

MIRROR HOUSE · 地块调查报告

Lot 11 Sky View Ranch

Lot 11 Sky View Ranch, Utopia, TX 78884,
Bandera County, TX



砍

差 4 星原因: 命中硬约束: *gated HOA — deed/covenants* 未确认无 STR 限制

砍 ★☆☆☆☆ — 命中硬约束: *gated HOA — deed/covenants* 未确认无 STR 限制

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 **\$1649k / 10.71 ac**
\$154.0k/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 **\$1674–1689k**
地 + permit + 基建 (不含 Mirror House BOM)
^[inferred]

VERDICT

Bandera County 地块, 1 星 砍。☐ 不在 SFHA 洪区。
加分项: 已有光纤/高速网络、邻近成熟 STR 集群。⚠ 硬
约束命中: gated HOA — deed/covenants 未确认无
STR 限制。建议放弃。



差 4 星原因: 命中硬约束: gated HOA — deed/covenants 未确认无 STR 限制

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>^[scraped]

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	\$1649k
路面	asphalt-county
地形	中-缓坡, Hill Country 典型地貌
LISTING	https://www.remax.com/tx/utopia/home-details/lot-11-sky-view-ranch-utopia-tx-78884/16314153812064351485/M00000616/1790162

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]

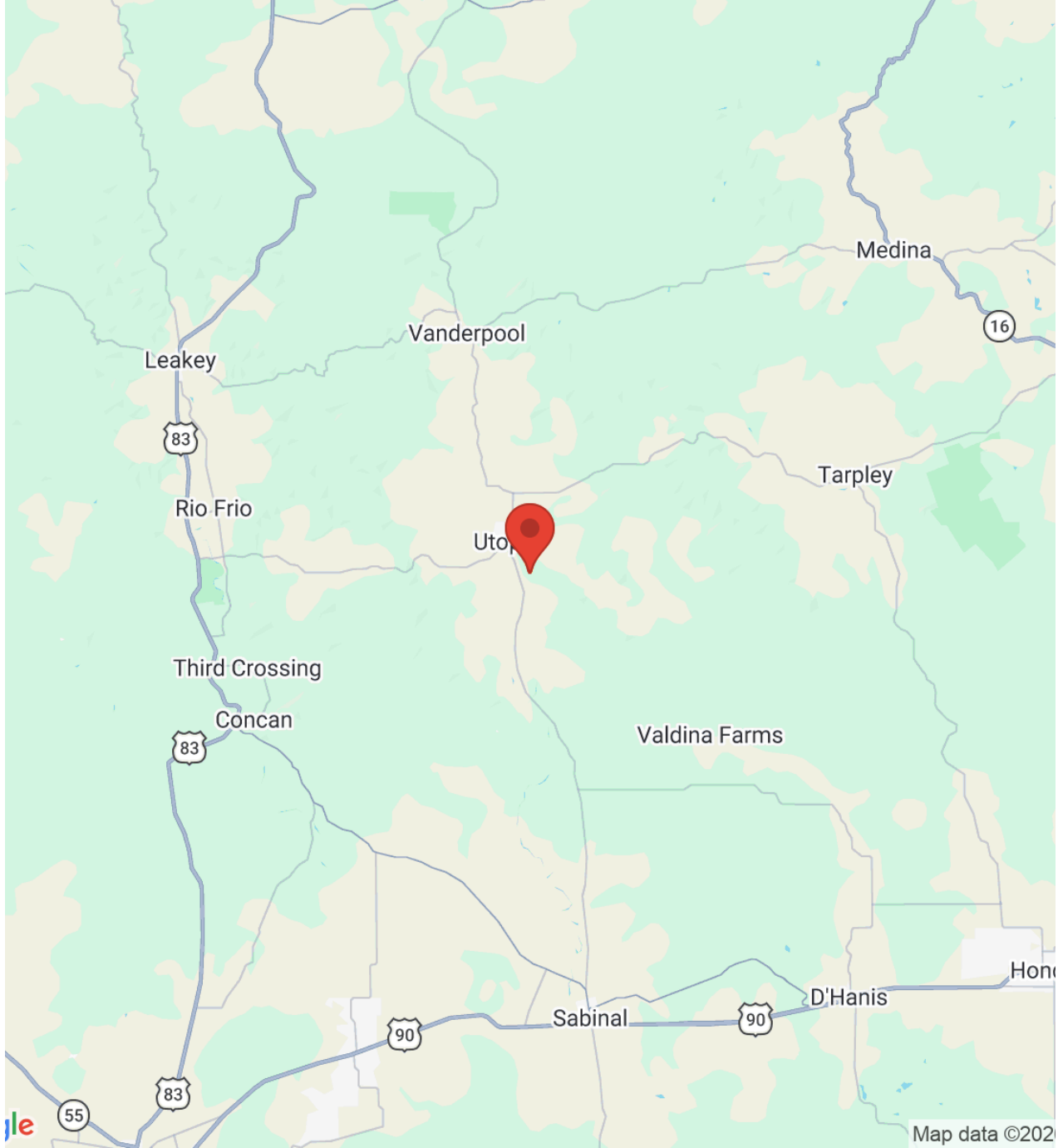
For Sale Listing Type For SaleFor Rent RESETAPPLY
Home Type Type of Home
HouseTownhouseCondoMobileMulti-FamilyLandFarm
RESETAPPLY PRICE Price Range 0999999999 -
RESETAPPLY Bed/Bath Bedrooms Any1+2+3+4+
Bathrooms Any1+1.5+2+3+ RESETAPPLY More Filters
Type of Home HouseTownhouseCondoMobileMulti-
FamilyLandFarm Price Range 0999999999 - Bedrooms
Any1+2+3+4+ Bathrooms Any1+1.5+2+3+ Listing
Status Coming SoonOpen HousesUnder
ContractPendingPrice Reduced Listed Since No Max1
Day7 Days30 Days Squ

Street View [fetched]



路面评估 [inferred]

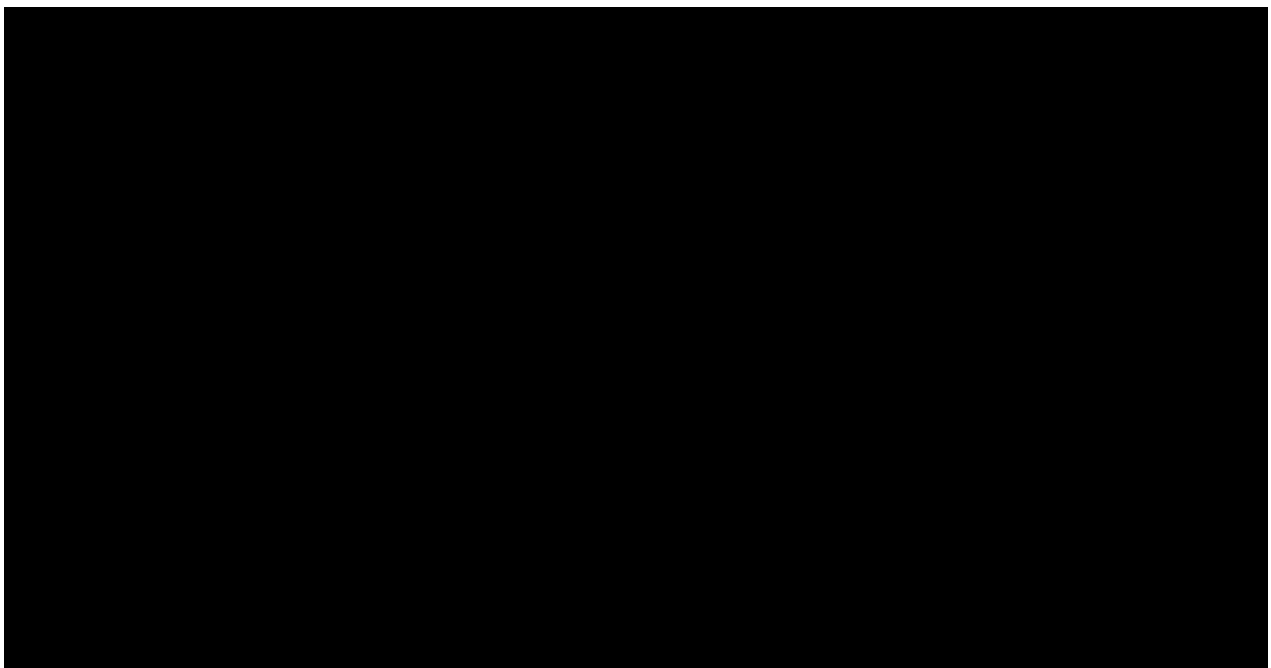
路面类型	asphalt-county
路况	良好
入口评估	县道直接接入，条件良好

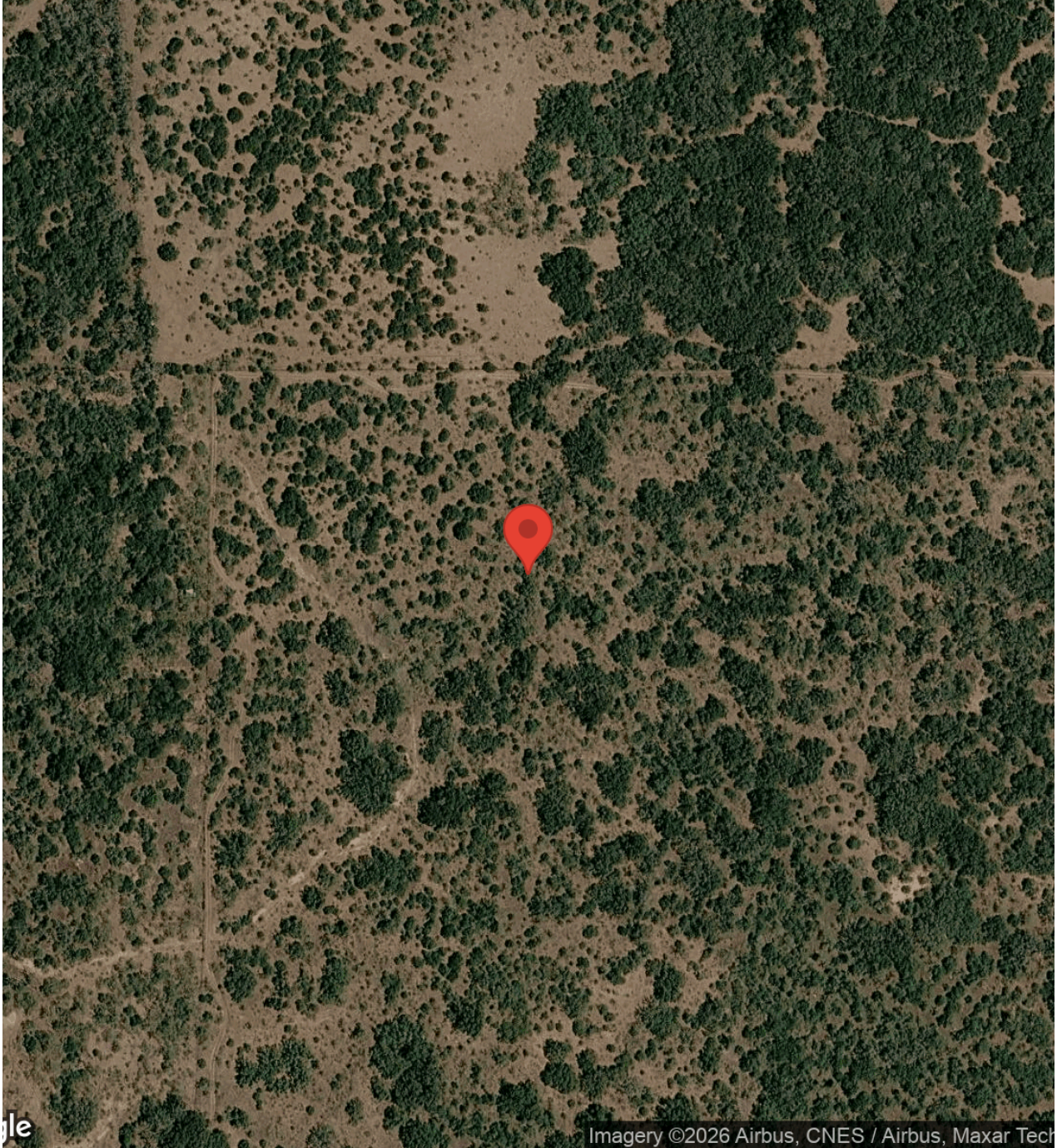


Hill Country 区域定位 · zoom=9 · 距 Austin 2.0 hr / SA 1.0 hr [fetched]

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

7 / 22





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

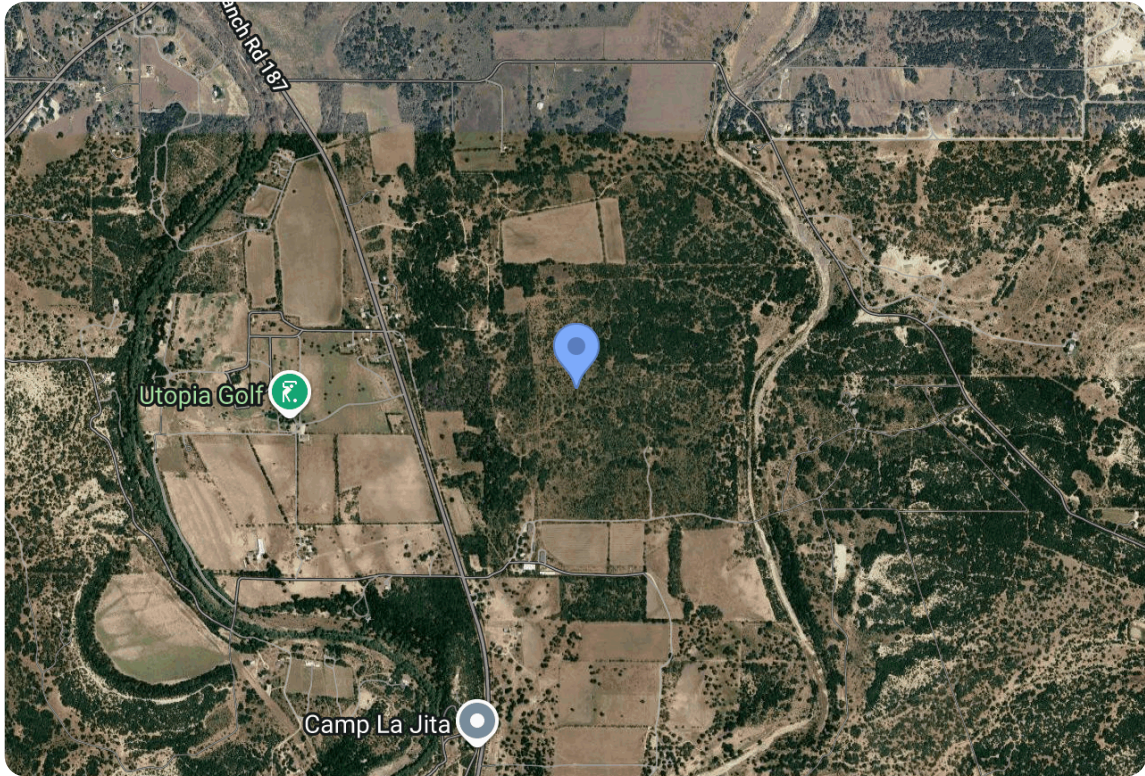
面积

10.71 ac

地形

中-缓坡, Hill Country 典型地貌

洪区叠加图



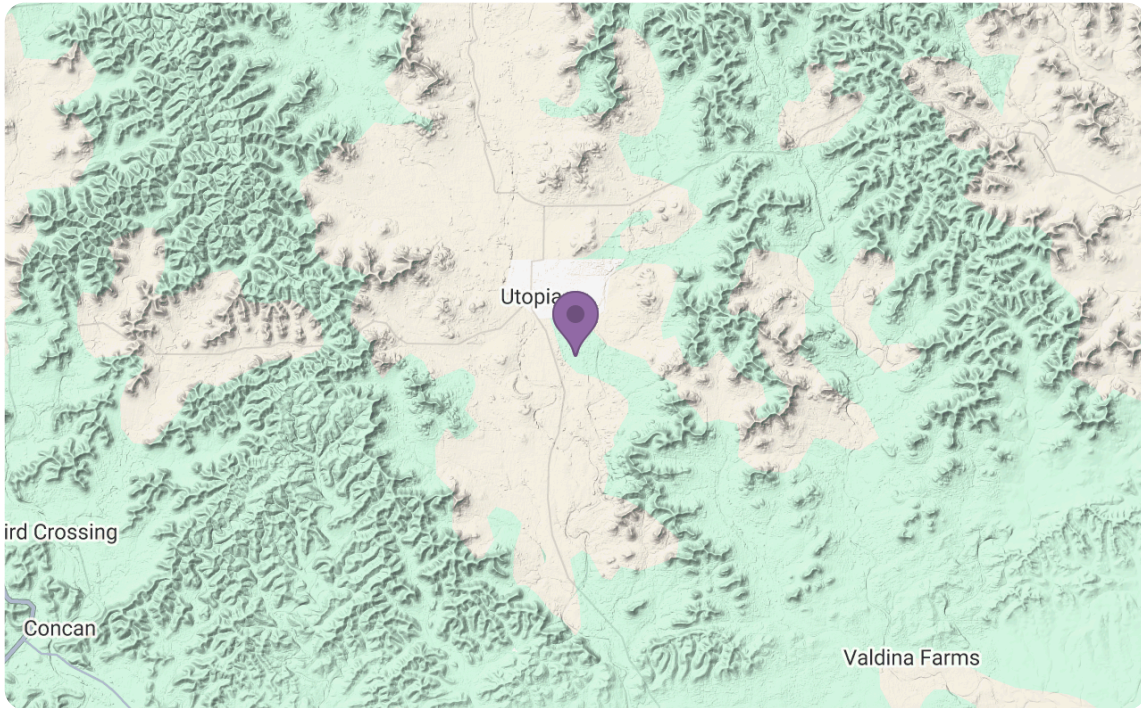
FEMA 洪区解读 [fetched]

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

不在

TRANSITION ZONE

不在

WPAP 要求

否

正常区域 [fetched]

Airbnb 5mi 竞争分析



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 **\$1674-1689k**

ROI 估算 **1.2%/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	__[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	gated HOA — deed/covenants 未确认无 STR 限制

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: 2026-05-01 · 下次 review: 2026-10-28

Bandera County

4 形态 × Permit 矩阵

形态	该县 Permit 路径	可行性
☐ 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: 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	<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	\$1674-1689k	[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

命中

- **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 10:21:51
eapp.inRechargeZone	EAA API	ok	2026/5/1 10:21:51
usda.soil	USDA Web Soil Survey	ok	2026/5/1 10:21:51
cad.owner / salesHistory	County CAD	failed	2026/5/1 10:21:51
rabbu.adr / occupancy	Rabbu scrape	ok	2026/5/1 10:21:51
airbnb.listings[]	Airbnb scrape	ok	2026/5/1 10:21:51
maps.overall / parcel / flood / eapp	Mapbox Static API	ok	2026/5/1 10:21:51
streetView[0..3]	Google Street View	ok	2026/5/1 10:21:51
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

