

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

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^[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 \$210 / 入住 19%**
Rabbu 区域估算^[scraped]

入场总额 **\$153-168k**
地 + permit + 基建 (不含 Mirror House BOM) ^[inferred]

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

[档案] docs/projects/mirror-house/land/surveys/720-thanksgiving-rd-utopia-tx-78884/

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	\$128k
路面	县道沥青
地形	moderate-to-steep
Listing	https://www.landandfarm.com/property/madrona-mesa-37436069/

产权信息 [scraped]

产权人	—
Parcel ID	—
CAD 评估价	\$—k

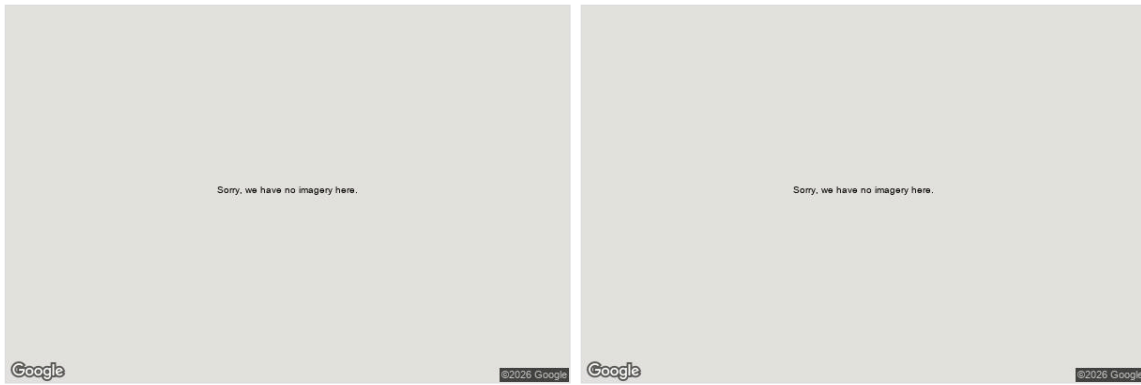
历史成交 [scraped]

日期	价格	买方
暂无 (CAD 自动获取失败, 请手工查 Bandera CAD 搜索)		

Listing 描述摘要 [scraped]

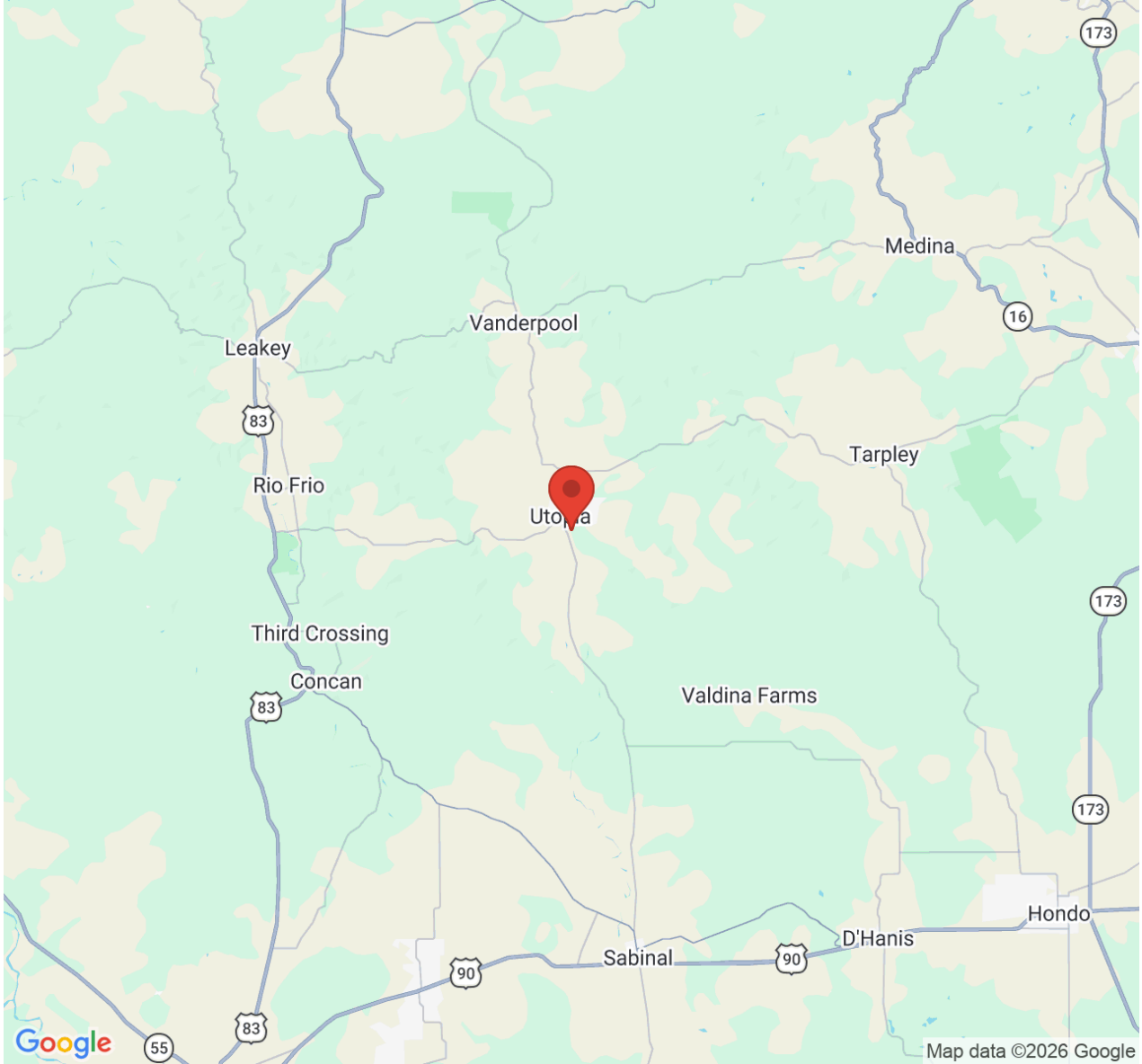
720 Thanksgiving Road , Utopia, TX 78885 (Bandera County)

Street View [fetched]



路面评估 [inferred]

路面类型	县道沥青
路况	良好
入口评估	县道直接接入，条件良好



Hill Country 区域定位 · zoom=9 [fetched]

[车辆] 距 Austin 2.0 hr · SA 1.0 hr

720-thanksgiving-rd-utopia-tx-78884

7 / 22



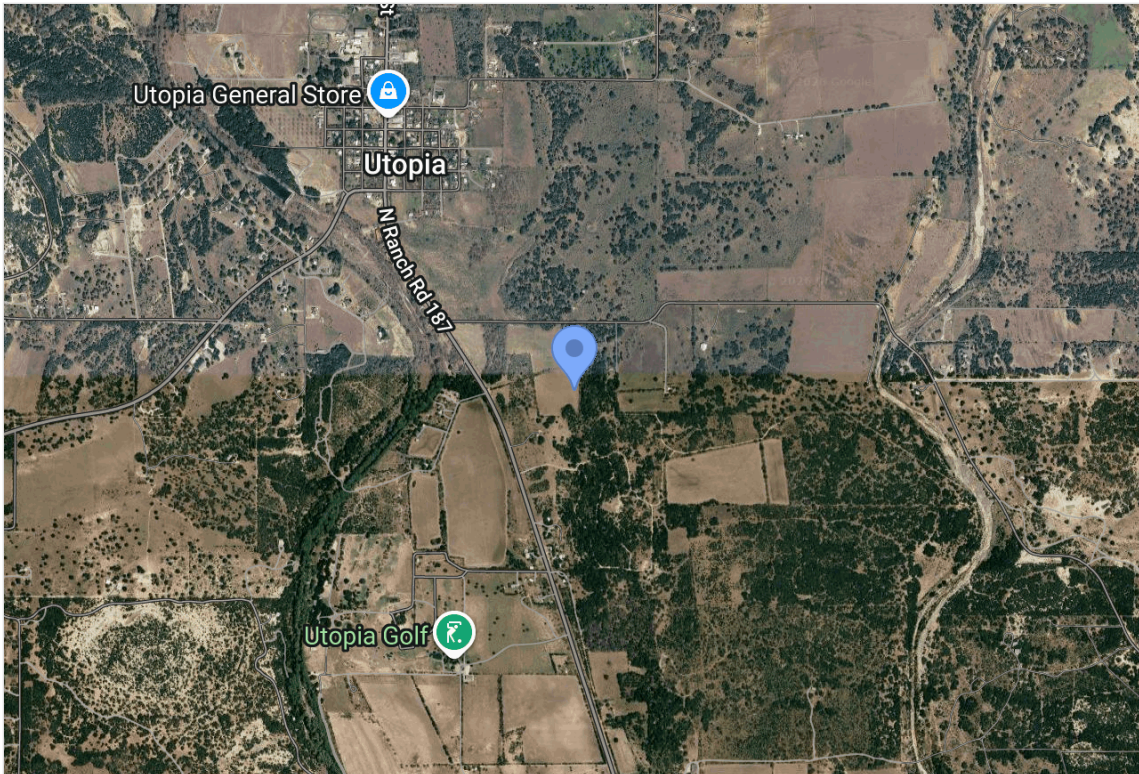
局部地图 · zoom=14 · 含地块边界 + 5 mi 范围圈 [fetched]

面积	9 ac
地形	moderate-to-steep

720-thanksgiving-rd-utopia-tx-78884

8 / 22

洪区叠加图



⚠️ Floodplain 数据未获取。请手动查：
msc.fema.gov

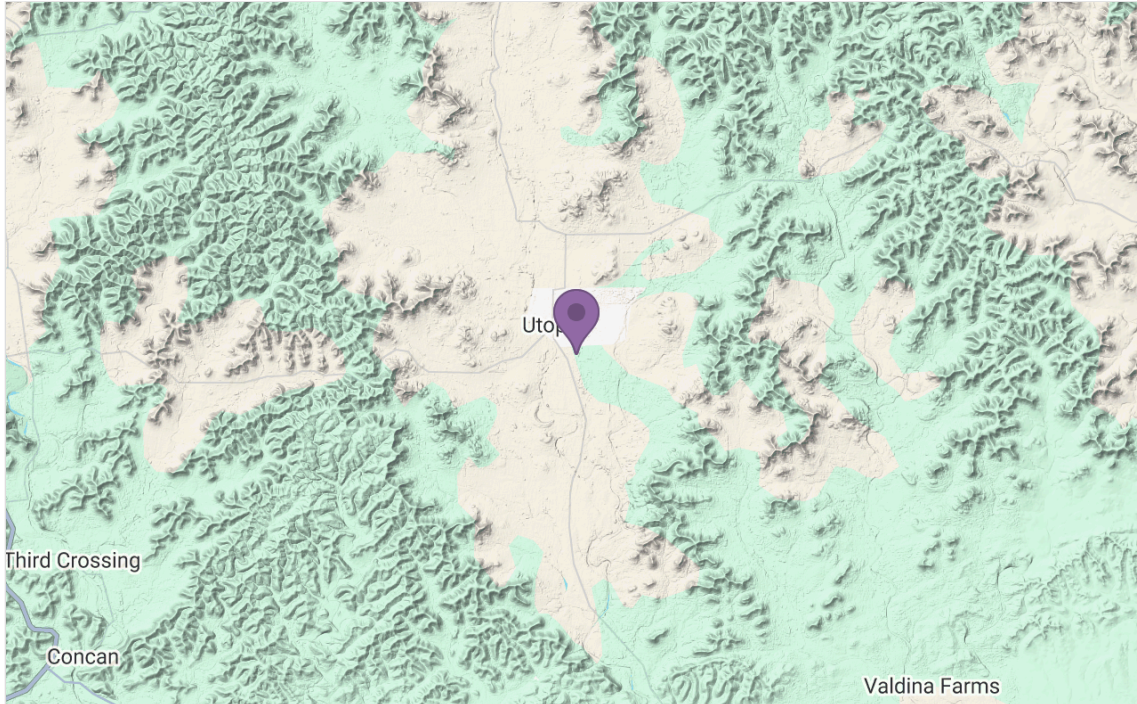
FEMA 洪区解读 [fetched]

Flood 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	✓ 不在
Transition Zone	✓ 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 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 ^[scraped]
ADR	\$210 / 夜 平均日价 ^[scraped]
入住率	19% 区域均值 ^[scraped]

年化估算 ^[inferred]

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^[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
道路 / 入口	\$2-5k
合计	\$15-25k

4 形态可行性

<p>[模块化]</p> <p>Modular / TDLR IBR</p> <p>● 首选</p> <p>Mirror House 26m² 已完成 TDLR 认证框架； Bandera 县接受 HB 4082</p>	<p>[现场建造]</p> <p>Site-built</p> <p>● 备选</p> <p>建设周期长，适合长期持有策略</p>
<p>[RV]</p> <p>RV / Park Model</p> <p>● 备选</p> <p>需申请 RV Park 或 Park-Model 许可证</p>	<p>[制造房屋]</p> <p>HUD Manufactured</p> <p>不可行</p> <p>与 Mirror House 产品定位不匹配，黑名单</p>

推荐路径

<p>MODULAR TDLR</p> <p>TDLR 监管最简，适合 Mirror House 26m² 模块化建筑</p>

工厂端依赖

<p>⚠️ ✓ 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</p>

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[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
暂无 (CAD 自动获取失败, 请手工查 Bandera CAD 搜索)		

Bandera County

总评: ●

[监 监管 管] 监管评分 3/3 [cached] ▢▢▢

[STR] STR 友好 STR 友好度 3/3 [cached] ▢▢▢

[基 基建可达 建] 基础设施 2/3 [cached] ▢▢

[税 税务 务] 税率 1.85% [cached] ▢▢

⚠ 自然风险 自然风险 2/3 [cached] ▢▢

[市 市场热度 场] 市场热度 2/3 [cached] ▢▢

County profile 更新: 2026-05-01 · 下次 review: 2026-10-28

Bandera County

4 形态 × Permit 矩阵

形态	该县 Permit 路径	可行性
[模块化] Modular / TDLR IBR	TDLR 认证 → OSSF → 建设许可 ^[cached]	● 可行
[现场建造] Site-built	普通建设许可 + OSSF ^[cached]	● 有条件
[RV] RV / Park Model	州 RV Park 许可（30 天 + 规则） ^[cached]	● 有条件
[制造房屋] HUD Manufactured	与 Mirror House 不匹配	不可行

矩阵数据来自 Bandera county profile^[cached], 更新: 2026-05-01。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 · [官网](#)

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	2026/5/2 03:19:50
eapp.inRechargeZone	EAA API	ok	2026/5/2 03:19:50
usda.soil	USDA Web Soil Survey	ok	2026/5/2 03:19:50
cad.owner / salesHistory	Bandera CAD 搜索	failed	2026/5/2 03:19:50
rabbu.adr / occupancy	Rabbu	ok	2026/5/2 03:19:50
airbnb.listings[]	Airbnb	ok	2026/5/2 03:19:50
maps.overall / parcel / flood / eapp	Mapbox Static API	ok	2026/5/2 03:19:50
streetView[0..3]	Google Street View	ok	2026/5/2 03:19:50
countyProfile.*	county-profiles/bandera.md	cached	2026-05-01

(全部成功)

免责声明: 所有数据基于调查时 (2026-05-01) 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