

MIRROR HOUSE · 地块调查报告

# Lot 11 Sky View Ranch

Lot 11 Sky View Ranch, 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 / 10.71 ac**  
\$15.4k/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 \$280 / 入住 62%**  
Rabbu 区域估算<sup>[scraped]</sup>

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

### 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



# Lot 11 Sky View Ranch



Listing 图片来源: <https://www.remax.com/tx/utopia/home-details/lot-11-sky-view-ranch-utopia-tx-78884/16314153812064351485/M00000616/1790162><sup>[scraped]</sup>

## 基本信息

地址	Lot 11 Sky View Ranch, Utopia, TX 78884
COUNTY	Bandera, TX
面积	10.71 ac
挂牌价	\$165k
路面	asphalt-county
地形	中-缓坡, Hill Country 典型地貌
LISTING	<a href="https://www.remax.com/tx/utopia/home-details/lot-11-sky-view-ranch-utopia-tx-78884/16314153812064351485/M00000616/1790162">https://www.remax.com/tx/utopia/home-details/lot-11-sky-view-ranch-utopia-tx-78884/16314153812064351485/M00000616/1790162</a>

## 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]

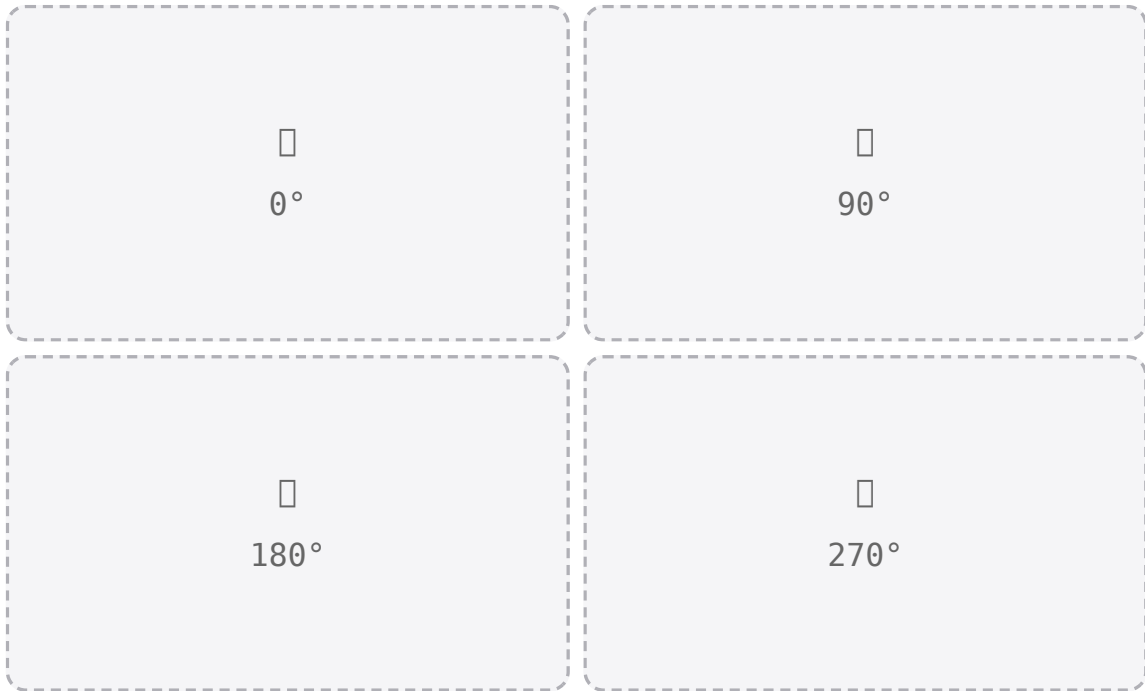
# 10 ac level land with road frontage and hill view (mock)

---

lot-11-sky-view-ranch-utopia-tx-78884

5 / 22

# Street View [fetched]



⚠ Street View 图片未获取<sup>[failed]</sup>。请手动查询 Google Maps Street View:

**Lot 11 Sky View Ranch, 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]

lot-11-sky-view-ranch-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

10.71 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<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

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 **\$5400**  
Rabbu 区域估算<sup>[scraped]</sup>

ADR **\$280 / 夜**  
平均日价<sup>[scraped]</sup>

入住率 **62%**  
区域均值<sup>[scraped]</sup>

### 年化估算 <sup>[inferred]</sup>

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<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	MOCK OWNER LLC <sup>[scraped]</sup>
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
2018-05	\$80k	

# Bandera County

总评：□

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

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 10:51:24
eapp.inRechargeZone	EAA API	ok	2026/4/30 10:51:24
usda.soil	USDA Web Soil Survey	ok	2026/4/30 10:51:24
cad.owner / salesHistory	County CAD	ok	2026/4/30 10:51:24
rabbu.adr / occupancy	Rabbu scrape	ok	2026/4/30 10:51:24
airbnb.listings[]	Airbnb scrape	ok	2026/4/30 10:51:24
maps.overall / parcel / flood / eapp	Mapbox Static API	ok	2026/4/30 10:51:24
streetView[0..3]	Google Street View	ok	2026/4/30 10:51:24
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

