



Fixed Price

签约价 = 交付价

- ◆ **Lasting 100 Years** 结构设计 P5
- ◆ **年化 35%+** 回报率 P8
- ◆ **6 Years Warranty** P3
- ◆ **Worry-Free** 出租无忧托管 P14
- ◆ **Better Spec** 用料更好 · 价格更低 P2

E2ES

END · TO · END STUDIO

e2es.com.au

我们花更多的钱，升级你看不见的结构

E2ES

先是房东和物业经理，才是建造商

悉尼 Market Leader

已建 2,000+ 套 · 其官网标准配置

结构骨架

看不见 · 最要紧

E2ES 只用这两种



LVL



镀锌钢

LVL 或 Z275 镀锌钢

LVL \$11.42 / 米 · 约为 MGP10 的 2 倍



行业常规做法



MGP10

木结构框架

99% builder 做法

90mm H2 防白蚁处理松木
行业常用 MGP10 · \$5.82 / 米



我们多花

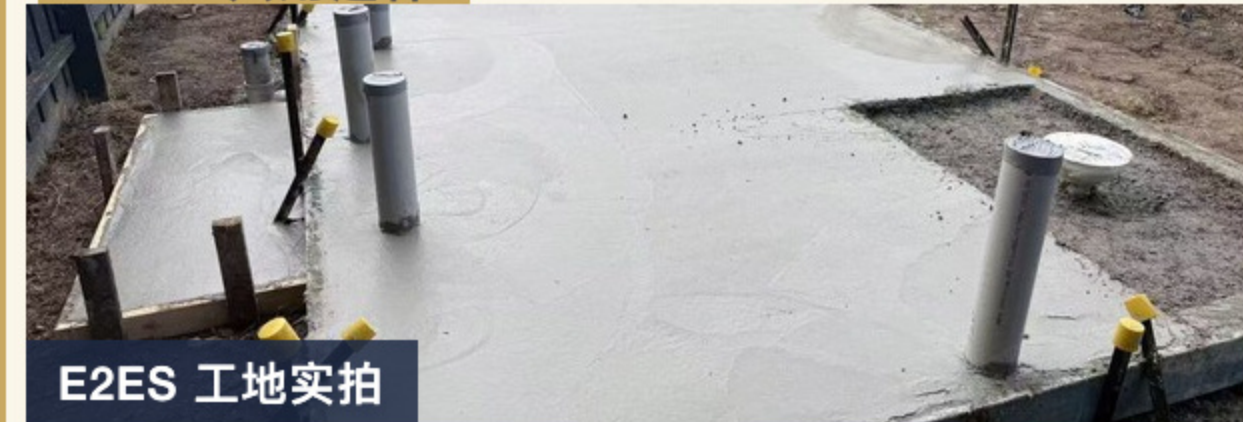
\$15,000

客户不多付

地基

看不见 · 最要紧

E2ES 只用这种



E2ES 工地实拍

混凝土板式地基

60m² \$25,000+ · 一口价已含



行业常规做法



华夫板混凝土地基

M 级板 · 墩桩含至多 24 米



我们多花

\$5,000

客户不多付

室内地面	混凝土地面 + 7mm SPC + 静音垫	≈	客厅瓷砖 + 卧室地毯	≈
厨房台面	岩板台面 + 整块 3200 × 1600 岩板挡水	✓	20mm 石英石台面 + 300 × 600 瓷砖挡水	✗
厨房电器	Bosch 电陶炉 + 嵌入式烤箱 + 抽拉烟机	✓	Builders range 电烤箱 + 电陶炉（未注明品牌）	✗
水槽龙头	304 不锈钢台下盆 + 抽拉龙头	✓	不锈钢台上盆 + 普通龙头	✗
浴柜 · 马桶	岩板台盆 + 木纹浴柜 · 壁靠式马桶 + 缓降盖板	✓	750mm 白色烤漆浴柜 · 双冲马桶 + 缓降盖板	✗
淋浴	无槛步入式 · 黑框钢化玻璃门 · 顶喷	✓	半框玻璃淋浴屏 · 手持花洒	✗
洗衣	G60 起独立洗衣区	✓	洗衣机位在浴室内（独立洗衣需加钱）	✗
烟感消防	10 年电池无线互联烟感 + 灭火器	≈	硬线烟感（带备用电池）	≈
网络	每个房间都有数据点	≈	电话 / 电视 / 网络三合一插座 + 电视天线	≈
无障碍	免费：扶手 + 淋浴座椅 + 1:10 坡道	✓	非标配（另有无障碍系列）	✗
报建 · 场地	设计报建 + 场地平整 + 土壤清理，一口价已含	✓	场地工程按勘察报告另计 · 定制设计另收费	✗
窗玻璃	双层中空钢化玻璃 5+12A+5	✓	透明玻璃推拉窗（未注明双层）	✗

E2ES G60 · 60m² 两房 · 一口价

\$203,500

含 GST · 设计报建 · 场地平整 · 水电接驳

用料更好，还便宜约 \$10,100

悉尼 Market Leader · 60m² 两房

\$213,600

总价 · 经 E2ES 核实

节选关键项目对比。依据悉尼某头部 granny flat 建商 2026 年 10 月官网公开资料：配置取其官网标准配置与升级清单（部分为限时赠送项）；价格为其 60m² 两房总价，官网未公布，经 E2ES 核实，以其最新公布为准。LVL / MGP10 为 Bunnings 2026-10-23 的 90 × 45mm 每米零售价（商品号 p0154476 / p8031024）；地基造价与骨架、地基差价为 E2ES 按 60m² 估算。图片：混混凝土地基为 E2ES 工地实拍，其余为效果示意。E2ES 价格见本册价格表。



SIGNATURE KITCHEN · 橡木饰面 + 岩板台面



无槛步入式淋浴 · 壁龛



石盆浴柜 · 隐私霞窗

WARRANTY · 保修承诺
交付不是终点，保修写进合同
6 年 全项统一保修

结构
地基 · 承重墙 · 屋顶

防水
湿区防水膜 · 淋浴密封

水管
管道 · 接头 · 排水

电气
线路 · 开关 · 配电箱

装修与表面
油漆 · 瓷砖 · 五金

新州项目 NSW 不分项 · 不分级

保修范围不含：正常磨损（油漆褪色、五金老化）· 业主自行改动 · 维护不当 · 洪水风暴等自然灾害 · 白蚁虫害（施工防蚁不合规除外）· 业主自购材料。

保修期自工程完工日起算

两款规格

	G34 紧凑单间	G60 两房 / 三房
面积	34.3m²	60m²
户型	1 房 1 卫	2 或 3 房 · 1 卫
层高	2.4 m	2.4 m
价格	\$140,000 + GST	\$185,000 + GST
适合	标准后院，省心之选	较大地块，家庭租客
优势	入门首选，工期最短	两房三房可选

两款同一套镀锌钢骨架

材料提前囤货，规格锁死 —— 价格和工期才锁得住。外墙同为水泥纤维板，屋面同为咬合暗扣金属板，34 / 60 内装配置逐项相同。差别只在面积、户型和屋面形式。

目 录

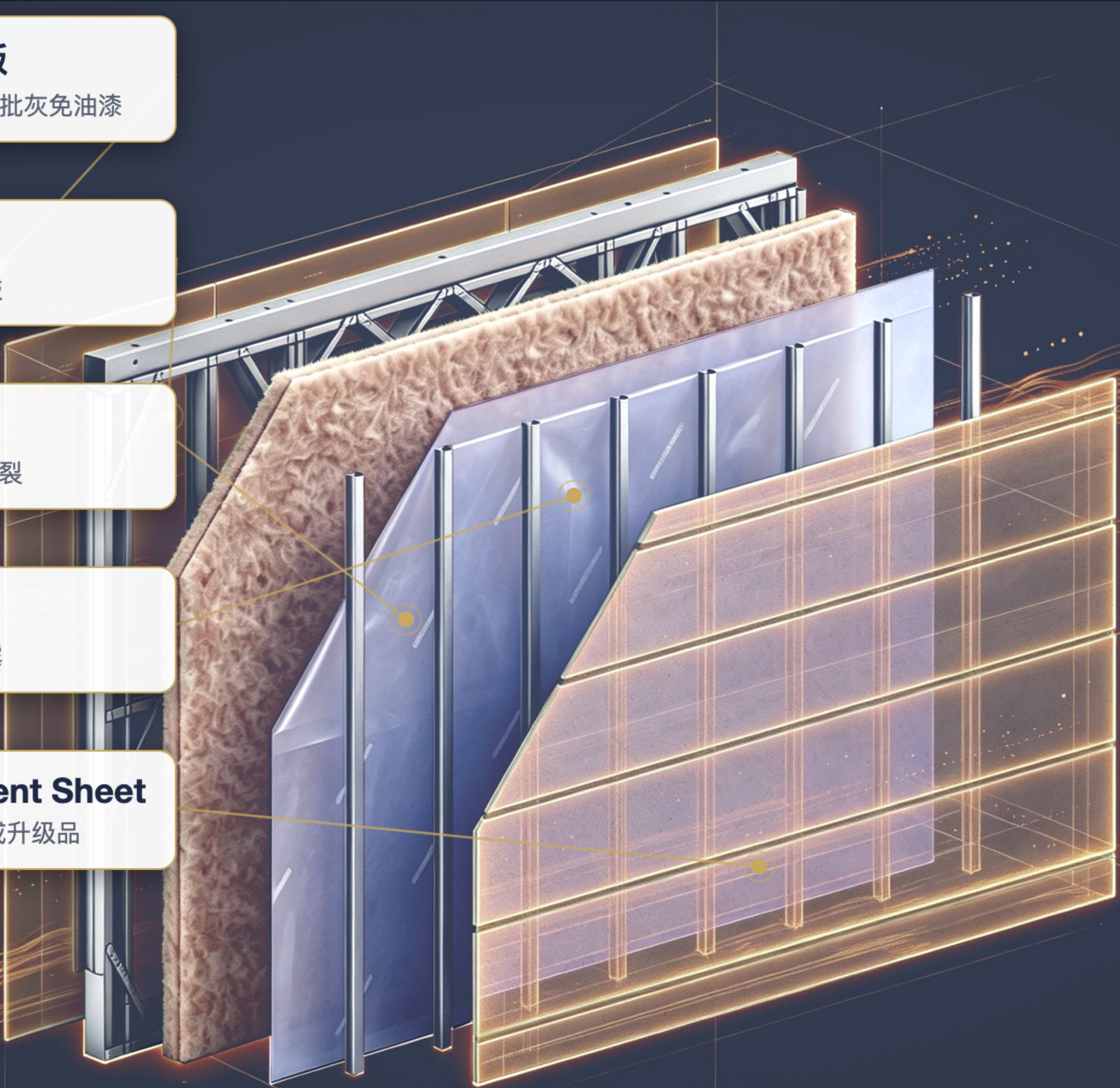
CONTENTS

1	开场	01–04
2	钢系列	05–07
3	财务	08
4	需求和信任	09–11
5	交付和边界	12–13
6	收尾	14
7	配置清单	15–16

一堵墙，9 层构造

从外墙板到 8mm 生态木饰面板，共 **9 层构造**，每一层各司其职 —— 挡水、透气、保温、承重，一层不省。墙里看不见的地方，恰恰决定住得舒不舒服、房子扛不扛得住。

- 1 8mm 生态木饰面板**
墙面天花一体 · 梔子白 · 免批灰免油漆
- 2 89 系列镀锌主龙骨**
墙腔满填保温棉 · 不落空鼓
- 3 防水透气膜**
2m 水压不透 · -45°C 不脆裂
- 4 27mm 通风空腔**
雨幕构造 · 排湿防冷凝防霉
- 5 12mm Fibre Cement Sheet**
James Hardie™ Axon™ 或升级品



Z275

镀锌层 275g/m²

AS 1397 G350 钢带 · 高于住宅常见规格

0.0.0.1

燃烧四项近满分

防水膜 AS/NZS 1530.3 · 满分为 0

100 年

结构设计寿命

镀锌钢 · 防白蚁 · 不变形

G34

紧凑单间 COMPACT
STUDIO · 室内 31.4 M²

外部尺寸 10.59 × 3.24 × 3.2 m

面积 占地 34.3 m² · 室内 31.4 m²

分间 厨客 15.1 · 卧 11 · 卫 4.6 m²

卧室 / 卫浴 1 / 1

天花高度 2.4 m

窗 双层中空钢化玻璃 5+12A+5

入户 1:10 无障碍坡道 · 宽 1.15m

工期 易施工 8 周 · 复杂 12 周

目标租金 \$350–420 /周

配置清单 Inclusion List · 见第 15–16 页

总投入

NSW
\$140,000 + GST

前期文书 \$14,000 + 固定价建筑合同 \$126,000 · 详见
财务页



掀顶实景视图 · 橱柜可选白色



示意户型图 · 布局取自报批图纸



G60

两房 / 三房 FAMILY ·
59.86 M²

外部尺寸 8.34 × 7.59 m

建筑面积 59.86 m²

卧室 / 卫浴 2 或 3 / 1

洗衣区 含

天花高度 2.4 m

入户 Step-free 无台阶

工期 易施工 8 周 · 复杂 12 周

目标租金 \$470-540 /周

配置清单 Inclusion List · 见第 15-16 页

总投入

\$185,000 + GST

前期文书 \$14,000 + 固定价建筑合同 \$171,000 · 详见财务页

NSW



外观效果示意 · 以实际交付为准



示意户型图 · 三房一卫

两种投入，一笔看懂

NSW

INVESTMENT SNAPSHOT · 新南威尔士

NG34

34 M² · 1 BED 1 BATH

Paperwork 前期文书	\$14,000
建筑合同	\$126,000
总投入	\$140,000
建筑贷款（合同 80%）	\$100,800
利息 6.5% · interest-only	-\$546 /月
租金 \$350/周	+\$1,517 /月
月正现金流	+\$971
现金投入（文书 + 20% 首付）	\$39,200

年化 29.7%

ANNUALISED CASH-ON-CASH RETURN

NG60

60 M² · 2-3 BED 1 BATH

Paperwork 前期文书	\$14,000
建筑合同	\$171,000
总投入	\$185,000
建筑贷款（合同 80%）	\$136,800
利息 6.5% · interest-only	-\$741 /月
租金 \$500/周	+\$2,167 /月
月正现金流	+\$1,426
现金投入（文书 + 20% 首付）	\$48,200

年化 35.5%

ANNUALISED CASH-ON-CASH RETURN



4 需求和信任

09 / 16

TRACK RECORD · 实力见证

2 年交付 80 套

客户累计已收租金

\$177 万

平均每 10 天，交付一套奶奶房

你家后院，每周多赚 **\$350-\$500** —— 相当于一份 part-time 收入，而你什么都不用做。房产增值 + 每年 **\$2 万+** 被动收入，一套房，两头赚。

现场工期

快至 8 周

交付后出租

平均 7-10 天

在管租约

300+

墙面为基于真实交付项目照片生成的外观示意图。累计租金为在管交付项目估算值，个案回报受位置与定价影响。

我们盯工地，您看汇报

关键节点照片 + 文字进度，微信 / Lark 直达。
从开工到收工只要 **8 周** —— 您不必去现场，每一步都看得见。

第 1 周

9:47

Ben Dr · Pakenham 工程群 (4)

7月10日 上午9:47

E Miya Optima (Mon-Fri@10:30-18:30)

场地放线完成，今天开挖，尺寸复核无误



收到，辛苦了!

W

第 2 周

14:31

Ben Dr · Pakenham 工程群 (4)

7月15日 下午2:31

E Miya Optima (Mon-Fri@10:30-18:30)

钢筋、模板、水电预埋验收通过，就等浇筑



好的，麻烦盯一下

W

第 3 周

16:52

Ben Dr · Pakenham 工程群 (4)

7月22日 下午4:52

E Miya Optima (Mon-Fri@10:30-18:30)

墙架立起来一半了，窗洞都按图纸预留



进度真快!

W

第 4 周

11:26

Ben Dr · Pakenham 工程群 (4)

7月29日 上午11:26

E Miya Optima (Mon-Fri@10:30-18:30)

屋面封好，墙体防水膜也包完，不怕下雨了



太好了

W

第 5 周

15:07

Ben Dr · Pakenham 工程群 (4)

8月5日 下午3:07

E Miya Optima (Mon-Fri@10:30-18:30)

外墙包到最后一面，室内地板基层铺好了



看着有模有样了!

W

第 6 周

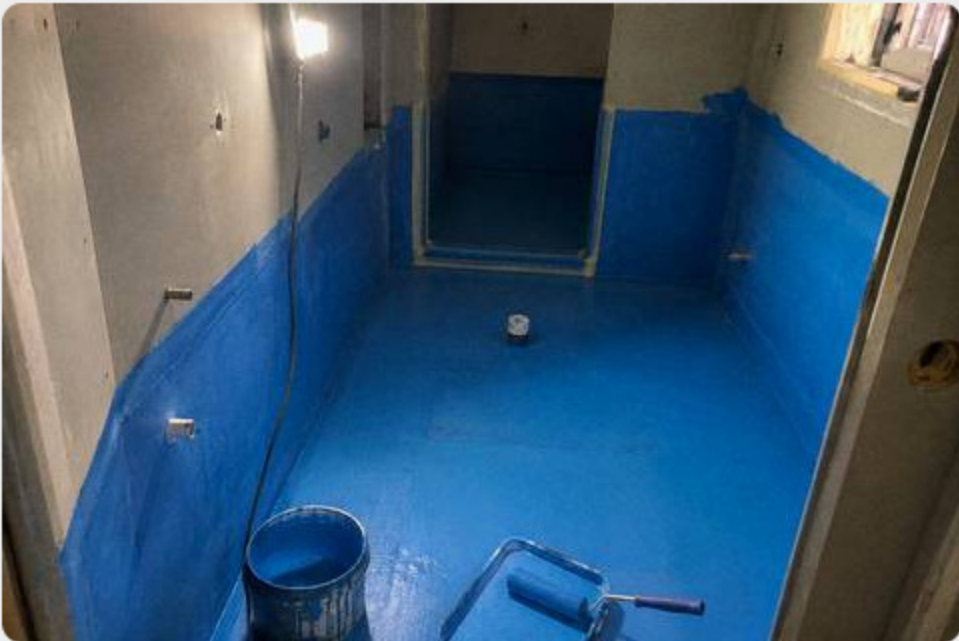
10:44

Ben Dr · Pakenham 工程群 (4)

8月12日 上午10:44

E Miya Optima (Mon-Fri@10:30-18:30)

卫生间今天刷防水，干透了做闭水测试



辛苦师傅们

W

第 7 周

17:15

Ben Dr · Pakenham 工程群 (4)

8月19日 下午5:15

E Miya Optima (Mon-Fri@10:30-18:30)

地板橱柜都装好了，水电已通



比想象中还好看!

W

第 8 周 · 收工

12:38

Ben Dr · Pakenham 工程群 (4)

8月29日 中午12:38

E Miya Optima (Mon-Fri@10:30-18:30)

收尾清场完成，第 8 周收工，约交付验收



8 周就完工，太快了!

W

COMPLIANCE

合法合规，白纸黑字

我们协调和监工

- 注册建造商承建，Master Builders 标准合同
- 图纸、许可、施工、验收全程盯办
- 关键节点拍照留档，进度随时可查
- 验收对照约定规格逐项核对
- 质保：整屋 6 年 · 结构/防水/工艺全覆盖

没有隐性收费

FIXED PRICE

Paperwork + 建筑合同两项均为固定价：签约价 = 交付价，**杜绝中途加钱**

- 行业内为数不多敢签 **Fixed Price** 的 builder
- 超范围变更必须先书面报价，您确认才施工
- Class 1a 永久性住宅 — 非移动房，银行可抵押
- NatHERS 7 星能效 · LHD Silver 无障碍标准
- 额外可选 Landscape · Concrete Pathway · Colorbond® Fence

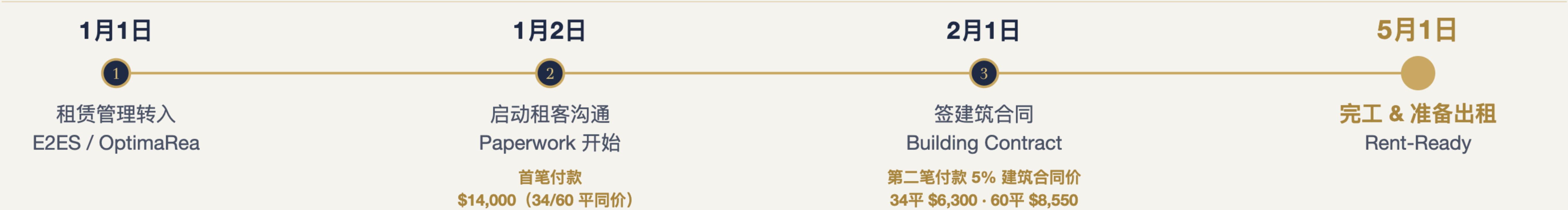
流程透明，一天不浪费

1 边交割，边审批 适用：正在买房的买家中介（BA）客户



核心：交割前的两个月等待期同步完成全部审批文书 —— 3月1日拿钥匙，3月2日即签建筑合同，6月1日完工收租。

2 租约续签，审批并行 适用：已有投资房 + 在租租客，想在后院加建



核心：租客续约沟通与审批文书并行 —— 主屋租金一天不停，2月1日签建筑合同，5月1日完工开收第二份租金。

边界写在前面，才敢签固定价

合同已含

BASE ALLOWANCE

排污接驳	自后院房出口起 10 米 以内接至现有污水管或地役权
电缆敷设	15 米 以内（尽量与水管共沟）
开挖深度	沟深 0.6 米 、开挖 1.5 米 以内，常规软土（黏土/壤土）
地基混凝土	34m² 含 10 方 · 60m² 含 18 方

超出部分怎么算

VARIATIONS

超出接驳长度	\$180 / 米（含开挖、管材、回填）
硬地开挖	\$200 / 延米（需切除混凝土或铺装时）
深度加价	1.5–2.0m +\$500 · 2.0–2.5m 再 +\$500 · 2.5–3.0m 再 +\$1,000 · 超 3.0m 另议
超量混凝土	\$800 / 方
岩石与垫层	岩石清除 \$300 / 方 · 垫层混凝土 \$330 / 方

以上单价为 2026 年标准，最终以固定价合同及其附件为准

不含项

EXCLUSIONS

- 各级政府规费：建筑许可费、电力、燃气、NBN 等一切官方收费
- 市政资产保护费与押金；人行道修复不在范围内
- 石棉清除另行计价
- 标配（高级橡木纹）以外的柜体、衣柜、门饰面升级
- 配电箱升级；储物柜；透水铺装
- 冰箱、洗衣机、洗碗机、Modem 由业主自备

为什么把这一页印出来

超出部分只有在 **1% 不可预见** 的情况下才会发生；即使发生，也会先沟通再处理。

固定总价的前提是范围写死。把合同含量、超额单价、不含项全部摊开，签约价才等于交付价 —— 施工中遇到超出情形，先书面报价、你确认后再动工。

Worry-Free Service

无忧托管服务

长期合作价

~~8.9%~~ 6.9%

E2ES 建造客户专享费率*

管两户难度会增加，所以会是这个价。

• 维修直联租客

奶奶房发生维修，我们直接联系租客，不会联系房东。

• 保修期直派 Builder

租客反馈需要维修，我们直接安排 Builder 在保修期内上门处理。

• 定责代为索赔

如最终定责为租客责任，我们直接代房东与租客沟通索赔。

奶奶房有任何维修问题，都无需房东操心——真正的 **Worry-Free**。

姐妹公司 **OptimaRea** 持牌管理墨尔本 **300+** 份租约，奶奶房实管出租率 **≥ 99%**（几乎无空置）。

* 费率为管理费占周租金比例，方案与条件以租赁管理协议为准。OptimaRea = Optima Real Estate Pty Ltd，持牌维州地产中介。



标准配置清单，逐项写清

适用 G34 / G60 · 如需特定升级，可另行报价

结构 STRUCTURE

地基 FLOOR	混凝土板式地基，按结构工程图与土质报告
地面 FLOORING	混凝土楼面，饰面见「地板」
檐沟落水 GUTTERS	Colorbond® 檐沟 + 配套落水系统

外部 EXTERNAL

外墙 CLADDING	James Hardie™ Axon™ 或升级品 · 12mm Fibre Cement Sheet；27×70 副龙骨挂装，板后 27mm 通风空腔
窗 WINDOWS	深黑色铝框 · 双层中空钢化玻璃（5+12A+5），按能源报告要求并以最高规格配置（超出要求）；卫浴为磨砂隐私玻璃
底部围板 BASEBOARDS	不适用：混凝土地面，无架空地板
入户 COVERED PORCH	附送 1:10 无障碍入户通道（混凝土或同等规格钢结构）；平台雨棚可选

室内 INTERNAL

墙面天花 WALL CLADDING	墙面与天花 8mm 生态木饰面板（梔子白），一体成型、免批灰免油漆；卫浴天花为蜂窝铝复合吊顶
油漆 PAINTING	饰面板出厂即成品，墙面天花无需油漆；门套线与内门半光漆；入户门清水木纹
衣柜 ROBES	每间卧室 2 门推拉衣柜 1650 × 2100；固定层板 + 挂衣杆
厨房挡水 KITCHEN SPLASHBACKS	整块 3200 × 1600 大岩板切割成型
灶台烤箱 OVEN & COOKTOP	Bosch 电陶炉（34m ² 30cm · 60m ² 60cm）+ Bosch 不锈钢嵌入式电烤箱 + Bosch 60cm 抽拉式烟机
浴柜 VANITY	岩板台盆 + 木纹浴柜 900 × 550；哑光黑龙头；哑光黑边框镜 750 × 900
马桶 TOILET	壁靠式连体座便 + 缓降盖板，双冲 4.5 / 3L；哑光黑纸巾架
淋浴屏 SHOWER SCREEN	1530 × 1950mm 黑框透明钢化玻璃淋浴门
地板 FLOOR COVERINGS	7mm SPC 硬质复合地板 + 静音垫，全屋铺装（湿区除外）；湿区 R10 防滑瓷砖
门五金 DOOR HANDLES	哑光黑执手；推拉门锁；100mm 合页

墙体 WALLS	89 系列镀锌钢主龙骨 + 90×90mm 方钢柱（AS 1397 G350 · Z275 镀锌）
屋面 ROOF	Colorbond® 咬合暗扣式钢板（BlueScope 高强度 0.53mm）；屋面形式见「按户型」
防水层 WALL WRAP	聚烯烃基防水透气膜 0.5mm，不透水性 2000mm/2h；50mm 搭接胶带
纱窗 FLYSCREENS	全屋窗户粉末喷涂纱窗
入户门 ENTRY DOOR	红胡桃木饰面实芯入户门 920 × 2040，配竖向采光窗；哑光黑门锁五金

湿区 WET AREAS	墙面 SPC 防水墙板 + 地面 600×600 瓷砖（R10 防滑）；含全部防水与阳角收边
门套线 TRIM	66 × 18mm 实木踢脚与门套线（预涂底漆）
橱柜台面 KITCHEN CUPBOARDS	16mm 高级橡木纹免漆双饰面柜体 + 1mm 封边；缓冲铰链与抽屉滑轨；哑光黑拉手；含吊柜；岩板台面
水槽 KITCHEN SINK	304 食品级不锈钢台下盆 590 × 450 + 304 不锈钢抽拉龙头（WaterMark · WELS 4 星）
台盆挡水 SPLASHBACK TILES	湿区墙面 SPC 防水墙板，整面无缝易打理
洗衣 WASHING MACHINE	洗衣机进排水口；G60 独立洗衣区
淋浴 SHOWER	豪华步入式淋浴（无槛，符合 Livable Housing）；哑光黑毛巾架 + 哑光黑方形地漏
花洒 SHOWER TAPS / ROSE	哑光黑顶喷 + 手持花洒 + 混水阀（WaterMark）
内门 INTERNAL DOORS	平开门 + 木门套（卧室 820）；卫生间防潮面板门 840；推拉门明装滑轨

标准配置清单，逐项写清

适用 G34 / G60 · 如需特定升级，可另行报价

电气 ELECTRICAL

配电 SWITCHBOARD	全部电源回路 30mA 漏电保护（AS/NZS 3000）；电气安全证书
插座 POWER POINTS	每房 3 个 GPO + 数据点；开关面板配套
排气扇 EXHAUST FANS	250mm 排气扇，外排，≥ 25 L/s

能效 ENERGY EFFICIENCY

能效等级 RATING	NatHERS 7 星
玻璃 GLAZING	双层中空钢化玻璃 5+12A+5
节能照明 LIGHTING	LED 筒灯

其他 MISCELLANEOUS

空调 SPLIT SYSTEM	2.4kW 冷暖分体空调 × 1
颜色 COLOURS	高级橡木纹橱柜，洞石 Taj Mahal 系列
接驳 SERVICES	接驳现有水、电、排污、雨水（排污 10 米、电缆 15 米内）；不含燃气、电话
场地 BUILDING SITE	土地平整、土壤清理已含；地基混凝土 34m ² 10 方 · 60m ² 18 方；1m 以上挡土墙不含；围栏、景观、水泥路见可选项

按户型 BY MODEL

	G34	G60
卧 / 卫	1 / 1	2-3 / 1
层高	2.4 m	2.4 m
屋面	特制防漏雨斜平顶	特制防漏雨斜平顶
照明	LED 筒灯	LED 筒灯
地板	SPC + 静音垫	SPC + 静音垫
厨房	单侧直线	按户型图

照明 LIGHT POINTS	9W 三色可调光 LED 筒灯，按电气图
电话网络 PHONE & TV	每房数据点已含；NBN / Telstra 接入不含
烟感消防 SMOKE DETECTORS	10 年电池互联光电烟感（AS 3786）；4.5kg 灭火器

保温 INSULATION	墙体 R2.7 玻璃棉，90mm 骨架满填；天花 R6.0 满铺
密封 SEALING	外墙防水透气膜 + 50mm 搭接胶带
太阳能 SOLAR	不含

热水 HOT WATER SYSTEM	160L 热泵热水器
防白蚁 TERMITE PROTECTION	镀锌钢骨架，白蚁不蛀；浇筑地基时另做防白蚁处理
规费 COUNCIL	各级政府规费、许可费与资产保护许可不含

可选项 OPTIONAL EXTRAS

无障碍 免费提供：无槛淋浴 + 扶手 + 淋浴座椅	独立电表水表 另行报价	特制防漏雨斜平顶 咬合暗扣、无外露螺钉，漏点更少；G34 / G60 已含
围栏 \$120 + GST / 米 · 1.8m 高 Colorbond®	景观 \$2,000 + GST 全包	水泥路 \$120 + GST / m ² · 钢筋混凝土，最高规格可停车
定制户型 固定户型：材料囤货、规格锁死	墙砖 已含：湿区 SPC 防水墙板 + 600×600 地砖	石材台面 已含：岩板台面 + 岩板挡水
定制橱柜 如需个性化升级，可另行报价	混凝土地基 已含：高级混凝土地基	土壤清理 已含
土地平整 已含		