



## Fixed Price

签约价 = 交付价

- ◆ **Lasting 100 Years** 结构设计 P5
- ◆ **年化 40%+** 回报率 P10
- ◆ **6 Years Warranty** P3
- ◆ **Worry-Free** 出租无忧托管 P17
- ◆ **Better Spec** 用料更好 · 价格更低 P2

# E2ES

END · TO · END STUDIO

[e2es.com.au](http://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

## 墨尔本 Market Leader

年建 200+ 套 · 其高配系列标准配置

### 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

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



### 木地台 + 墩柱

99% builder 做法

60m² 约 \$8,000  
混凝土地基需加钱



我们多花  
**\$17,000**  
客户不多付

|         |                            |   |                           |   |
|---------|----------------------------|---|---------------------------|---|
| 室内地面    | 混凝土地面 + 7mm SPC + 静音垫      | ✓ | 19mm 刨花板底板                | ✗ |
| 厨房台面    | 岩板台面 + 整块 3200 × 1600 岩板挡水 | ✓ | 高光层压板 + 白瓷砖挡水（石材需加钱）      | ✗ |
| 厨房电器    | Bosch 电陶炉 + 嵌入式烤箱 + 抽拉烟机   | ✓ | 未注明品牌的电灶与烤箱               | ✗ |
| 水槽龙头    | 304 不锈钢台下盆 + 抽拉龙头          | ✓ | 不锈钢台上盆 + 普通单把龙头           | ✗ |
| 浴柜 · 马桶 | 岩板台盆 + 木纹浴柜 · 壁靠式马桶 + 缓降盖板 | ✓ | 层压板浴柜 + 陶瓷盆 · 普通马桶 + 塑料盖板 | ✗ |
| 淋浴      | 无槛步入式 · 黑框钢化玻璃门 · 顶喷       | ✓ | 固定玻璃挡板 · 普通花洒             | ✗ |
| 洗衣      | G60 起独立洗衣区                 | ✓ | 洗衣机龙头设在浴柜内                | ✗ |
| 烟感消防    | 10 年电池无线互联烟感 + 灭火器         | ✓ | 客厅至少 1 个烟感                | ✗ |
| 网络      | 每个房间都有数据点                  | ✓ | 客厅 1 个电话 / 电视点            | ✗ |
| 无障碍     | 免费：扶手 + 淋浴座椅 + 1:10 坡道     | ✓ | 需加钱 · 入户至少 3 级台阶          | ✗ |
| 报建 · 场地 | 设计报建 + 场地平整 + 土壤清理，一口价已含   | ✓ | 报建另加 \$8,500 · 场地平整不含     | ✗ |
| 玻璃 · 能效 | 双层中空玻璃 · NatHERS 7 星       | ≈ | 双层中空玻璃 · NatHERS 7 星      | ≈ |

E2ES G60 · 60m² 两房 · 一口价

**\$170,500**

含 GST · 设计报建 · 场地平整 · 水电接驳

用料更好，还便宜约 **\$42,800**

墨尔本 Market Leader · 60m² 两房 · 高配系列

**\$213,300**

\$194,900 + 设计报建 \$8,500 + 水电接驳 \$9,900

节选关键项目对比。依据墨尔本某头部 granny flat 建商 2026 年 10 月官网公开资料：配置与价格均取其高配系列（Superior Range）60m² 两房（Option 18 / 19）；未注明是否含 GST，按含 GST 比较，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

维州项目 VIC 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 Occupancy Permit 签发日起算

# 五款规格

|    | G34<br>紧凑单间     | G60<br>两房 / 三房  | G80<br>两房 / 三房 · 两卫        | G80 Premium<br>四坡屋面   | RH300<br>Rooming House |
|----|-----------------|-----------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|
| 面积 | 34.3m²          | 60m²            | 78.39m²                    | 78.39m²               | 292m²                  |
| 户型 | 1 房 1 卫         | 2 或 3 房 · 1 卫   | 2 或 3 房 · <b>2 卫</b>       | 2 或 3 房 · 2 卫         | <b>9 房 9 卫</b>         |
| 层高 | 2.4 m           | 2.4 m           | <b>2.7 m</b>               | <b>2.7 m</b>          | 2.4 m                  |
| 价格 | \$110,000 + GST | \$155,000 + GST | \$199,000 + GST            | \$230,000 + GST       | \$680,000 + GST        |
| 适合 | 标准后院，省心之选       | 较大地块，家庭租客       | 两卫家庭、多代同住                  | 偏好四坡屋面外观              | 大地块，按间出租               |
| 优势 | 入门首选，工期最短       | 两房三房可选          | 两房三房可选 · 两卫 · <b>2.7 m</b> | 同 <b>80 户型</b> · 四坡屋面 | 一栋 <b>9 份</b> 租金       |

## 五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 / 80 内装配置逐项相同。**差别只在面积、户型和屋面形式。**

## 目 录

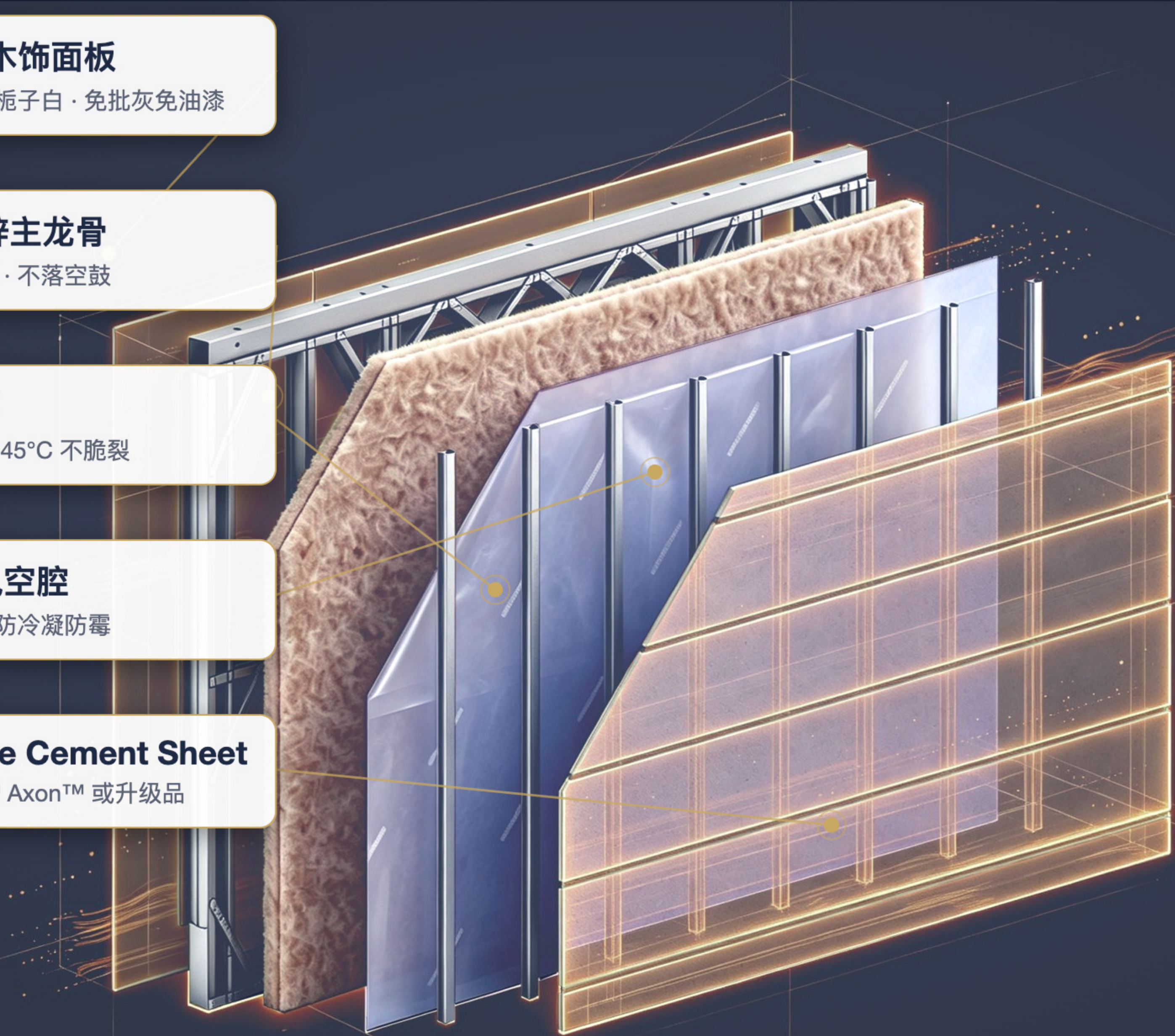
### CONTENTS

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| 1 | 开场    | 01–04 |
| 2 | 钢系列   | 05–09 |
| 3 | 财务    | 10–11 |
| 4 | 需求和信任 | 12–14 |
| 5 | 交付和边界 | 15–16 |
| 6 | 收尾    | 17    |
| 7 | 配置清单  | 18–19 |

# 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/m<sup>2</sup>

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 M<sup>2</sup>

外部尺寸 10.59 × 3.24 × 3.2 m

面积 占地 34.3 m<sup>2</sup> · 室内 31.4 m<sup>2</sup>

分间 厨客 15.1 · 卧 11 · 卫 4.6 m<sup>2</sup>

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 18–19 页

总投入

VIC

\$110,000 + GST

前期文书 \$14,000 + 固定价建筑合同 \$96,000 · 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 M<sup>2</sup>

外部尺寸 8.34 × 7.59 m

建筑面积 59.86 m<sup>2</sup>

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 18-19 页

总投入

\$155,000 + GST

前期文书 \$14,000 + 固定价建筑合同 \$141,000 · 详见财务页

VIC



外观效果示意 · 以实际交付为准



示意户型图 · 三房一卫



# G80

两卫大户型 · 标准 /  
PREMIUM · 78.39 M<sup>2</sup>

外部尺寸 9.99 × 8.64 m

建筑面积 78.39 m<sup>2</sup> (含门廊 1.42 m<sup>2</sup>)

卧室 / 卫浴 2 或 3 / 2

天花高度 2.7 m

独立洗衣区 含

规划 VC306 · 合格地块免规划许可

工期 易施工 8 周 · 复杂 12 周

目标租金 \$600 / 周

Premium 四坡屋面 · 其余配置同 G80

配置清单 Inclusion List · 见第 18–19 页

总投入 G80

\$199,000 + GST

前期文书 \$14,000 + 固定价建筑合同 \$185,000

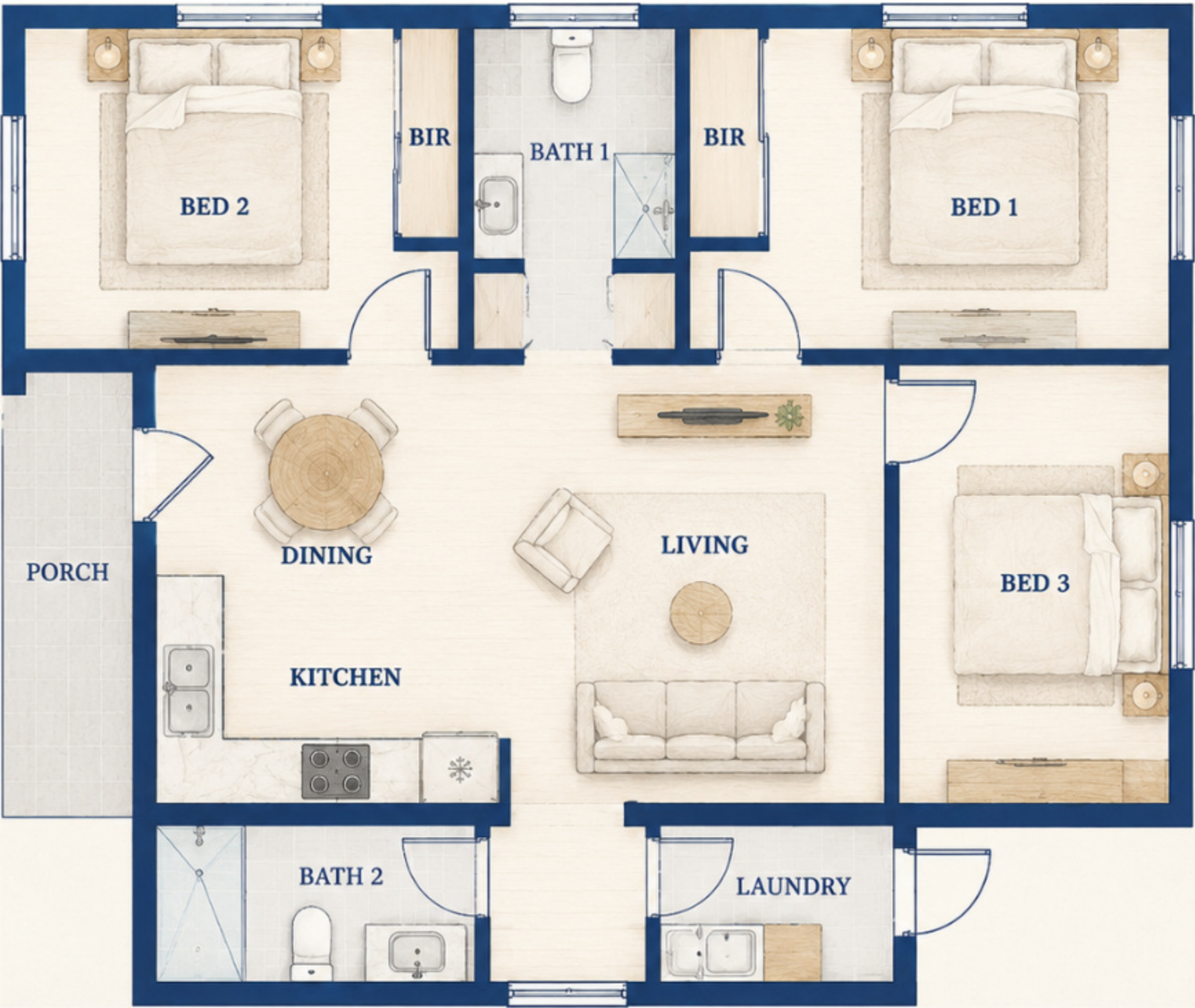
总投入 Premium

\$230,000 + GST

前期文书 \$14,000 + 固定价建筑合同 \$216,000 · 详见财务页



示意户型图 · 两房两卫



示意户型图 · 三房两卫

# RH300

九房九卫 ROOMING HOUSE · 292 m<sup>2</sup>

|      |                                                  |
|------|--------------------------------------------------|
| 外部尺寸 | 23.94 × 12.39 m                                  |
| 建筑面积 | 292.05 m <sup>2</sup> (含门廊 3.76 m <sup>2</sup> ) |
| 格局   | 9 卧 · 9 独立卫浴 · 共用厨客厅 + 洗衣                        |
| 每间配置 | 衣柜 · 吧台冰箱 + 洗碗机 · 冷暖空调                           |
| 天花高度 | 2.4 m                                            |
| 建筑类别 | Class 1b · 联动烟感 + 疏散照明                           |
| 规划   | 按 Clause 52.23 免许可条件设计                           |
| 工期   | 建造 4 个月                                          |
| 目标租金 | 9 间 × \$350 /周                                   |

配置清单 Inclusion List · 见第 18-19 页



示意户型图 · 以最终图纸为准

建造总价

\$680,000 + GST

前期文书 \$30,000 + 固定价建筑合同 \$650,000 · 不含土地 (推倒重建, 见财务页)

VIC

# 四种投入，一笔看懂

VIC

INVESTMENT SNAPSHOT · 墨尔本

| VG34                           |             |
|--------------------------------|-------------|
| 34 M² · 1 BED 1 BATH           |             |
| Paperwork 前期文书                 | \$14,000    |
| 建筑合同                           | \$96,000    |
| 总投入                            | \$110,000   |
| <hr/>                          |             |
| 建筑贷款（合同 80%）                   | \$76,800    |
| 利息 6.5% · interest-only        | -\$416 /月   |
| 租金 \$350/周                     | +\$1,517 /月 |
| 月正现金流                          | +\$1,101    |
| <hr/>                          |             |
| 现金投入（文书 + 20% 首付）              | \$33,200    |
| <hr/>                          |             |
| 年化 39.8%                       |             |
| ANNUALISED CASH-ON-CASH RETURN |             |

| VG60                           |             |
|--------------------------------|-------------|
| 60 M² · 2-3 BED 1 BATH         |             |
| Paperwork 前期文书                 | \$14,000    |
| 建筑合同                           | \$141,000   |
| 总投入                            | \$155,000   |
| <hr/>                          |             |
| 建筑贷款（合同 80%）                   | \$112,800   |
| 利息 6.5% · interest-only        | -\$611 /月   |
| 租金 \$500/周                     | +\$2,167 /月 |
| 月正现金流                          | +\$1,556    |
| <hr/>                          |             |
| 现金投入（文书 + 20% 首付）              | \$42,200    |
| <hr/>                          |             |
| 年化 44.2%                       |             |
| ANNUALISED CASH-ON-CASH RETURN |             |

| VG80                           |             |
|--------------------------------|-------------|
| 78 M² · 2-3 BED 2 BATH         |             |
| Paperwork 前期文书                 | \$14,000    |
| 建筑合同                           | \$185,000   |
| 总投入                            | \$199,000   |
| <hr/>                          |             |
| 建筑贷款（合同 80%）                   | \$148,000   |
| 利息 6.5% · interest-only        | -\$802 /月   |
| 租金 \$600/周                     | +\$2,600 /月 |
| 月正现金流                          | +\$1,798    |
| <hr/>                          |             |
| 现金投入（文书 + 20% 首付）              | \$51,000    |
| <hr/>                          |             |
| 年化 42.3%                       |             |
| ANNUALISED CASH-ON-CASH RETURN |             |

| VG80 Premium                   |             |
|--------------------------------|-------------|
| 78 M² · HIP ROOF               |             |
| Paperwork 前期文书                 | \$14,000    |
| 建筑合同                           | \$216,000   |
| 总投入                            | \$230,000   |
| <hr/>                          |             |
| 建筑贷款（合同 80%）                   | \$172,800   |
| 利息 6.5% · interest-only        | -\$936 /月   |
| 租金 \$600/周                     | +\$2,600 /月 |
| 月正现金流                          | +\$1,664    |
| <hr/>                          |             |
| 现金投入（文书 + 20% 首付）              | \$57,200    |
| <hr/>                          |             |
| 年化 34.9%                       |             |
| ANNUALISED CASH-ON-CASH RETURN |             |

本页所有价格均不含 GST，需另加 GST。口径：建筑合同 80% 建筑贷款、利率 6.5% p.a. (interest-only)、租金按周租 ×52÷12 折算月租；未计市政费、保险、物业管理费及空置期。租金为目标区间参考值（VG34 \$350/周、VG60 \$500/周，基于 2026 实管数据；VG80 / Premium \$600/周为目标租金）。回报率为税前毛口径，不构成财务建议。E2ES is a trading arm of Optima Real Estate Pty Ltd, a licensed Victorian estate agent. We are not licensed financial advisers, tax agents, credit providers or lawyers.

# 一栋九间，按间收租

VIC

INVESTMENT SNAPSHOT · 墨尔本

| RH300                          |  | 292 M² · 9 BED 9 ENSUITE |
|--------------------------------|--|--------------------------|
| 土地（推倒重建）                       |  | \$700,000                |
| Paperwork 前期文书                 |  | \$30,000                 |
| 建筑合同                           |  | \$650,000                |
| 总投入                            |  | \$1,380,000              |
|                                |  |                          |
| 贷款（土地 + 合同 80%）                |  | \$1,080,000              |
| 利息 6.5% · interest-only        |  | -\$5,850 /月              |
| 租赁管理费 8.9%                     |  | -\$1,215 /月              |
| 租金 9 间 × \$350/周               |  | +\$13,650 /月             |
| 月正现金流                          |  | +\$6,585                 |
|                                |  |                          |
| 现金投入（文书 + 土地及合同 20%）           |  | \$300,000                |
|                                |  |                          |
| 年化 26.3%                       |  |                          |
| ANNUALISED CASH-ON-CASH RETURN |  |                          |

## 推倒重建 KNOCK-DOWN REBUILD

- Rooming House 不是后院加建：拆除原有房屋后整块地重建，总投入按地价 \$700,000 计入

## 规划路径 PLANNING

- 按 **Clause 52.23** 免规划许可条件设计：≤ 9 间卧室 · ≤ 12 人 · ≤ 300m²，共用入口、厨房和起居
- NCC **Class 1b** · 地块分区与 overlay 在尽调时逐个确认

## 建造时已内置 BUILT IN

- CAV 法定标准：房门锁、窗锁、遮光窗帘、每间冷暖空调、每间至少 2 个空闲插座
- Class 1b 消防：硬线联动烟感 + 疏散照明

## 建成后要办的事 AFTER HANDOVER

- 向 council 注册 rooming house
- 经营者向 Consumer Affairs Victoria 申领经营牌照
- 消防设施（ESM）按清单年度维护

以上三项不含在价格内

本页所有价格均不含 GST，需另加 GST。口径：建筑合同 80% 建筑贷款、利率 6.5% p.a. (interest-only)、租金按周租 ×52÷12 折算月租；推倒重建项目，土地按 \$700,000 计入总投入、同样按 80% 贷款；已计租赁管理费 8.9%；未计印花税、过户及拆除费用、市政费、保险、空置期，以及按间出租常见的水电网、消防设施年度维护与注册年费。租金为目标区间参考值（RH300 9 间 × \$350/周，为目标租金）。回报率为税前毛口径，不构成财务建议。E2ES is a trading arm of Optima Real Estate Pty Ltd, a licensed Victorian estate agent. We are not licensed financial advisers, tax agents, credit providers or lawyers.



4 需求和信任

12 / 19

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

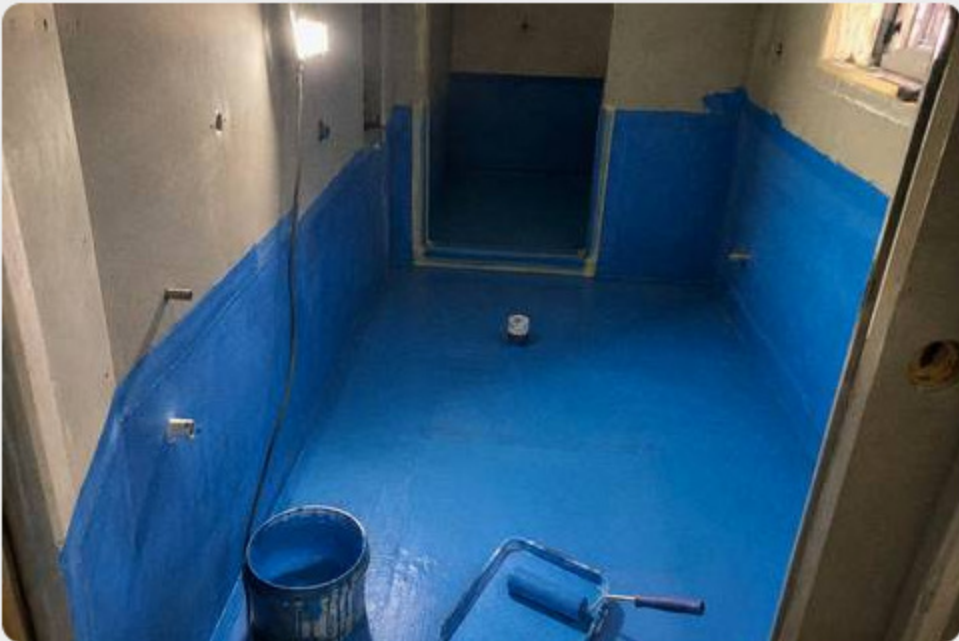
Ben Dr · Pakenham 工程群 (4)

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

# 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（RH 为 Class 1b）— 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

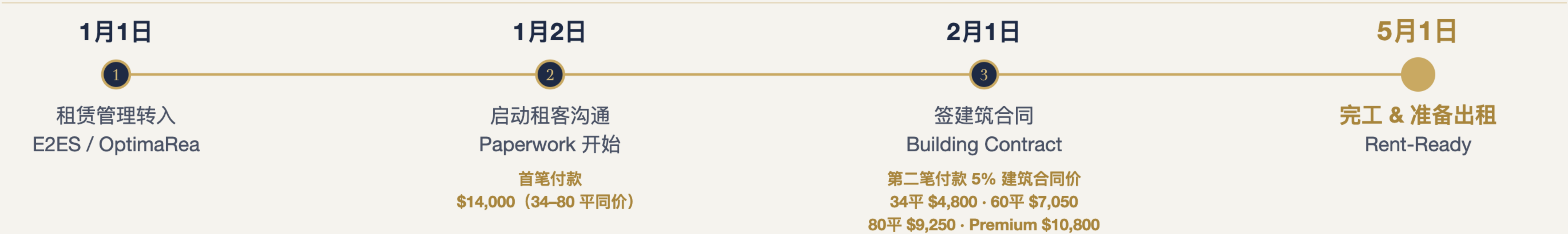
# 流程透明，一天不浪费

## 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 <b>10 米</b> 以内接至现有污水管或地役权                         |
| 电缆敷设  | <b>15 米</b> 以内（尽量与水管共沟）                                   |
| 开挖深度  | 沟深 <b>0.6 米</b> 、开挖 <b>1.5 米</b> 以内，常规软土（黏土/壤土）           |
| 地基混凝土 | 34m² 含 <b>10 方</b> · 60m² 含 <b>18 方</b> · 80m² 与 RH 按项目核定 |

## 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。

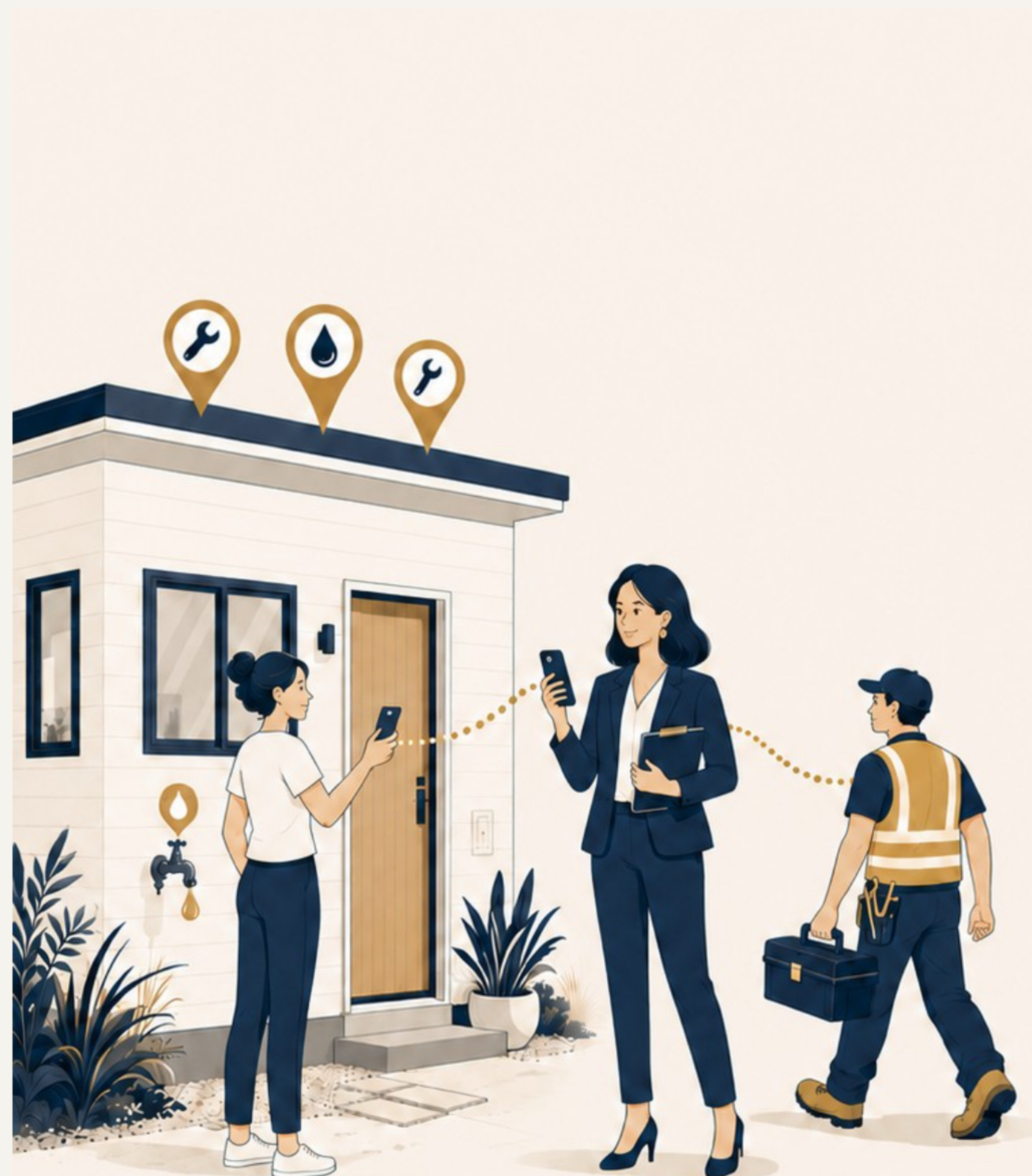
#### • 定责代为索赔

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。



租客 TENANT

物业经理 PROPERTY MANAGER

BUILDER · TRADE

房东 LANDLORD



# 标准配置清单，逐项写清

适用 G34 / G60 / G80 · RH300 配置见第 09 页 · 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（梹子白），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 <sup>2</sup> 30cm · 60 / 80m <sup>2</sup> 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 / G80 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 / G80 · RH300 配置见第 09 页 · 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 <sup>2</sup> 10 方 · 60m <sup>2</sup> 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       | G80       | G80 Premium |
|-------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| 卧 / 卫 | 1 / 1     | 2-3 / 1   | 2-3 / 2   | 2-3 / 2     |
| 层高    | 2.4 m     | 2.4 m     | 2.7 m     | 2.7 m       |
| 屋面    | 特制防漏雨斜平顶  | 特制防漏雨斜平顶  | 特制防漏雨斜平顶  | 四坡屋面        |
| 照明    | LED 筒灯    | LED 筒灯    | LED 筒灯    | LED 筒灯      |
| 地板    | SPC + 静音垫 | SPC + 静音垫 | SPC + 静音垫 | SPC + 静音垫   |
| 厨房    | 单侧直线      | 按户型图      | 按户型图      | 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<br>免费提供：无槛淋浴 + 扶手 + 淋浴座椅              | 独立电表水表<br>另行报价                    | 特制防漏雨斜平顶<br>咬合暗扣、无外露螺钉，漏点更少；G34 / G60 / G80 已含      |
| 围栏<br>\$120 + GST / 米 · 1.8m 高 Colorbond® | 景观<br>\$2,000 + GST 全包            | 水泥路<br>\$120 + GST / m <sup>2</sup> · 钢筋混凝土，最高规格可停车 |
| 定制户型<br>固定户型：材料囤货、规格锁死                    | 墙砖<br>已含：湿区 SPC 防水墙板 + 600x600 地砖 | 石材台面<br>已含：岩板台面 + 岩板挡水                              |
| 定制橱柜<br>如需个性化升级，可另行报价                     | 混凝土地基<br>已含：高级混凝土地基               | 土壤清理<br>已含                                          |
| 土地平整<br>已含                                |                                   |                                                     |