

910 B&R Rd

910 B&R Rd, Utopia, TX 78884, Bandera County, TX



强烈推荐

加分项命中多，无明显短板

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 ac**
\$16.5k/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 **\$190-205k**
地 + permit + 基建 (不含 Mirror House BOM) ^[inferred]

VERDICT

Bandera County 地块, 5 星 强烈推荐。⚠ 位于 SFHA 洪区, 需购洪险。加分项: 已有水井、已有电力接入。减分项: floodplain 入侵地块主体。

★★★★★ 强烈推荐

加分项命中多, 无明显短板

[档案] docs/projects/mirror-house/land/surveys/910-b-r-rd-utopia-tx-78884/

910 B&R Rd



Listing 图片来源: <https://www.landwatch.com/bandera-county-texas-recreational-property-for-sale/pid/421611943>^[scraped]

基本信息

地址	910 B&R Rd, Utopia, TX 78884
County	Bandera, TX
面积	10 ac
挂牌价	\$165k
路面	县道沥青
地形	中-缓坡
Listing	https://www.landwatch.com/bandera-county-texas-recreational-property-for-sale/pid/421611943

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]

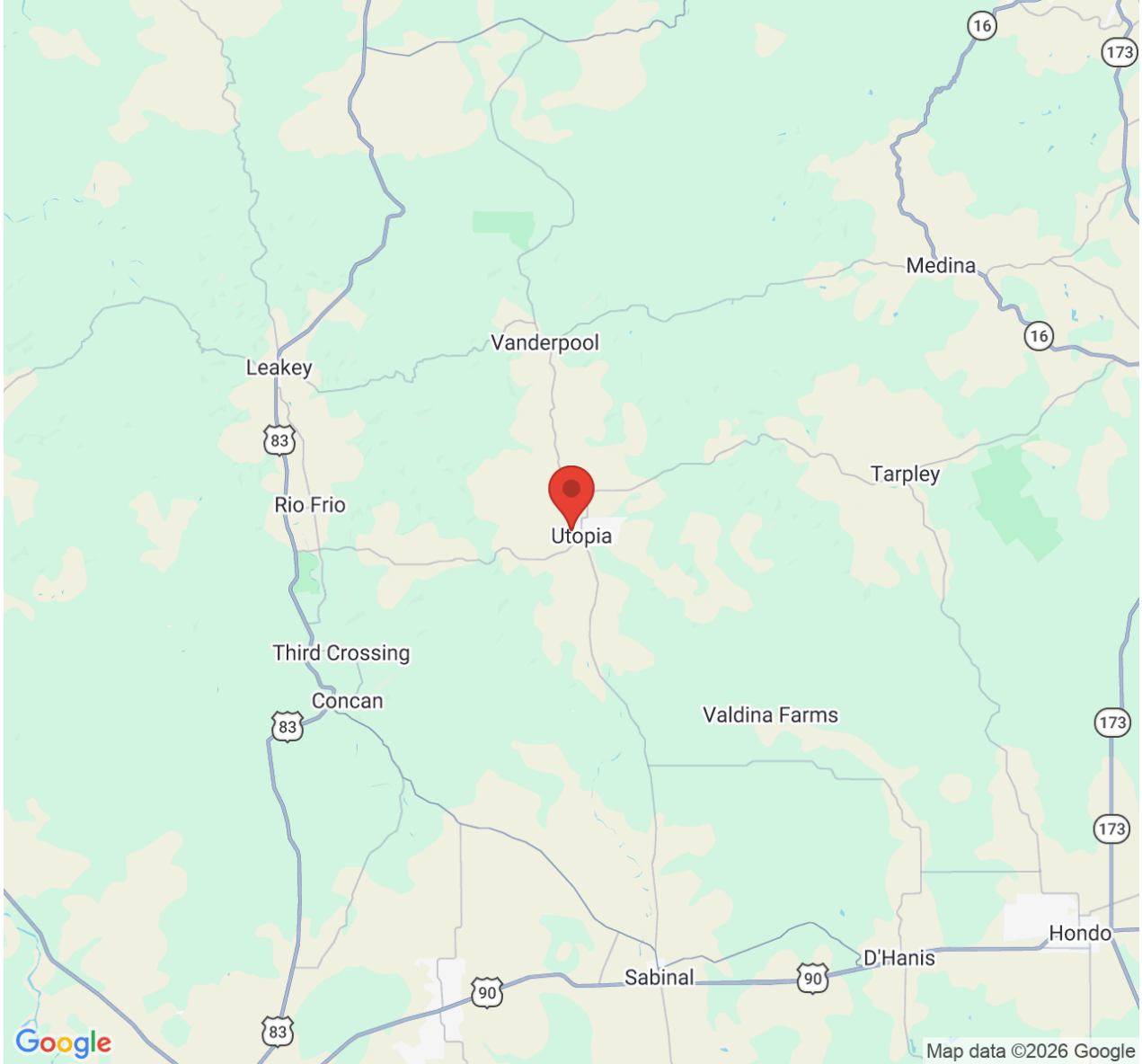
Located just a few miles north of Utopia, this small property is ready to go for a beautiful home or weekend Cabin. The tract offers paved County road frontage, electric on site and phone available, high speed internet, water well, pipe rail fencing, small pond and multiple home sites with amazing views of the surrounding Sabinal Canyon. The property is home to numerous Whitetail, Hogs and free ranging Axis deer. Call about restrictions. owner/broker \$165,000. Chance Dean 830-278-0079

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

910-b-r-rd-utopia-tx-78884

7 / 22



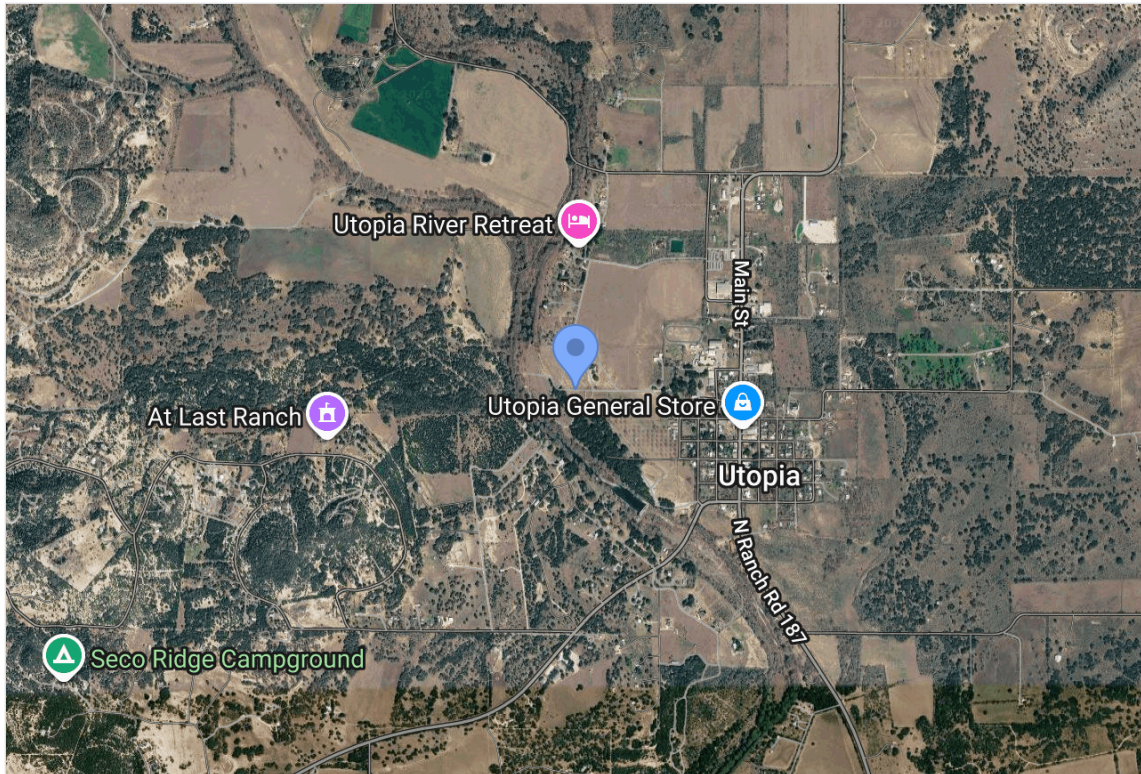
局部地图 · zoom=14 · 含地块边界 + 5 mi 范围圈 [fetched]

面积	10 ac
地形	中-缓坡

910-b-r-rd-utopia-tx-78884

8 / 22

洪区叠加图



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

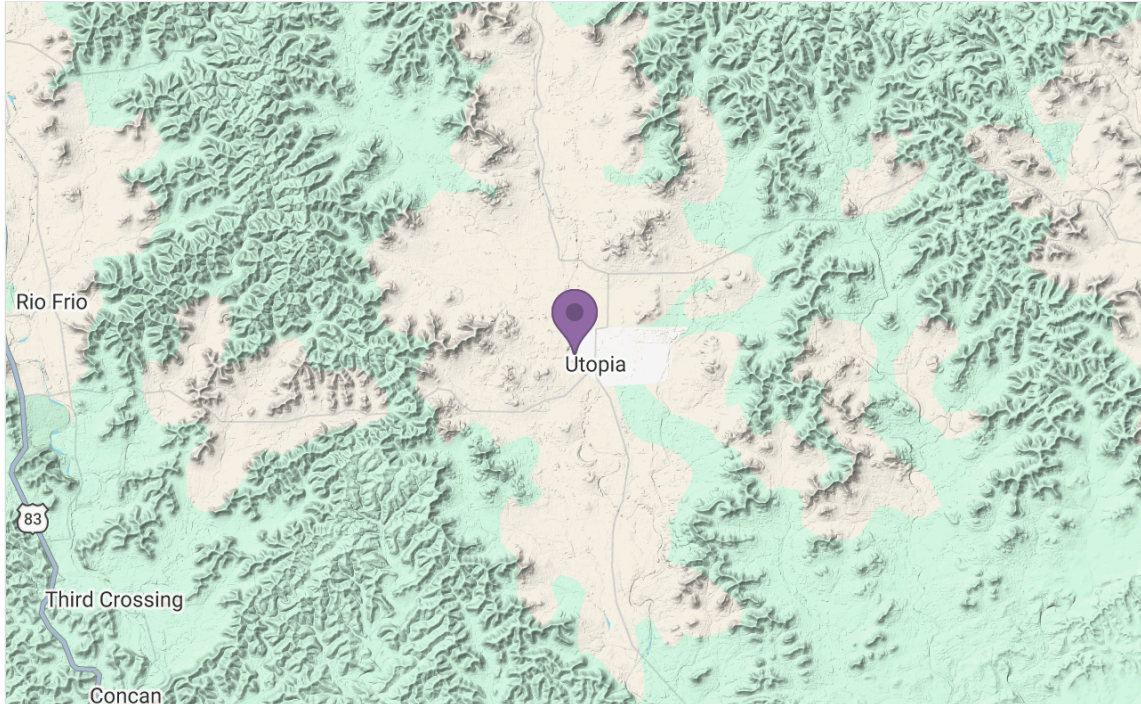
FEMA 洪区解读 [fetched]

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



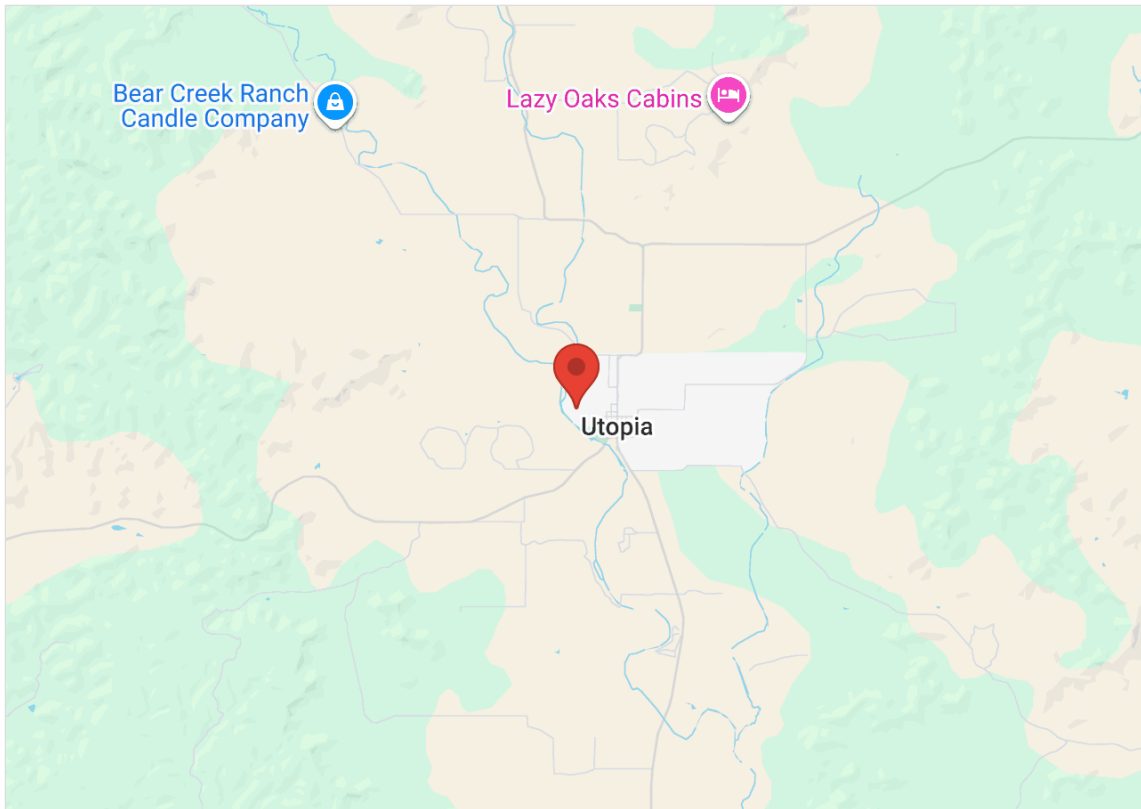
Recharge Zone ✓ 不在

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 <small>[scraped]</small>
均夜价	\$185 <small>[scraped]</small>
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	\$190-205k
ROI 估算	10.3%/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
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	\$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]

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 03:19:06
eapp.inRechargeZone	EAA API	ok	2026/5/2 03:19:06
usda.soil	USDA Web Soil Survey	ok	2026/5/2 03:19:06
cad.owner / salesHistory	Bandera CAD 搜索	failed	2026/5/2 03:19:06
rabbu.adr / occupancy	Rabbu	ok	2026/5/2 03:19:06
airbnb.listings[]	Airbnb	ok	2026/5/2 03:19:06
maps.overall / parcel / flood / eapp	Mapbox Static API	ok	2026/5/2 03:19:06
streetView[0..3]	Google Street View	ok	2026/5/2 03:19:06
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