

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

HEAD TO HEAD

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 或 Z275 镀锌钢** LVL $11.42 / 米 · 约为 MGP10 的 2 倍	−	行业常规做法  **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  **混凝土板式地基** 60㎡ $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	✔	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）	≈
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	设计报建，一口价已含	✔	定制设计另收费	✘
景观	Landscape 设计 + 基础景观，免费送	✔	设计 + 施工另付，市场价约 $3,500	✘
场地	场地平整 + 土壤清理，一口价已含	✔	另行报价，约 $5,000	✘
水电接驳	水、电、排污、雨水接驳，全包	✔	额外收费，约 $6,000	✘
玻璃 · 能效	双层中空玻璃 · NatHERS 7 星	✔	单层普通玻璃 · 保暖隔热不足	✘
	E2ES G60 · 60㎡ 两房 · 一口价 **$203,500** 含 GST · 设计报建 · 场地平整 · 水电接驳		悉尼 Market Leader · 60㎡ 两房 **$213,600** 总价 · 经 E2ES 核实	

用料更好，还便宜约 $10,100

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 60㎡ 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）；景观、场地、接驳为市场常见收费，经 E2ES 核实；地基造价与骨架、地基差价为 E2ES 按 60㎡ 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。

厨房 · 卫浴　实景精装细节

G60 · SIGNATURE INTERIORS



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

保修期自工程完工日起算

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。

CHOOSE YOUR SIZE

两款规格

	G34 紧凑单间	G60 两房 / 三房
面积	34.3㎡	60㎡
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。**

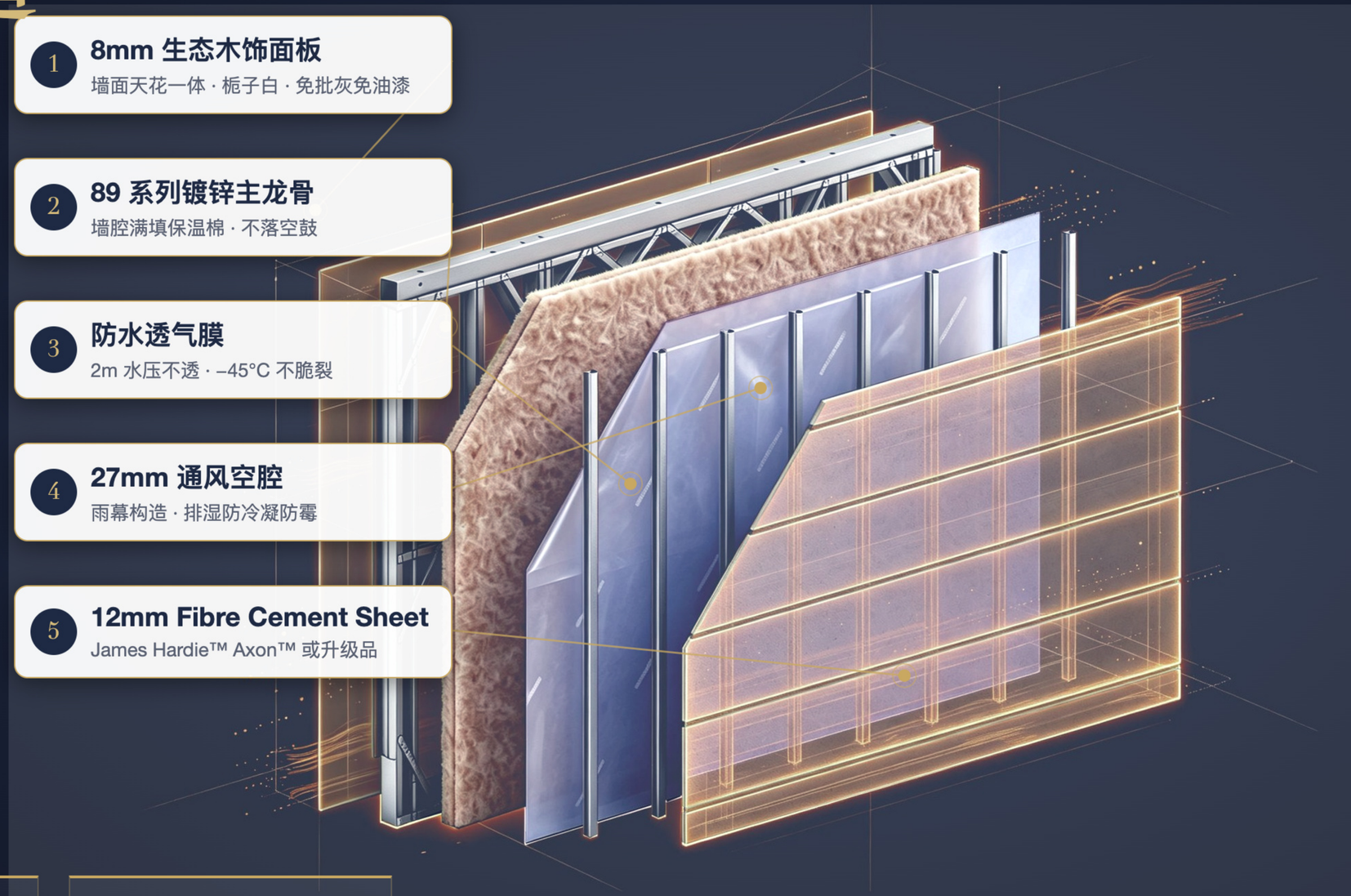
目 录
CONTENTS

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

STEEL · BUILD QUALITY

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。



Z275

镀锌层 275g/㎡

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

构造示意 · 实际工艺以合同规格为准



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 ㎡ · 室内 31.4 ㎡
分间	厨客 15.1 · 卧 11 · 卫 4.6 ㎡
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 NSW

$185,000 + GST

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



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

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（NG34 $350/周、NG60 $500/周，参考墨尔本 2026 实管数据）。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.

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。

PROGRESS REPORTING

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

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

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

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

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

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

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

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

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
- 只有您要求个性化定制，才会产生 Variation
- 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

PROCESS · 两种起点

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

1月1日 ① 无条件成交
Unconditional

1月2日 ② Paperwork 启动
设计 · 审批同步跑
首笔付款
$14,000（34/60 平同价）

3月1日 ③ 交割
Settlement

3月2日 ④ 签建筑合同
Building Contract
第二笔付款 5% 建筑合同价
34平 $6,300 · 60平 $8,550

6月1日 **完工 & 准备出租**
Rent-Ready

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

1月1日 ① 租赁管理转入
E2ES / OptimaRea

1月2日 ② 启动租客沟通
Paperwork 开始
首笔付款
$14,000（34/60 平同价）

2月1日 ③ 签建筑合同
Building Contract
第二笔付款 5% 建筑合同价
34平 $6,300 · 60平 $8,550

5月1日 **完工 & 准备出租**
Rent-Ready

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。

日期为示例时间线，实际节点以项目为准。流程透明，收费一口价 —— 报价详见顾问方案。

SCOPE & INCLUSIONS

边界写在前面，才敢签固定价

合同已含
INCLUDED

排污接驳	接至现有污水管或地役权
电缆敷设	接至现有电源，尽量与水管共沟
开挖深度	接驳沟槽开挖与回填
土壤移除	开挖土方清运出场
现场垃圾清理	施工垃圾清运，交付时场地清洁
景观	基础景观 **全包**
地基混凝土	混凝土板式地基，按结构工程图 **全包**

最终范围以固定价合同及其附件为准

不含项
EXCLUSIONS

- 独立电表、水表、NBN 接入（如需要）
- 冰箱、洗衣机、洗碗机、Modem
  投资房建议由租客自备

一口价，全包

ALL IN

现场要做的，都在一口价里。

接驳、开挖、土方、清场、景观、地基，全部写进固定价合同，签约价 = 交付价。需要你自己准备的，只有上面两项。

LEASING & MANAGEMENT · OPTIMAREA

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。



房东 LANDLORD



STANDARD INCLUSIONS · 1 / 2

标准配置清单，逐项写清

适用 G34 / G60

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
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 高强钢 0.53mm）；屋面形式见「按户型」

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）
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

室内 INTERNAL

墙面天花 WALL CLADDING	墙面与天花 8mm 生态木饰面板（栀子白），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（34㎡ 30cm · 60㎡ 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
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 · 以上为标准规格，最终以固定价合同附件为准

STANDARD INCLUSIONS · 2 / 2

标准配置清单，逐项写清

适用 G34 / G60

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	**照明** LIGHT POINTS	9W 三色可调光 LED 筒灯，按电气图
插座 POWER POINTS	每房 3 个 GPO；开关面板配套	**电话网络** PHONE & TV	客厅 1 个数据点；NBN / Telstra 接入不含
排气扇 EXHAUST FANS	250mm 排气扇，外排，≥ 25 L/s	**烟感消防** SMOKE DETECTORS	10 年电池互联光电烟感（AS 3786）；4.5kg 灭火器

能效 ENERGY EFFICIENCY

能效等级 RATING	NatHERS 7 星	**保温** INSULATION	墙体 R2.7 玻璃棉，90mm 骨架满填；天花 R6.0 满铺
玻璃 GLAZING	双层中空钢化玻璃 5+12A+5	**密封** SEALING	外墙防水透气膜 + 50mm 搭接胶带
节能照明 LIGHTING	LED 筒灯	**太阳能** SOLAR	不含

其他 MISCELLANEOUS

空调 SPLIT SYSTEM	2.4kW 冷暖分体空调 × 1	**热水** HOT WATER SYSTEM	160L 热泵热水器
颜色 COLOURS	高级橡木纹橱柜，洞石 Taj Mahal 系列	**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
接驳 SERVICES	接驳现有水、电、排污、雨水；不含燃气、电话	**场地** BUILDING SITE	土地平整、土壤清理、现场垃圾清理已含；混凝土地基全包；基础景观已含

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

已含项 INCLUDED AS STANDARD

景观
基础景观

混凝土地基
高级混凝土地基

土壤清理
开挖土方清运出场

高级台面
岩板台面 + 岩板挡水

无障碍
免费提供：无槛淋浴 + 扶手 + 淋浴座椅 + 1:10 入户坡道

特制防漏雨斜平顶
咬合暗扣、无外露螺钉，漏点更少；G34 / G60 标配

可选项 OPTIONAL EXTRAS

围栏
为了美观建议加做：$120 + GST / 米 · 1.8m 高 Colorbond®