

Luminary Livingston (TBD)

Luminary Livingston (TBD), TX 77351, Polk County, TX



强烈推荐

加分项命中多，无明显短板

VERDICT

Polk 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/luminary-livingston-tbd-tx-77351/

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

5 关键数字

价格

\$165k / 5 ac \$33.0k/ac^[manual]

Permit 成本估算

\$15-25k OSSF + 水井 + 电力^[inferred]

距主城

Austin 2.0 hr / SA 1.0 hr

STR 区域数据

ADR \$280 / 入住 62% Rabtu 区域估

入场总额估算

\$190-205k 地 + permit + 基建 (不含 Mirror^[inferred])

Luminary Livingston (TBD)



来源: (无 listing URL) [scraped]

基本信息	
地址	Luminary Livingston (TBD), TX 7735
County	Polk, 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 [failed]

整体定位地图 · HILL COUNTRY · ZOOM=9

Polk County · 距 Austin 2.0 hr / SA 1.0 hr [fetched]

局部地图未获取^[failed]

局部地图 · ZOOM=14 · 地块边界 + 5MI 范围圈

5 ac · 起伏地形^[fetched]

洪区叠加图



FEMA Flood Map Service Center^[fetched]

Flood Zone	X
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^[fetched]

Recharge Zone	✓ 不在
Transition Zone	✓ 不在
WPAP 要求	否

✓ 正常区域^[fetched]

硬约束提醒

非 Comal Edwards Aquifer Recharge Zone 为硬约束。Comal 县大部分在 Rec
必先查 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^[scraped]

均夜价

\$285^[scraped]

市场热度

● 中等市场

竞品 Top 5 ^[scraped]

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^[inferred]

Rabbu STR 收益估算

月均收益 **\$5400** Rabbu^[scraped]

ADR **\$280** 平均日价^[scraped]

入住率 **62%** 区域均值^[scraped]

年化收益 (单元)
元) **\$65k** 月收益×12^[inferred]

ROI 估算 **33.3%** 年化/入场总额^[inferred]

入场总额参考

\$190–205k

地 + permit + 基建^[inferred]

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

OSSF \$8-15k	水井 \$0-5k	电力 \$0-3k	Permit 合计 \$15-20k
------------------------	---------------------	---------------------	------------------------------

4 形态可行性矩阵

<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</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

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 S 案

法律分类 + 产权

产权人	MOCK OWNER LLC ^[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
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

Polk County

总评: ●

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

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[cache]
[现场建造] Site-built	普通建设许可 + OSSF[cached]
[RV] RV / Park Model	州 RV Park 许可 (30 天+规则) [cach]
[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	
入场总额 [inferred]	\$190-205k	

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^[fetched] · Luminary Livingston (TBD), TX 77351

数据来源 Provenance

字段	来源	状态	获取时间
fema.floodZone	FEMA MSC API	failed	2026/5/2 23:0
eapp.rechargeZone	EAA API	ok	2026/5/2 23:0
usda.soil	USDA Web Soil Survey	ok	2026/5/2 23:0
cad.owner / sales	Polk CAD 搜索	ok	2026/5/2 23:0
rabbu.adr / occupancy	Rabbu	ok	2026/5/2 23:0
airbnb.listings[]	Airbnb	ok	2026/5/2 23:0
maps.* (4 layers)	Mapbox Static API	ok	2026/5/2 23:0
streetView[0..3]	Google Street View	ok	2026/5/2 23:0
countyProfile.*	county-profiles/polk.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 — 待客户提供

指标	模型预测	实际运营
ADR	\$280	\$280
入住率	62%	72%
月营收	\$5400	\$6048

已知运营/建造问题:

- TBD — 待客户提供

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。R 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