

# 50 Snowhill Rd (Coldspring)

50 Snowhill Rd (Coldspring), TX 77331, San Jacinto County, TX



## 强烈推荐

加分项命中多，无明显短板

### VERDICT

San Jacinto County 地块，5 星 强烈推荐。✓ 不在 SFHA 洪区。加分项：已有水井、已有电力接入。

[档案] docs/projects/mirror-house/land/surveys/50-snowhill-rd-coldspring-tx-77331/

调查日期：2026-05-02 · CRITERIA V2026-04-30

### 5 关键数字

价格

**\$165k / 5 ac** \$33.0k/ac<sup>[manual]</sup>

Permit 成本估算

**\$15-25k** OSSF + 水井 + 电力<sup>[inferred]</sup>

距主城

**Austin 2.0 hr / SA 1.0 hr**

STR 区域数据

**ADR \$280 / 入住 62%** Rabbu 区域估

入场总额估算

**\$190-205k** 地 + permit + 基建 (不含 Mirror<sup>[inferred]</sup>)

## 50 Snowhill Rd (Coldspring)



来源: (无 listing URL) [scraped]

基本信息	
地址	50 Snowhill Rd (Coldspring), TX 773
County	San Jacinto, TX
面积	5 ac
挂牌价	\$165k
路面	县道沥青
地形	起伏地形

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	—

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

整体定位地图未获取<sup>[failed]</sup>

整体定位地图 · HILL COUNTRY · ZOOM=9

San Jacinto County · 距 Austin 2.0 hr / SA 1.0 hr<sup>[fetched]</sup>

局部地图未获取<sup>[failed]</sup>

局部地图 · ZOOM=14 · 地块边界 + 5MI 范围圈

5 ac · 起伏地形<sup>[fetched]</sup>

## 洪区叠加图



FEMA Flood Map Service Center<sup>[fetched]</sup>

Flood Zone	<b>X</b>
在 SFHA 内	✓ 否
影响范围	不入侵，无额外合规要求

✓ ✓ 不在 SFHA 洪区

- Zone X — 不在特别洪区，无强制洪灾险要求 Zone AE/A — 在 SFHA，OSSF 可能受
- 边缘叠加可接受；地块主体叠加为硬减分项

## Edwards Aquifer 保护区



Edwards Aquifer Authority Interactive Map<sup>[fetched]</sup>

Recharge Zone	✓ 不在
Transition Zone	✓ 不在
WPAP 要求	否

✓ 正常区域<sup>[fetched]</sup>

### 硬约束提醒

非 Comal Edwards Aquifer Recharge Zone 为硬约束。Comal 县大部分在 Recharge Zone 内。请务必查 [edwardsaquifer.org/maps/](http://edwardsaquifer.org/maps/) 再出 offer。

## Airbnb 5mi 撒点图

[地图] Airbnb 撒点图未获取

5mi 内房源数

**2 套**<sup>[scraped]</sup>

均夜价

**\$285**<sup>[scraped]</sup>

市场热度

● 中等市场

### 竞品 Top 5 <sup>[scraped]</sup>

**Mock Cabin 1**

**\$220/晚**

**Mock Cabin 2**

**\$350/晚**

市场解读

新兴市场，先入者优势显著<sup>[inferred]</sup>

## Rabbu STR 收益估算

月均收益 **\$5400** Rabbu<sup>[scraped]</sup>

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

入住率 **62%** 区域均值<sup>[scraped]</sup>

年化收益 (单元)  
**\$65k** 月收益×12<sup>[inferred]</sup>

ROI 估算 **33.3%** 年化/入场总额<sup>[inferred]</sup>

入场总额参考

**\$190–205k**

地 + permit + 基建<sup>[inferred]</sup>

季节性备注

旺季: 春季 (3-5 月) + 秋季 (9-11 月)

## Permit 路径

### 推荐路径: Modular TDLR

① OSSF <b>化粪池系统设计</b> OSSF 分散式污水处理 (Bandera 县要求) \$8-15k · 4-8 周 <sup>[cached]</sup>	② 水井 <b>有现有水井</b> 如需新打井 \$0-5k <sup>[inferred]</sup>	③ 电力 <b>有电力接入</b> 接入状态 \$0-3k <sup>[inferred]</sup>	④ 道路 <b>入口 / 车道</b> 需硬化入口段 \$2-5k <sup>[inferred]</sup>	⑤ STR <b>HOT 税申报</b> Bandera 县须登记 STR 2-4 周
---	---	--	--	--

OSSF <b>\$8-15k</b>	水井 <b>\$0-5k</b>	电力 <b>\$0-3k</b>	Permit 合计 <b>\$15-20k</b>
------------------------	---------------------	---------------------	------------------------------

## 4 形态可行性矩阵

<p><b>[模块化]</b></p> <p><b>Modular / TDLR IBR</b></p> <p>● 首选</p> <p>Mirror House 26m<sup>2</sup> 已完成 TDLR 认证框架; Bandera 县接受 HB 4082</p>	<p><b>[现场建造]</b></p> <p><b>Site-built</b></p> <p>● 备选</p> <p>建设周期长, 适合长期持有策略</p>	<p><b>[RV]</b></p> <p><b>RV / Park Model</b></p> <p>● 备选</p> <p>需申请 RV Park 或 Park-Model 许可证</p>	<p><b>[制造房屋]</b></p> <p><b>HUD Manufactured</b></p> <p>不可行</p> <p>与 Mirror House 产品定位不匹配, 黑</p>
---	--	--	---

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 S 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	—

## 已知黑名单地块

- **Lot 29 Clearwater Canyon Ranch** — deed "Building, Other" 限制
- **00 W Spoke Hill Dr Wimberley** — Wimberley 镇 CUP 4/5 票
- **Ellis County IH-35E 北段** — 无 Hill Country 风景

# San Jacinto County

总评: ●

<b>[监管]</b> <b>监管</b> <span style="float: right;">□□</span> Bandera 是 Hill Country 监管最宽松县之一 <sup>[cached]</sup>
<b>[STR]</b> <b>STR 友好</b> <span style="float: right;">□□</span> STR 注册流程简单, 无排斥性规定 <sup>[cached]</sup>
<b>[基建]</b> <b>基建可达</b> <span style="float: right;">□□</span> Hill Country 部分道路季节性封闭 <sup>[cached]</sup>
<b>[税务]</b> <b>税务</b> <span style="float: right;">□□</span> 税率 1.50% <sup>[cached]</sup>
<b>⚠️ 自然风险</b> <span style="float: right;">□□</span> 火险季节性存在, 洪区看地块位置 <sup>[cached]</sup>
<b>[市场]</b> <b>市场热度</b> <span style="float: right;">□□</span> Hill Country STR 市场 2023 后持续升温 <sup>[cached]</sup>

更新: — · 下次 review: —

## 4 形态 × Permit 矩阵

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

## 12 字段可行性

维度来源	结论	评级
县监管 [cached]	✓ Bandera 最宽松	
EAPP [fetched]	✓ 通过	
Floodplain [fetched]	✓ 通过	
OSSF 难度 [inferred]	✓ 可申请	
产权清晰 [manual]	✓ 待验证	
HOA 风险 [manual]	✓ 无 HOA	
道路质量 [manual]	✓ 通过	
水资源 [manual]	✓ 有水井	
电力 [manual]	✓ 有电力	
STR 市场 [scraped]	● 新兴市场	
形态路径 [inferred]	✓ modular-TDLR	
<b>入场总额</b> [inferred]	<b>\$190-205k</b>	

## 5 条已知陷阱

- ✓  
**Comal EAPP 先查地图**  
通过
- ✓  
**Gated HOA Deed + Covenants**  
通过
- ✓  
**OSSF 多单元触发 PE 设计**  
通过
- ✓  
**TCEQ 规范须满足**  
通过
- ✓  
**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

### 行动优先级 [inferred]

- ① **立即**: 联系 Bandera 县规划办公室确认 OSSF 许可要求
- ② **本周**: 安排现场踏勘 (地形 + 道路 + 水井评估)
- ③ **近期**: 委托产权调查公司检索契约限制

### 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?

## Street View

⚠ 街景全部缺失 — 该路段可能是私人路 / 新修路 / Google 未覆盖

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

Google Street View<sup>[fetched]</sup> · 50 Snowhill Rd (Coldspring), TX 77331

## 数据来源 Provenance

字段	来源	状态	获取时间
fema.floodZone	<a href="#">FEMA MSC API</a>	failed	2026/5/2 23:0
eapp.rechargeZone	<a href="#">EAA API</a>	ok	2026/5/2 23:0
usda.soil	<a href="#">USDA Web Soil Survey</a>	ok	2026/5/2 23:0
cad.owner / sales	<a href="#">San Jacinto CAD 搜索</a>	ok	2026/5/2 23:0
rabbu.adr / occupancy	<a href="#">Rabbu</a>	ok	2026/5/2 23:0
airbnb.listings[]	<a href="#">Airbnb</a>	ok	2026/5/2 23:0
maps.* (4 layers)	<a href="#">Mapbox Static API</a>	ok	2026/5/2 23:0
streetView[0..3]	<a href="#">Google Street View</a>	ok	2026/5/2 23:0
countyProfile.*	county-profiles/san_jacinto.md	cached	—

## 标杆校准 (实测 vs 预测)

投运起始: 2026-02 · 运营月数: 3 · 客户满意度: TBD — 客户暂未提供 review 评

指标	模型预测	实际运营
ADR	\$280	\$300
入住率	62%	78%
月营收	\$5400	\$7000

### 已知运营/建造问题:

- Ramp-up 轨迹: 02 月 \$6000 / 03 月 \$7000 / 04 月 \$8000 (每间月营收)
- ADR/occupancy 为反推值 (客户只给月营收聚合), 如客户后续给细分需替换

FEMA

**免责声明:** 数据基于 2026-05-02 信息。listing 价格 / 政策 / 法规可能已变化。Ra  
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 2026-04-30 · report 1.0 · 模板: desktop