

PROJECT BRIEF · INTERNAL ONLY · 2026·04·29

Mirror *House*

战略简报

美国德州短租酒店项目 — 选地、Permit、产品分类、商业模型 的当前快照与下一步路径。

独立 PROJECT

26m² 模块化建筑

样品阶段

下一单 = 客户单

不要混淆 — 这是*独立 project*, 不是新业务线

 这一条决定一切：你的角色升级时机是项目级最大决策，每升一级都要问“是否进入 + 何时进入”。

从供应商到运营方 · 同一 project 内的角色升级

每次升级 = 一次"是否 / 何时"的战略决策, 记录在 [strategy/decisions/](#)

首套美国安装·数据 vs 假设

- **关键经济结论：**原计划"用海运省的钱付美国人工"，实际人工费完全超过海运节省。
→ 当前模型在美国市场不成立，定价 / 结构 / 装配方式必须重新设计。

cicy 美国安装反馈 · 整改清单

| 级别 | 整改项 | 影响 | 成本 |
|------|-------------------|-------------------|----|
| □ 必改 | 电线全走明线 | 真模块化前提，所有改进的根 | 中 |
| □ 必改 | 屋顶端子换卡扣式 | 维修可达性（端子锁死=拆顶） | 低 |
| □ 必改 | 屋顶给空调开独立维修舱门 | 已发生 1 次拆顶 | 中 |
| □ 必改 | 孔位留 3-5mm 余量 | 装配良率（精准 = 偏差就装不上） | 低 |
| □ 应改 | 新风机加运行指示灯 | UX | 低 |
| □ 应改 | 配件标识细化（方管变体、立柱方向） | 减少返工 | 低 |
| □ 应改 | 空调孔加大 | 避免硬塞挤坏管 | 低 |
| □ 可缓 | 安装视频做成分步骤手把手 | 长期降派工成本 | 中 |

核心洞察：现状是"假模块化" — 卫生间整装、其余全散件 = 美国现场重新生产。**电线明线化**是解开"墙板/屋顶不能在工厂预装"死结的根因。

4 种归类 · Permit 路径完全不同

这条不解决，地买了 Permit 也卡 6-12 月。

类别 1

Site-built · 现场建造

unincorporated 县不要建筑 permit；消防/电气/化粪池要 TCEQ 规范。

最重，但最稳

类别 2

Manufactured Home

必须 HUD 标签 + Texas MH 注册。一般指拖车房 / 双宽。

不属于这类

类别 3

RV / Park Model

永久车轮 + RVIA 标准。不能接固定地基。

通常不是

类别 4 · 最优

Modular · TDLR IB

工厂出 IBR 标签，现场不走 IBC 复审，时间 + 成本最优。

关键：工厂得有 TEXAS IB 注册

下一动作：跟中国工厂 6 项确认（结构定型 / TDLR 标签 / 装配方式 / 海运形态 / 法律分类建议 / 现场技术指导）。

候选地块 · Bandera × Blanco 性价比版

| 排 | 地块 | 县 | 价格 | 面积 | 路面 | 关键卖点 |
|---|---------------------------------|---------|-----------------|----------|------|-----------------------------|
| □ | 910 B&R Rd, Utopia | Bandera | \$165k | 10 ac | 沥青县路 | 已有水井 + 电 + 光纤 + 围栏 |
| □ | 720 Thanksgiving Rd, Utopia | Bandera | \$127.5k | 9 ac | 沥青县路 | 性价比之王，地形中-陡需踩 |
| □ | Lot 35 Red Oak Mountain, Blanco | Blanco | \$199.9k | 5.15 ac | 沥青路 | 位置最好（双向 1h），平地不在 floodplain |
| 4 | Lot 11 Sky View Ranch, Utopia | Bandera | \$199k | 10.71 ac | 沥青私路 | gated + Ag exempt + 光纤 |
| 5 | 717 N Scenic Hills, Blanco | Blanco | \$260k | 5 ac | 沥青路 | 三层式地形 = 自带 3 个建造平台 |

已排除：Lot 29 Clearwater Canyon (deed 限制) · Spoke Hill Wimberley (CUP 死亡条款) · Ellis County (无 Hill Country 风景)

为什么 **Bandera + Blanco** 是甜蜜点

3 个 County 监管难度比较

7类 Permit · 哪些是核心

| # | PERMIT | 触发条件 | 时长 | 费用 | 关键说明 |
|---|----------------------|---|-------|------------|---------------------------|
| 🔴 | OSSF (化粪池) | 3+ Mirror House 必触发 30 TAC §285.4(a)(2) | 3-5 月 | \$15-30k | 必须 PE / Sanitarian 设计 |
| 🟡 | Edwards Aquifer Plan | 仅 Comal / Hays 等 Recharge Zone | 3-9 月 | \$15-50k | 商业开发 WPAP 必须 |
| 🟢 | Driveway Permit | 沥青县路接入 | 1-2 周 | \$0.2-1.5k | 常规审批 |
| 🟢 | Building Permit | incorporated 城市才要 | — | \$0 | unincorporated 不要 |
| 🟢 | Water Well | 新井 | 1-3 月 | \$15-25k | licensed driller + GCD 注册 |
| 🟡 | STR / HOT Tax | 开始营业 | 立即 | 免费 | 州 6% + 县 7% 季报 |
| 🔴 | HOA Covenants | 所有 gated community | 选地前 | — | 不能听口头, 必须 deed 全文 |

候选 × Permit · 910 B&R Rd 是最优解

| 地块 | COUNTY | EAPP | OSSF | HOA | PERMIT 成本 | 结论 |
|---------------------------|---------|------|------|---------|----------------|--------------------|
| 910 B&R Rd Utopia ☒ | Bandera | ☒ | ☐ | 低 | \$15-25k | 已有水井 + 监管最简 |
| 720 Thanksgiving Utopia | Bandera | ☒ | ☐ | 低 | \$20-30k | 性价比, 需现场踩 |
| Lot 35 Red Oak Blanco | Blanco | ☒ | ☐ | 低 | \$20-30k | 位置最好 |
| Lot 11 Sky View Utopia | Bandera | ☒ | ☐ | ☐ gated | \$20-30k + HOA | 需 verify covenants |
| 717 N Scenic Hills Blanco | Blanco | ☒ | ☐ | ☐ gated | \$20-30k + HOA | 3 平台天然适配 |
| Old 32 Ranch Comal | Comal | ⚠ | ☐ | ☐ | \$50-100k+ | 不推荐 |

这 5 条任何一条踩雷都会拖死项目

需要 Morgan 拍板的 4 项决策

□ 本周 5 个电话：① Chance Dean 830-278-0079（一次问 720/910/Sky View）② Topper Real Estate（Lot 35）③ Bandera County Env. Health（OSSF 流程）④ Hill Country UWCD（用水量）⑤ 中国工厂确认 6 项产品分类（最关键）

最优执行路径·一图看懂