

Fixed Price

签 约 价 = 交 付 价

- Lasting 100 Years 结构设计 P5
- 年化 40%+ 回报率 P9
- 6 Years Warranty P3
- Worry-Free 出租无忧托管 P15
- Better Spec 用料更好 · 价格更低 P2

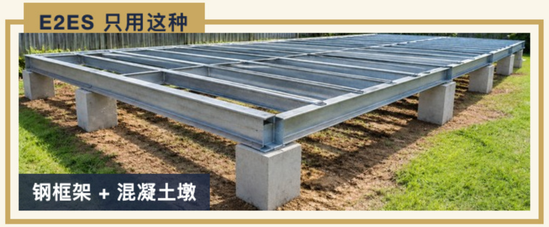
E2ES

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<br>先是房东和物业经理，才是建造商 | 昆州 Market Leader<br>年建 200+ 套 · 其昆州高配系列标准配置 |
|---|---|---|
| **结构骨架**<br>看不见 · 最要紧 | <br>**LVL 或 Z275 镀锌钢**<br>LVL $11.42 / 米 · 约为 MGP10 的 2 倍 | − <br>**木结构框架**<br>99% builder 做法<br>行业常用 MGP10 · $5.82 / 米 = 我们多花 $15,000 客户不多付 |
| **地基**<br>看不见 · 最要紧 | <br>**离地 450mm 钢结构地台**<br>250mm PFC 槽钢主梁<br>混凝土墩入土 0.8m · 一口价已含 | − <br>**木地台 + 墩柱**<br>99% builder 做法<br>松木主梁与龙骨架在墩柱上 = 我们多花约 $12,000 客户不多付 |
| **室内地面** | 钢地台 + 结构楼板 + 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 ✔ | 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 ✔ | 按法规最低配置 ✘ |
| **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** | 设计报建，一口价已含 ✔ | 报建另加 $8,500 ✘ |
| **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<br>**$203,500**<br>含 GST · 设计报建 · 场地平整 · 水电接驳 | **用料更好，还便宜约 $19,800** | 昆州 Market Leader · 60㎡ 两房 · 高配系列<br>**$223,300**<br>$194,900 + 设计报建 $8,500 + 水电接驳 $19,900 |

节选关键项目对比。依据某头部 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）60㎡ 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）；景观、场地、接驳为市场常见收费，经 E2ES 核实；骨架、地基差价为 E2ES 按 60㎡ 估算。图片：均为效果示意。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

**结构**
6 年
地基 · 承重墙 · 屋顶

**防水**
6 年 · 表面老化 1 年
湿区防水膜 · 淋浴密封

**水管**
6 年 · 轻微渗漏 1 年
管道 · 接头 · 排水

**电气**
6 年 · 小件 1 年
线路 · 开关 · 配电箱

**装修与表面**
1 年
油漆 · 瓷砖 · 五金

昆州项目 QLD　按项分级保障

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。

示意实景 · 精装标准以合同规格为准

CHOOSE YOUR SIZE

# 四款规格

| | 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 |
|---|---|---|---|---|
| 面积 | 34.3㎡ | 60㎡ | 78.39㎡ | 78.39㎡ |
| 户型 | 1 房 1 卫 | 2 或 3 房 · 1 卫 | 2 或 3 房 · **2 卫** | 2 或 3 房 · 2 卫 |
| 层高 | 2.4 m | 2.4 m | **2.7 m** | **2.7 m** |
| 价格 | $140,000 + GST | $185,000 + GST | $215,000 + GST | $250,000 + 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 |
| 优势 | **入门首选，工期最短** | **两房三房可选** | **两房三房可选 · 两卫 · 2.7 m** | **同 80 户型 · 四坡屋面** |

### 四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。**

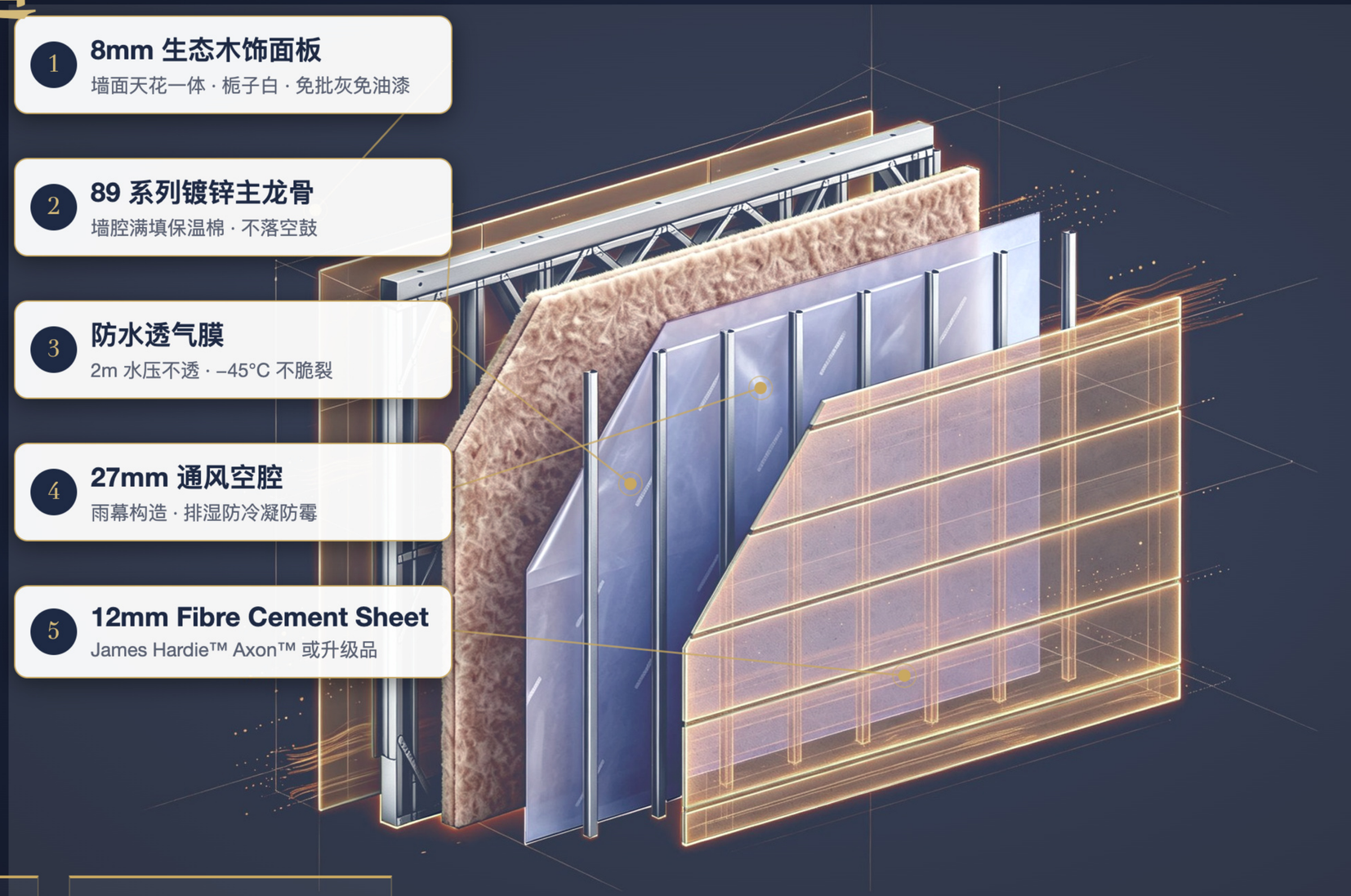
目 录
CONTENTS

1 开场 01–04
2 钢系列 05–08
3 财务 09
4 需求和信任 10–12
5 交付和边界 13–14
6 收尾 15
7 配置清单 16–17

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 | $380 /周 |

配置清单 Inclusion List · 见第 16–17 页

总投入

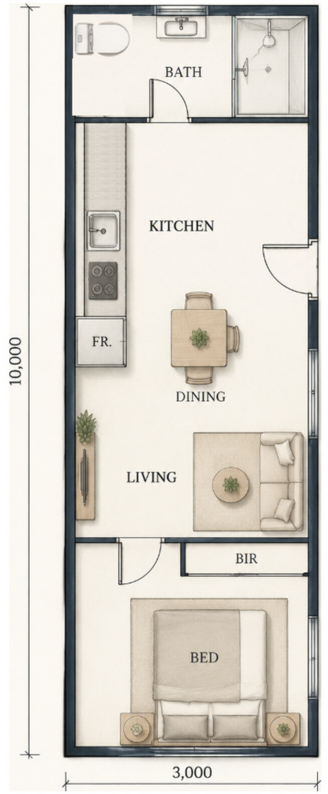
QLD

## $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 | $650 /周 |

配置清单 Inclusion List · 见第 16–17 页

总投入 QLD

**$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




# G80

两卫大户型 · 标准 / PREMIUM · 78.39 M²

| | |
|---|---|
| 外部尺寸 | 9.99 × 8.64 m |
| 建筑面积 | 78.39 ㎡（含门廊 1.42 ㎡） |
| 卧室 / 卫浴 | 2 或 3 / 2 |
| 天花高度 | 2.7 m |
| 独立洗衣区 | 含 |
| 规划 | 规划路径按地块确认 |
| 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 16–17 页

总投入 G80

**$215,000 + GST**

前期文书 $14,000 + 固定价建筑合同 $201,000

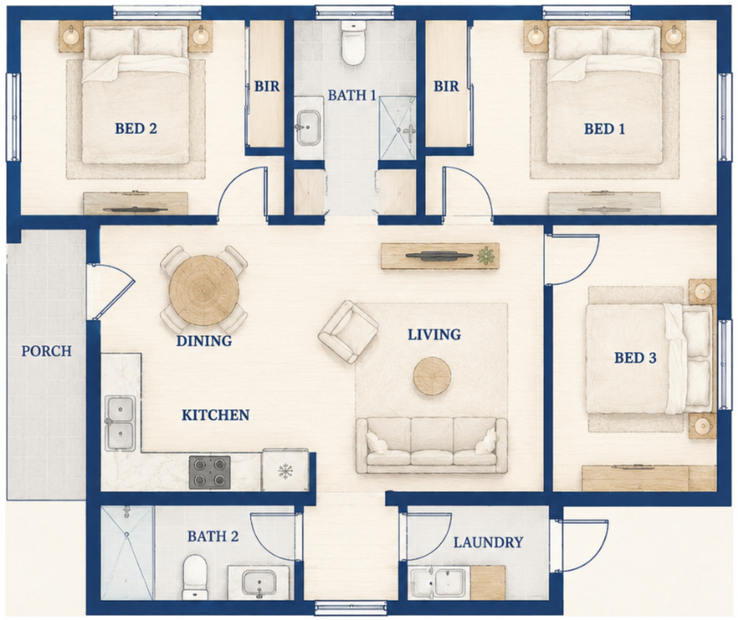
总投入 Premium

**$250,000 + GST**

前期文书 $14,000 + 固定价建筑合同 $236,000 · 详见财务页




示意户型图 · 两房两卫




示意户型图 · 三房两卫

# 四种投入，一笔看懂

QLD
INVESTMENT SNAPSHOT · 昆士兰

## QG34
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 $380/周 | +$1,647 /月 |
| **月正现金流** | **+$1,101** |
| 现金投入（文书 + 20% 首付） | $39,200 |

年化 33.7%
ANNUALISED CASH-ON-CASH RETURN

## QG60
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 $650/周 | +$2,817 /月 |
| **月正现金流** | **+$2,076** |
| 现金投入（文书 + 20% 首付） | $48,200 |

年化 51.7%
ANNUALISED CASH-ON-CASH RETURN

## QG80
78 M² · 2–3 BED 2 BATH

| | |
|---|---|
| Paperwork 前期文书 | $14,000 |
| 建筑合同 | $201,000 |
| **总投入** | **$215,000** |
| 建筑贷款（合同 80%） | $160,800 |
| 利息 6.5% · interest-only | –$871 /月 |
| 租金 $600/周 | +$2,600 /月 |
| **月正现金流** | **+$1,729** |
| 现金投入（文书 + 20% 首付） | $54,200 |

年化 38.3%
ANNUALISED CASH-ON-CASH RETURN

## QG80 Premium
78 M² · HIP ROOF

| | |
|---|---|
| Paperwork 前期文书 | $14,000 |
| 建筑合同 | $236,000 |
| **总投入** | **$250,000** |
| 建筑贷款（合同 80%） | $188,800 |
| 利息 6.5% · interest-only | –$1,023 /月 |
| 租金 $600/周 | +$2,600 /月 |
| **月正现金流** | **+$1,577** |
| 现金投入（文书 + 20% 首付） | $61,200 |

年化 30.9%
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（QG34 $380/周、QG60 $650/周，昆州市场参考值；QG80 / 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.

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（34–80 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
80平 $10,050 · Premium $11,800

**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（34–80 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
80平 $10,050 · Premium $11,800

**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** |
| **地台基础** | 400 × 400mm 方形墩基，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、地台基础，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 / G80

## 结构 STRUCTURE

| | |
|---|---|
| **地基** FLOOR | 离地 450mm 架空钢结构地台：250mm 重型 PFC 槽钢主梁（3 根 × 10m 通长）+ 140mm C 型钢地板龙骨；400 × 400mm 方形墩基，入土不少于 0.8m，确保稳固 |
| **地面** FLOORING | 架空地台上铺结构楼板，通风防潮、远离地面蚊虫；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 | 架空层保持通风 |
| **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 / 80㎡ 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 / 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 |

STANDARD INCLUSIONS · 2 / 2

# 标准配置清单，逐项写清

适用 G34 / G60 / G80

## 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 | 钢结构架空地台 + 镀锌钢骨架，白蚁不蛀；架空层便于日常检查 |
| **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；墩基按结构工程图与土质报告，全包；基础景观已含 |

## 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 |

## 已含项 INCLUDED AS STANDARD

**景观**
基础景观

**架空钢地台**
离地 450mm，墩基入土 ≥ 0.8m

**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 / G80 标配

## 可选项 OPTIONAL EXTRAS

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