2,29 m2st /m2 sòl en un**  
**grup de 9 illes – 13 ha / -30% comparativament a Shenyang**

**ILLA 22@**

|        |                                     |
|--------|-------------------------------------|
| 11.000 | m2 sòl computable per ILLA          |
|        | m2st / m2 sòl (Ordenances 2001)- Ús |
| 3,00   | oficines i 10% residencial          |
| 33.000 | m2 st privat sobre rasant- per illa |

**GRUP D'ILLES DEL 22@**

|         |                                          |
|---------|------------------------------------------|
|         | 9 ILLES JUNTES AMB ELS CARRERS INTERIORS |
|         | 360 m de costat d'illa                   |
| 129.600 | M2 SÒL                                   |
| 13      | HA - superfície de sòl                   |
| 297.000 | m2 st privat sobre rasant                |
| 2,29    | m2st / m2 sòl                            |

**-30% comparativament a Shenyang**