

MIRROR HOUSE · 地块调查报告

# 720 Thanksgiving Rd

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



**可选**

差 2 星原因：中性，需进一步核实关键数据

可选 ★★★☆☆ — 中性，需进一步核实关键数据

---

# 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 **\$128k / 9 ac**  
\$14.2k/ac<sup>[manual]</sup>

PERMIT 成本 **\$15–25k**  
含 OSSF + 水井 + 电力<sup>[inferred]</sup>

距主城 **Austin 2.0 hr / SA 1.0 hr**  
驾车时间<sup>[inferred]</sup>

STR 数据 **ADR \$210 / 入住 19%**  
Rabbu 区域估算<sup>[scraped]</sup>

入场总额 **\$153–168k**  
地 + permit + 基建 (不含 Mirror House BOM)  
<sup>[inferred]</sup>

**VERDICT**

Bandera County 地块，3 星 可选。⚠ 位于 SFHA 洪区，需购洪险。加分项：邻近成熟 STR 集群。减分项：floodplain 入侵地块主体。

★ ★ ★ ☆ ☆ 可选

差 2 星原因：中性，需进一步核实关键数据



# 720 Thanksgiving Rd



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

## 基本信息

地址	720 Thanksgiving Rd, Utopia, TX 78884
COUNTY	Bandera, TX
面积	9 ac
挂牌价	\$128k
路面	asphalt-county
地形	中-缓坡, Hill Country 典型地貌
LISTING	<a href="https://www.landandfarm.com/property/madrona-mesa-37436069/">https://www.landandfarm.com/property/madrona-mesa-37436069/</a>

## 产权信息 [scraped]

产权人	—
PARCEL ID	—
CAD 评估价	\$—k

## 历史成交 [scraped]

日期	价格	买方
暂无历史		

## Listing 描述摘要 [scraped]

[Results]

(<https://www.landandfarm.com/search/texas/bandera->

county-land-for-sale/) Enter a City, County, State, or ID  
Search Available \$127,500 [720 Thanksgiving Road ,  
Utopia, TX 78885]

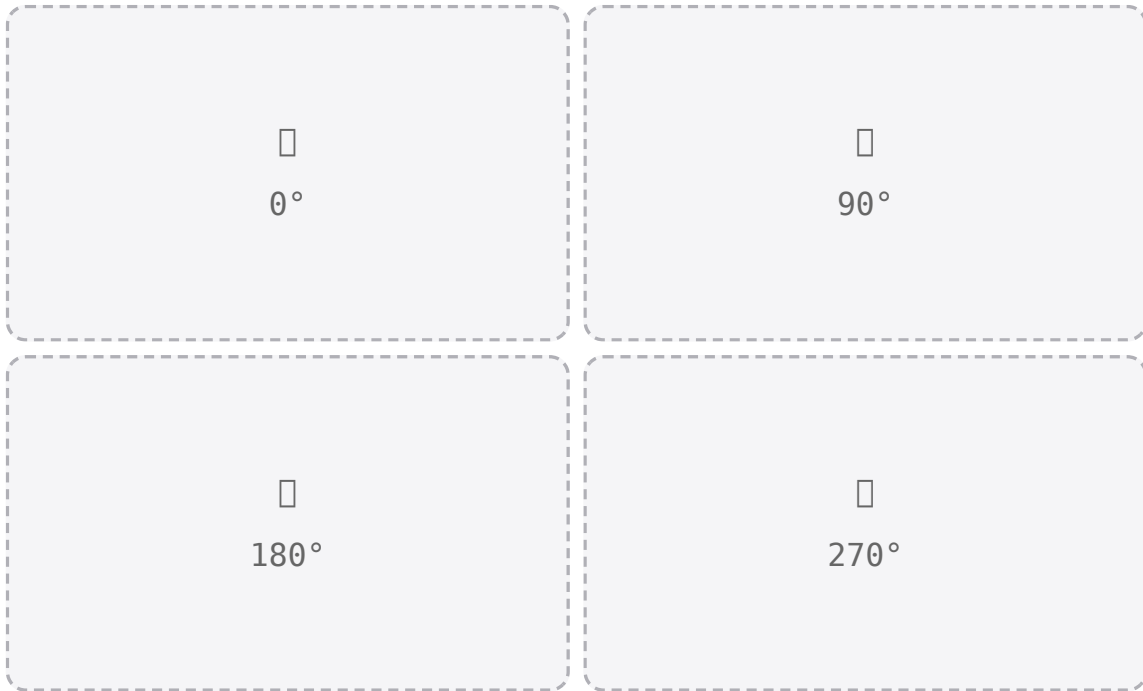
(<https://www.landandfarm.com/search/texas/utopia-land-for-sale/>) [(Bandera County)]

(<https://www.landandfarm.com/search/texas/bandera-county-land-for-sale/>) Size: 9 Acres Type: [Ranches]

(<https://www.landandfarm.com/search/texas/bandera-county/ranches-for-sale/>), [Recreational Land]

(<https://www.landandfarm.com/searc>

# Street View [fetched]



## 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]

FLLOOD_ZONE	A
在 SFHA 内	⚠️ 是
影响范围	入侵地块主体，影响可建设面积

⚠️ ⚠️ 地块位于 SFHA 洪区！建议购洪险，否则否决

# 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<sup>[fetched]</sup>

# 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

0 套 [scraped]

均夜价

\$185 [scraped]

市场热度

新兴市场

## 5mi 竞品 Top 5 [scraped]

暂无数据

## 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

**\$1707**Rabbu 区域估算<sup>[scraped]</sup>

ADR

**\$210 / 夜**平均日价<sup>[scraped]</sup>

入住率

**19%**区域均值<sup>[scraped]</sup>

### 年化估算<sup>[inferred]</sup>

年化收益 (单元)

\$20k

入场总额

\$153-168k

ROI 估算

12.7%/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<sup>[cached]</sup>



## ② 水井 (如需新打)

有现有水井

成本 \$0-5k<sup>[inferred]</sup>



## ③ 电力接入

有电力接入

成本 \$0-3k<sup>[inferred]</sup>



## ④ 道路 / 入口

需硬化入口段

成本 \$2-5k<sup>[inferred]</sup>



## 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 <sup>[inferred]</sup>

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 26m<sup>2</sup> 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 26m<sup>2</sup> 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	__[scraped]
法律分类	非农地居住用地 (Unincorporated County)
DEED 限制	none <sup>[manual]</sup>
HOA 状态	无 HOA <sup>[manual]</sup>
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 <sup>[scraped]</sup>

日期	价格	买方
暂无历史		

# Bandera County

总评: □

□ **监管**  
监管评分 3/3 [cached] □□□

□ **STR 友好**  
STR 友好度 3/3 [cached] □□□

□ **基建可达**  
基础设施 2/3 [cached] □□

□ **税务**  
税率 1.85% [cached] □□

⚠ **自然风险**  
自然风险 2/3 [cached] □□

□ **市场热度**  
市场热度 2/3 [cached] □□

County profile 更新: 2026-04-30 · 下次 review: 2026-10-27

# 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	<b>不可行</b>

矩阵数据来自 Bandera county profile [cached], 更新: 2026-04-30。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	☐ Bandera 最宽松	[cached]
EAPP	☐ 通过	[fetched]
FLOODPLAIN	⚠ 入侵	[fetched]
OSSF 难度	☐ 可申请	[inferred]
产权清晰度	☐ 待验证	[manual]
HOA 风险	☐ 无 HOA	[manual]
道路质量	☐ 通过	[manual]
水资源	☐ 有水井	[manual]
电力	☐ 有电力	[manual]
STR 市场	☐ 新兴市场	[scraped]
形态路径	☐ modular-TDLR	[inferred]
入场总额	\$153-168k	[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]

**Chance Dean** · 地块经纪人 · 830-278-0079

**Bandera County Environmental Health** · 县 Environmental Health · 830-796-3771

**PEC (Pedernales Electric Coop)** · 电力合作社

## 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

② 安排现场踏勘（地形 + 道路 + 水井评估）

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	2026/5/1 06:33:29
eapp.inRechargeZone	EAA API	ok	2026/5/1 06:33:29
usda.soil	USDA Web Soil Survey	ok	2026/5/1 06:33:29
cad.owner / salesHistory	County CAD	failed	2026/5/1 06:33:29
rabbu.adr / occupancy	Rabbu scrape	ok	2026/5/1 06:33:29
airbnb.listings[]	Airbnb scrape	ok	2026/5/1 06:33:29
maps.overall / parcel / flood / eapp	Mapbox Static API	ok	2026/5/1 06:33:29
streetView[0..3]	Google Street View	ok	2026/5/1 06:33:29
countyProfile.*	county-profiles/bandera.md	cached	2026-04-30

(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

