

MIRROR HOUSE · 地块调查报告

720 Thanksgiving Rd

720 Thanksgiving Rd, Utopia, TX 78884,
Bandera County, TX



推荐

差 1 星原因：加分项较多，但需现场踩

推荐 ★★★★★ — 加分项较多，但需现场踩

报告目录

点击章节标题可跳转（PDF 屏幕阅读时有效）

| | | |
|--------|------------------------|----|
| P1 | 封面 — 星级与 Verdict | 1 |
| P3 | 摘要 — 5 关键数字 | 3 |
| P4–5 | 地块速览 — Listing 图 + 信息表 | 4 |
| P6 | Street View — 路面评估 | 6 |
| P7 | 整体定位地图（Hill Country） | 7 |
| P8 | 局部地图（地块边界 + 5 mi） | 8 |
| P9 | Floodplain 洪区叠加图 | 9 |
| P10 | EAPP 含水层（强制存在） | 10 |
| P11–12 | Airbnb 5mi 竞争分析 | 11 |
| P13 | STR 收益估算（Rabbu） | 13 |
| P14 | Permit 路径详情 | 14 |
| P15 | Mirror House 形态决策 | 15 |
| P16 | 法律分类 + 产权风险 | 16 |
| P17 | County 概况（6 维 □） | 17 |

| | | |
|-----|-------------------------|----|
| P18 | County 4 形态 × Permit 矩阵 | 18 |
| P19 | 综合可行性 12 字段 | 19 |
| P20 | 陷阱检查 + 待验证清单 | 20 |
| P21 | 行动建议 (联系人 + 问题清单) | 21 |
| P22 | 数据附录 (来源 + provenance) | 22 |

5 关键数字

价格 **\$165k / 9 ac**
\$18.3k/ac^[manual]

PERMIT 成本 **\$15–25k**
含 OSSF + 水井 + 电力^[inferred]

距主城 **Austin 2.0 hr / SA 1.0 hr**
驾车时间^[inferred]

STR 数据 **ADR \$280 / 入住 62%**
Rabbu 区域估算^[scraped]

入场总额 **\$190–205k**
地 + permit + 基建 (不含 Mirror House BOM)
^[inferred]

VERDICT

Bandera County 地块, 4 星 推荐。□ 不在 SFHA 洪区。加分项: 邻近成熟 STR 集群。

★★★★☆ 推荐

差 1 星原因: 加分项较多, 但需现场踩

720 Thanksgiving Rd



Listing 图片来源: <https://www.landandfarm.com/property/madrona-mesa-37436069/>^[scraped]

基本信息

| | |
|---------|---|
| 地址 | 720 Thanksgiving Rd, Utopia, TX 78884 |
| COUNTY | Bandera, TX |
| 面积 | 9 ac |
| 挂牌价 | \$165k |
| 路面 | asphalt-county |
| 地形 | 中-缓坡, Hill Country 典型地貌 |
| LISTING | https://www.landandfarm.com/property/madrona-mesa-37436069/ |

产权信息 [scraped]

| | |
|-----------|----------------|
| 产权人 | MOCK OWNER LLC |
| PARCEL ID | MOCK-12345 |
| CAD 评估价 | \$130k |

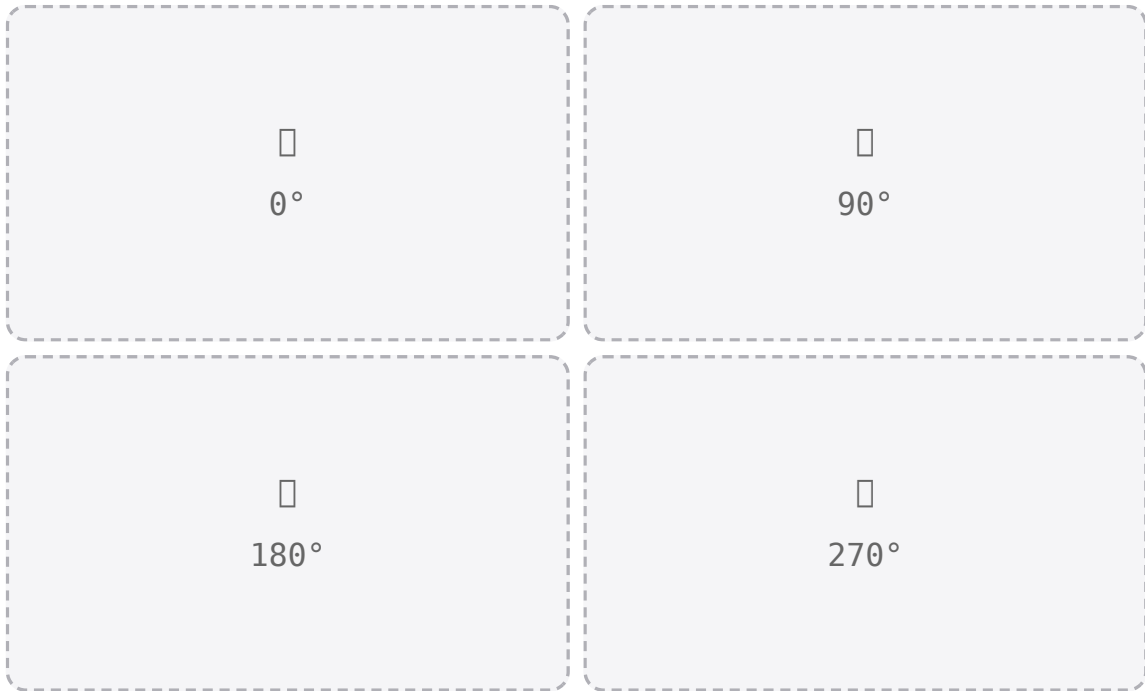
历史成交 [scraped]

| 日期 | 价格 | 买方 |
|---------|-------|----|
| 2018-05 | \$80k | |

Listing 描述摘要 [scraped]

10 ac level land with road frontage and hill view (mock)

Street View [fetched]



⚠️ Street View 图片未获取^[failed]。请手动查询 Google Maps Street View:
720 Thanksgiving Rd, Utopia, TX 78884

路面评估 [inferred]

| | |
|------|----------------|
| 路面类型 | asphalt-county |
| 路况 | 良好 |
| 入口评估 | 县道直接接入，条件良好 |

□
整体地图未获取

Hill Country 区域定位 · zoom=9 · 距 Austin 2.0 hr / SA 1.0 hr ^[fetched]

720-thanksgiving-rd-utopia-tx-78884

7 / 22

□
局部地图未获取

局部地图 · zoom=14 · 含地块边界 + 5 mi 范围圈 [fetched]

面积

9 ac

地形

中-缓坡, Hill Country 典型地貌

洪区叠加图

 Floodplain 数据未获取。请手动查：<https://msc.fema.gov>

FEMA 洪区解读 [fetched]

| | |
|------------|----------------------------|
| FLOOD_ZONE | X |
| 在 SFHA 内 | <input type="checkbox"/> 否 |
| 影响范围 | 不入侵，无额外合规要求 |

不在 SFHA 洪区

Edwards Aquifer 保护区


此页强制存在 — 不适用时显示"安全"标注



| | |
|-----------------|-----------------------------|
| RECHARGE ZONE | <input type="checkbox"/> 不在 |
| TRANSITION ZONE | <input type="checkbox"/> 不在 |
| WPAP 要求 | 否 |

正常区域^[fetched]

Airbnb 5mi 竞争分析

 Airbnb 撒点图未获取，已降级为 InsideAirbnb 估算

5MI 内房源数

2 套 [scraped]

均夜价

\$285 [scraped]

市场热度

□ 中等市场

5mi 竞品 Top 5 [scraped]

Mock Cabin 1

\$220/晚

Mock Cabin 2

\$350/晚

市场解读 [inferred]

新兴市场，先入者优势显著

Rabbu STR 收益估算

月均收益

\$5400Rabbu 区域估算^[scraped]

ADR

\$280 / 夜平均日价^[scraped]

入住率

62%区域均值^[scraped]

年化估算^[inferred]

年化收益 (单元)

\$65k

入场总额

\$190-205k

ROI 估算

33.3%/年

季节性备注

旺季：春季 (3-5 月) + 秋季 (9-11 月)

Permit 路径详情

推荐路径: **Modular TDLR**



① OSSF 化粪池系统设计

OSSF 分散式污水处理 (Bandera 县要求)

成本 \$8-15k · 4-8 周^[cached]



② 水井 (如需新打)

有现有水井

成本 \$0-5k^[inferred]



③ 电力接入

有电力接入

成本 \$0-3k^[inferred]



④ 道路 / 入口

需硬化入口段

成本 \$2-5k^[inferred]



⑤ STR / HOT 税申报

Bandera 县须登记 STR 并缴 Hotel Tax 6%

2-4 周

Permit 总成本汇总 ^[inferred]

| | |
|------|---------|
| OSSF | \$8-15k |
| 水井 | \$0-5k |
| 电力 | \$0-3k |

合计

\$15-25k

4 形态可行性



Modular / TDLR IBR

☐ 首选

Mirror House 26m² 已完成 TDLR 认证框架；Bandera 县接受 HB 4082



Site-built

☐ 备选

建设周期长，适合长期持有策略



RV / Park Model

☐ 备选

需申请 RV Park 或 Park-Model 许可证



HUD Manufactured

不可行

与 Mirror House 产品定位不匹配，黑名单

推荐路径

MODULAR TDLR

TDLR 监管最简，适合 Mirror House 26m² 模块化建筑

工厂端依赖

⚠️ ☐ TDLR 认证框架建立中 — 不足 5% 中国工厂持有 TDLR IBR 认证，需准备 Site-built 备份方案

法律分类 + 产权

| | |
|---------|-------------------------------------|
| 产权人 | MOCK OWNER LLC ^[scraped] |
| 法律分类 | 非农地居住用地 (Unincorporated County) |
| DEED 限制 | none ^[manual] |
| HOA 状态 | 无 HOA ^[manual] |
| 黑名单命中 | 无 |

无已知契约限制

HOA Covenants 摘要

无限制性契约记录

历史成交 ^[scraped]

| 日期 | 价格 | 买方 |
|---------|-------|----|
| 2018-05 | \$80k | |

Bandera County

总评：□

| | | |
|---|--|----|
| □ | 监管 Bandera 是 Hill Country 监管最宽松县之一 [cached] | □□ |
| □ | STR 友好 STR 注册流程简单，无排斥性规定 [cached] | □□ |
| □ | 基建可达 Hill Country 部分道路季节性封闭 [cached] | □□ |
| □ | 税务 税率 1.85% [cached] | □□ |
| ⚠ | 自然风险 火险季节性存在，洪区看地块位置 [cached] | □□ |
| □ | 市场热度 Hill Country STR 市场 2023 后持续升温 [cached] | □□ |

County profile 更新：— · 下次 review：—

Bandera County

4 形态 × Permit 矩阵

| 形态 | 该县 Permit 路径 | 可行性 |
|-------------------------|------------------------------------|---------------|
| ☐ Modular / TDLR IBR | TDLR 认证 → OSSF → 建设许可 [cached] | ☐ 可行 |
| ☐ Site-built | 普通建设许可 + OSSF [cached] | ☐ 有 条 件 |
| ☐ RV / Park Model | 州 RV Park 许可 (30 天+规则) [cached] | ☐ 有 条 件 |
| ☐ HUD Manufactured | 与 Mirror House 不匹配 | 不可行 |

矩阵数据来自 Bandera county profile [cached], 更新: 一。超过 6 个月请核查。

综合可行性 12 字段

| 维度 | 结论 | 来源 |
|------------|---------------------------------------|------------|
| 县监管 | <input type="checkbox"/> Bandera 最宽松 | [cached] |
| EAPP | <input type="checkbox"/> 通过 | [fetched] |
| FLOODPLAIN | <input type="checkbox"/> 通过 | [fetched] |
| OSSF 难度 | <input type="checkbox"/> 可申请 | [inferred] |
| 产权清晰度 | <input type="checkbox"/> 待验证 | [manual] |
| HOA 风险 | <input type="checkbox"/> 无 HOA | [manual] |
| 道路质量 | <input type="checkbox"/> 通过 | [manual] |
| 水资源 | <input type="checkbox"/> 有水井 | [manual] |
| 电力 | <input type="checkbox"/> 有电力 | [manual] |
| STR 市场 | <input type="checkbox"/> 新兴市场 | [scraped] |
| 形态路径 | <input type="checkbox"/> modular-TDLR | [inferred] |
| 入场总额 | \$190-205k | [inferred] |

5 条已知陷阱命中检查

- **Comal County EAPP** — 先查 EAA Interactive Map, 再出 offer
通过

- **Gated HOA Deed + Covenants** — 全文审查 STR 限制条款
通过

- **OSSF 多单元触发** — 3-5 个 Mirror House 须 PE 设计
通过

- **TCEQ 规范** — 消防 / 电气 / 化粪池须满足, 非仅"无建筑 permit"
通过

- **Mirror House 法律分类未定就买地**
通过

待验证清单

- Deed + Covenants 全文 (若有 HOA)

- OSSF PE 设计已启动确认

- 工厂 IBR 认证状态已确认

- 现场勘察地形坡度是否满足建设要求

行动建议

关键联系人 [cached]

暂无联系人

关键问题清单

对经纪人

当前价格是否已有 offer 竞争?

是否接受分期付款?

对县政府 **Environmental Health**

OSSF 申请周期预期多久?

STR 登记是否有配额限制?

对工厂

Mirror House 安装团队是否覆盖本地区?

TDLR 认证状态?

行动优先级 [inferred]

① 联系 **Bandera** 县规划办公室确认 **OSSF** 许可要求

安排现场踏勘 (地形 + 道路 + 水井评估)

②

③ 委托产权调查公司检索契约限制

数据来源 + Provenance

| 数据字段 | 来源 | 状态 | 获取时间 / 说明 |
|--------------------------------------|----------------------------|--------|--------------------|
| fema.floodZone | FEMA MSC API | ok | 2026/4/30 10:51:05 |
| eapp.inRechargeZone | EAA API | ok | 2026/4/30 10:51:05 |
| usda.soil | USDA Web Soil Survey | ok | 2026/4/30 10:51:05 |
| cad.owner / salesHistory | County CAD | ok | 2026/4/30 10:51:05 |
| rabbu.adr / occupancy | Rabbu scrape | ok | 2026/4/30 10:51:05 |
| airbnb.listings[] | Airbnb scrape | ok | 2026/4/30 10:51:05 |
| maps.overall / parcel / flood / eapp | Mapbox Static API | ok | 2026/4/30 10:51:05 |
| streetView[0..3] | Google Street View | ok | 2026/4/30 10:51:05 |
| countyProfile.* | county-profiles/bandera.md | cached | — |

(全部成功)

免责声明：所有数据基于调查时（2026-04-30）的信息。listing 价格、政策、法规可能已变化。Rabbu / Airbnb 数据为区域估算，非单地块实测。买地前务必现场核查，并咨询持牌 PE / 律师 / 县政府。

criteria 版本：2026-04-30 · report 版本：1.0 · 模板：mobile

