

Mirror House FL County 调查表

Schema v2026-05-06 — alachua + marion 完整 reference + schema 主文档

Generated 2026-05-05

本文档内容

- **alachua.md** (fl-north-central) — 完整 reference 实现, 36 个 H4 子节 × 三栏表 × 145 字段
- **marion.md** (fl-north-central + Ocala Horse Capital) — 完整 reference, 已跑通 v1.6 Ocala fixture
- **county-survey-schema.md** — schema 主文档: 字段字典 + 三栏表样板 + provenance 标签 + 演进策略

看法说明

- 每个 H4 子节下用 **三栏 markdown 表**: 字段名 (snake_case) / 当前值 (TBD 或具体值) / 数据源+验证方式 (含 provenance 标签)
- 当前 ~17-22 字段已填实 (FL 共性常量 + 县名 + 地理常量 + horse 节锚定); 其余 ~190 字段全 TBD 但向导栏 100% 填齐
- **Schema 是容器, 水后续灌** — 字段填实是后续多次 survey + 现场踩点 + fetcher 自动刷新累积
- 其余 14 个 FL county 走轻量版 (同 schema 章节顺序, frontmatter 升级 + County-specific 已填表 + 章节骨架占位)

Alachua County (FL) — 完整 reference 实现

fl-north-central · seasonalityProfile=fl-springs-tubing · 209 字段 (含 horse 节)

```
last_updated: 2026-05-06
auto_fields_last_refreshed: 2026-05-06
manual_review_due: 2026-11-06
auto_init: false
hub: fl-north-central
tier: 1
cadUrlTemplate: "https://www.acpafl.org/searchpinquery.aspx?pin={parcelId}"
seasonalityProfile: "fl-springs-tubing"
schema_version: 2026-05-06
state: FL
appraiser_url: "https://www.acpafl.org/property-search-result-page"
gis_url: "https://acpafl.maps.arcgis.com/"
official_url: "https://alachuacounty.us/"
```

Alachua County (FL) — 选地调查表 (Schema v2026-05-06)

总评

□ 待现场验证 — Gainesville UF 学院城; Newberry/Archer 一带 unincorporated 农田, I-75 西侧。Mirror House v1.5 FL hub: [fl-north-central](#)。

调查进度

- 字段总数: 209 (含 horse-property 节)
- 已填字段数: ~17 (FL 共性常量 + 县名 + 7 个州级常量)
- 已填占比: ~8%
- 状态: schema 模板就位, 待现场踩点 + 电话访问 + fetcher 自动刷新

□ 监管 / 法律分类

行政区划与 jurisdiction

字段	当前值	数据源 + 验证方式
unincorporated_pct	TBD	County GIS portal {gis_url}; ArcGIS Layer "Municipal Boundaries"; 公式 $\text{unincorporated_acres} / \text{total_county_acres}$ ^[unfilled]
incorporated_cities	TBD	{official_url} Cities & Communities 页; 交叉核对 Census Bureau Places ^[unfilled]
county_seat_city	"Gainesville"	Wikipedia / 县官网首页 ^[manual:2026-05-06]
total_county_area_acres	TBD	County GIS / Wikipedia "Alachua County" (约 969 sq mi 全县) ^[unfilled]

字段	当前值	数据源 + 验证方式
home_rule_charter_status	TBD	FL Statute 125; 县 Charter 全文 {official_url} ^[unfilled]
population_total_pc	TBD	US Census ACS 5-year (约 280k Gainesville metro) ^[unfilled]

Building permit 与 FL Building Code

字段	当前值	数据源 + 验证方式
building_permit_required_unincorporated	TBD	County Building Department; FL Statute 553; 电话 building official ^[unfilled]
fl_building_code_edition	"FBC 2023 (8th Edition)"	FL DBPR floridabuilding.org/c/default.aspx; 2024-01 起生效 ^[manual:2026-05-06]
wind_speed_design_zone_mph	TBD	FBC R301.2.1 wind speed maps; FL DEM hurricane zone 交叉核对 ^[unfilled]
flood_zone_compliance_path	TBD	FBC Section R322 + 县 floodplain administrator ^[unfilled]
coastal_construction_control_line	TBD	FL DEP CCCL maps; alachua 内陆估应为 no ^[unfilled]
permit_typical_review_days	TBD	县 Building Dept FAQ; 电话确认 ^[unfilled]

STR 条例 (city / county / state 三级)

字段	当前值	数据源 + 验证方式
str_ordinance_status	TBD	{official_url} 搜 STR / vacation rental; Gainesville 城内通常另有规则 ^[unfilled]
min_rental_period_days	TBD	县 STR 条例 + FL Statute 509 preemption ^[unfilled]
str_registration_required_county	TBD	县 Tax Collector / Code Enforcement ^[unfilled]
str_density_cap_per_sqmi	TBD	县 zoning code (如有 cap) ^[unfilled]
nuisance_complaint_threshold	TBD	县 STR 条例 (如规定 X 投诉吊销) ^[unfilled]

DBPR 牌照与商业 STR 注册

字段	当前值	数据源 + 验证方式
dbpr_str_license_class	TBD	FL DBPR myfloridalicense.com 查 Vacation Rental ^[unfilled]
dbpr_inspection_first_year	"yes"	FL 法规 61C-3, 新办 vacation rental 首年须 inspection ^[manual:2026-05-06]
dbpr_renewal_cycle_yr	1	DBPR 牌照 FAQ ^[manual:2026-05-06]
dbpr_fire_safety_compliance	"required"	FL Statute 509.215 ^[manual:2026-05-06]

HOA / deed restriction 普遍性

字段	当前值	数据源 + 验证方式
hoa_prevalence_pct	TBD	County Property Appraiser HOA flag; 地块经纪人估算 ^[unfilled]
gated_community_prevalence	TBD	Zillow / Realtor 搜 "gated" 占比 ^[unfilled]
deed_restriction_str_ban_exam_ples	TBD	已知 subdivision deed 全文 (人工调取) ^[unfilled]
subdivision_review_required	TBD	县 Planning Dept ^[unfilled]

修法风向与近 12 月动议

字段	当前值	数据源 + 验证方式
recent_str_legislation_changes	TBD	县 Commission meeting minutes {official_url}; Gainesville Sun 本地报纸 ^[unfilled]
pending_zoning_overlays	TBD	县 Planning Dept agendas ^[unfilled]
red_flag_political_climate	TBD	县长 / Commissioner 公开声明 ^[unfilled]

STR 友好度

Tourist Development Tax (TDT)

字段	当前值	数据源 + 验证方式
tdt_rate_pct	TBD	{official_url}/depts/taxcollector TDT 页 ^[unfilled]
tdt_collection_method	TBD	Airbnb 平台代收清单; 县 Tax Collector ^[unfilled]
tdt_filing_frequency	TBD	县 Tax Collector 表格 ^[unfilled]
tdt_use_of_funds	TBD	县 TDC 官网 ^[unfilled]

销售税 + 短租附加

字段	当前值	数据源 + 验证方式
state_sales_tax_pct	6	FL DOR statewide rate ^[manual:2026-05-06]
transient_rental_tax_county_surtax_pct	TBD	FL DOR Discretionary Sales Surtax 表 ^[unfilled]
total_str_tax_burden_pct	TBD	sum: state + transient + TDT (待三项就位) ^[inferred]

Airbnb / VRBO 平台代收代缴

字段	当前值	数据源 + 验证方式
airbnb_collects_tdt_pass_through	TBD	Airbnb In Your Area 页 (搜 alachua); 县 Tax Collector ^[unfilled]
vrbo_collects_tdt_pass_through	TBD	VRBO Tax Collection 文档 ^[unfilled]
host_responsibility_after_platform_collection	TBD	县 Tax Collector 文档 ^[unfilled]

客群画像

字段	当前值	数据源 + 验证方式
dominant_origin_city	TBD	AirDNA market dashboard / Inside Airbnb ^[unfilled]
self_drive_radius_mi	TBD	客群城市到 Gainesville 中心开车距离 ^[unfilled]
peak_season_months	TBD	seasonality profile fl-springs-tubing peak-month-range ^[inferred]
niche_market_tags	TBD	UF 体育赛事 / 春假漂流 / Devil's Den 潜水 ^[unfilled]

现有 STR 房源密度

字段	当前值	数据源 + 验证方式
airbnb_listings_count_county	TBD	airbnb-comp-cache.json + Inside Airbnb ^[unfilled]
listings_per_1000_pc	TBD	公式: listings_count / pop * 1000 ^[inferred]
saturation_band	TBD	经验阈值 (待校准) ^[unfilled]

□ 基建可达

主干道路与机场

字段	当前值	数据源 + 验证方式
major_highways	"I-75 / US-441 / SR-26 / SR-24"	FDOT highway map ^[manual:2026-05-06]
nearest_airport_iata	"GNV (Gainesville Regional)"	airport finder ^[manual:2026-05-06]
nearest_airport_drive_min	TBD	Google Maps (GNV 在 Gainesville 内) ^[unfilled]
nearest_intl_airport_drive_min	TBD	Google Maps (最近 JAX / MCO 大约 1.5-2h) ^[unfilled]

电力公司与新接入

字段	当前值	数据源 + 验证方式
power_provider_dominant	TBD	FL PSC 服务区图 (Gainesville 城内 GRU / 县外 Clay Electric / Duke) ^[unfilled]
new_connection_cost_band_usd	TBD	电力公司 new service guide; 地块经纪人估 ^[unfilled]
power_outage_history	TBD	EIA Outage Map / FL PSC reports ^[unfilled]

光纤 / 5G / 卫星宽带

字段	当前值	数据源 + 验证方式
fiber_isp_options	TBD	FCC Broadband Map broadbandmap.fcc.gov 输 ZIP 32601 / 32669 等 ^[unfilled]
5g_coverage_band	TBD	各 carrier 覆盖图 ^[unfilled]
starlink_available	TBD	starlink.com 输 ZIP ^[unfilled]

给水 / 井 + OSSF

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>water_supply_option_dominant</code>	TBD	县 Property Appraiser parcel detail; FL DEP private wells ^[unfilled]
<code>well_drilling_cost_band_usd</code>	TBD	当地 driller 报价; FL DEP fee schedule ^[unfilled]
<code>ossf_authority</code>	"FL DOH Alachua County"	FL DOH septic permitting ^[manual:2026-05-06]
<code>ossf_permit_typical_days</code>	TBD	县 DOH septic office 电话 ^[unfilled]
<code>ossf_typical_cost_usd</code>	TBD	FL DOH fee schedule + 地块土壤评估 ^[unfilled]

紧急服务半径

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>nearest_hospital_drive_min</code>	TBD	Google Maps (UF Health Shands Gainesville level-1 trauma) ^[unfilled]
<code>fire_department_response_min</code>	TBD	县 Fire Rescue annual report ^[unfilled]
<code>sheriff_response_band</code>	TBD	Alachua County Sheriff annual stats ^[unfilled]

□ 税务

县财产税率 + 学区税

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>effective_property_tax_rate_percent</code>	TBD	FL DOR property tax rolls; {appraiser_url} TRIM notice 样本 ^[unfilled]
<code>school_millage_rate</code>	TBD	县 Property Appraiser TRIM notice ^[unfilled]
<code>total_millage_combined</code>	TBD	sum: county + school + district ^[unfilled]

Homestead exemption

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>homestead_exemption_applicable_for_str</code>	"no"	FL Statute 196.031 (须自住, STR 不适用) ^[manual:2026-05-06]
<code>save_our_homes_cap_carryover</code>	TBD	FL Statute 193.155 (仅 homestead 适用) ^[unfilled]

Greenbelt / Agricultural classification

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>greenbelt_inheritable</code>	TBD	FL Statute 193.461; 县 Property Appraiser ag rules ^[unfilled]
<code>agricultural_minimum_acres</code>	TBD	县 Property Appraiser ag policy (FL 一般 5+ acres) ^[unfilled]
<code>agricultural_use_examples</code>	TBD	县 ag classification approved uses ^[unfilled]

评估周期与 Truth-in-Millage

字段	当前值	数据源 + 验证方式
assessment_cycle	"annual"	FL Statute 192 ^[manual:2026-05-06]
trim_notice_mailing_month	"August"	FL DOR TRIM 时间表 ^[manual:2026-05-06]
appeal_deadline_after_trim_days	25	FL Statute 194 + 县 VAB calendar ^[manual:2026-05-06]

商业用途改变与税基重估

字段	当前值	数据源 + 验证方式
change_of_use_triggers_reassessment	TBD	FL Statute 193.155(8) ^[unfilled]
commercial_str_classification_risk	TBD	县 Property Appraiser STR re-class precedent ^[unfilled]

△ 自然风险

FEMA 洪水分区

字段	当前值	数据源 + 验证方式
fema_floodplain_dominant_zone	TBD	FEMA NFHL msc.fema.gov; 县 flood plain administrator ^[unfilled]
fema_pct_county_in_ae_or_higher	TBD	FEMA NFHL spatial query ^[unfilled]
fema_pct_county_in_ve	TBD	FEMA NFHL spatial query (内陆 alachua 通常无 VE) ^[unfilled]
fema_floodway_present	TBD	FEMA NFHL Floodway layer ^[unfilled]

飓风 evacuation zone

字段	当前值	数据源 + 验证方式
hurricane_evac_zone_dominant	TBD	FL DEM Storm Surge Evac Zones floridadisaster.org ^[unfilled]
hurricane_zone_a_pct	TBD	FL DEM zone shapefile (内陆 alachua 通常 0%) ^[unfilled]
historical_landfall_count_30yr	TBD	NOAA HURDAT2 (1995-2025) ^[unfilled]
most_recent_major_storm	TBD	NOAA storm event database ^[unfilled]

Springs Protection Zone

字段	当前值	数据源 + 验证方式
springs_protection_level	TBD	FDEP BMAP (v1.6 fetcher florida-springs-zone 自动) ^[scraped:florida-springs-zone]
bmap_basin_name	TBD	FDEP BMAP basin shapefile (Santa Fe River basin 概率高) ^[unfilled]
nitrogen_load_reduction_target_pct	TBD	FDEP BMAP plan PDF ^[unfilled]

NWI Wetlands

字段	当前值	数据源 + 验证方式
wetlands_pct_band	TBD	USFWS NWI (v1.6 fetcher florida-wetlands 自动) ^[scraped:florida-wetlands]
wetlands_dominant_class	TBD	NWI Cowardin classification ^[unfilled]

水井 / sinkhole

字段	当前值	数据源 + 验证方式
sinkhole_risk_band	TBD	FGS Florida Geological Survey sinkhole map (North-central FL 高风险区) ^[unfilled]
aquifer_dominant	"Floridan Aquifer"	FDEP aquifer atlas ^[manual:2026-05-06]
well_typical_depth_ft	TBD	FL DEP private well database ^[unfilled]

野火 / 雷暴 / 龙卷风

字段	当前值	数据源 + 验证方式
wildfire_risk_band	TBD	FFS Florida Forest Service fire risk ^[unfilled]
lightning_strikes_per_sqmi_year	TBD	NOAA Vaisala NLDN (FL 全美雷暴密度第一) ^[unfilled]
tornado_history_30yr_count	TBD	NOAA storm event database ^[unfilled]

市场热度

季节性 profile 命中

字段	当前值	数据源 + 验证方式
seasonality_profile_assigned	"fl-springs-tubing"	frontmatter seasonalityProfile ^[manual:2026-05-06]
peak_month_range	TBD	seasonality-merger / peak-month-range helper (春-夏漂流季) ^[inferred]
shoulder_month_range	TBD	同上 ^[inferred]

Inside Airbnb 城市 fallback

字段	当前值	数据源 + 验证方式
inside_airbnb_city_resolved	TBD	inside-airbnb city resolver mapping (jacksonville fallback) ^[unfilled]
inside_airbnb_data_freshness_date	TBD	InsideAirbnb data download date ^[unfilled]

Rabbu / AirDNA 单点

字段	当前值	数据源 + 验证方式
rabbu_single_point_adr_usd	TBD	rabbu.com 输入地址 ^[unfilled]

字段	当前值	数据源 + 验证方式
rabbu_single_point_occupancy_pct	TBD	rabbu.com ^[unfilled]
airdna_market_score	TBD	airdna.co 市场评分 ^[unfilled]

同 county Airbnb scrape

字段	当前值	数据源 + 验证方式
county_market_sample_size	TBD	airbnb-comp-cache.json (v1.6) ^[cached:airbnb-comp-cache]
county_median_adr_usd	TBD	county-market.ts ^[scraped:county-market]
county_p25_p75_adr_usd	TBD	county-market.ts IQR ^[scraped:county-market]
county_median_occupancy_pct	TBD	county-market.ts ^[scraped:county-market]

标杆运营户对照

字段	当前值	数据源 + 验证方式
benchmark_property_examples	TBD	已知 STR 项目 listing URL (Devil's Den / Ginnie Springs 周边 STR) ^[unfilled]
benchmark_actual_adr_usd	TBD	客户书面提供 (customer-confirmed only) ^[unfilled]
benchmark_occupancy_pct	TBD	同上 ^[unfilled]

12 月 peak/shoulder

字段	当前值	数据源 + 验证方式
monthly_occupancy_curve_12mo	TBD	seasonality JSON profile fl-springs-tubing.json ^[inferred]
peak_to_trough_ratio	TBD	max/min of 12-month curve ^[inferred]

□ 联系人簿

县级各部门

字段	当前值	数据源 + 验证方式
property_appraiser_office_name	"Alachua County Property Appraiser"	{appraiser_url} ^[manual:2026-05-06]
property_appraiser_phone	TBD	acpafl.org contact 页 ^[unfilled]
building_dept_name	"Alachua County Building Department"	{official_url} ^[manual:2026-05-06]
building_dept_phone	TBD	{official_url} contact 页 ^[unfilled]
tax_collector_phone	TBD	https://www.alachuacollector.com/ contact 页 ^[unfilled]
env_health_septic_phone	TBD	FL DOH Alachua County office ^[unfilled]
planning_zoning_phone	TBD	县官网 Growth Management ^[unfilled]

FL 州级机构

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>fl_dbpr_district_office</code>	TBD	DBPR 区域办 (Tallahassee HQ + 区域) ^[unfilled]
<code>fl_dep_district_office</code>	"FDEP Northeast District"	FDEP regional 办 (Jacksonville) ^ [manual:2026-05-06]
<code>fl_dor_taxpayer_service</code>	"850-488-6800"	FL DOR 800 ^[manual:2026-05-06]
<code>fl_dem_county_emergency_mgmt</code>	TBD	floridadisaster.org county directors ^[unfilled]

经纪人 / 律师 / Surveyor / PE

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>recommended_realtor_name</code>	TBD	用户人脉 / Mirror House 项目人脉 ^[unfilled]
<code>recommended_realtor_phone</code>	TBD	同上 ^[unfilled]
<code>local_re_attorney_examples</code>	TBD	FL Bar 律师查询; 地块经纪人推荐 ^[unfilled]
<code>licensed_surveyor_examples</code>	TBD	FBPE Florida Board of Professional Surveyors ^[unfilled]
<code>licensed_pe_septic_examples</code>	TBD	FBPE + 县 DOH 推荐名单 ^[unfilled]

□ 数据来源 + provenance 表

全字段 provenance 汇总

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>total_fields_count</code>	209	schema § 5 字段总数 (含 horse 节) ^[manual:2026-05-06]
<code>filled_fields_count</code>	17	自动统计 (待脚本) ^[unfilled]
<code>filled_pct</code>	8	公式: filled / total * 100 ^[inferred]

Review 日期

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>last_field_update_date</code>	"2026-05-06"	frontmatter <code>last_updated</code> ^[manual:2026-05-06]
<code>next_review_due_date</code>	"2026-11-06"	frontmatter <code>manual_review_due</code> ^[manual:2026-05-06]
<code>field_owner_responsible</code>	"meiqifan + Claude 协同"	默认 ^[manual:2026-05-06]

□ horse-property 子专题

Marion HITS / WEC 距离

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>nearest_hits_drive_min</code>	TBD	Google Maps to HITS Ocala (alachua 南部约 30-45 min) ^[unfilled]
<code>nearest_wec_drive_min</code>	TBD	Google Maps to World Equestrian Center Ocala ^[unfilled]

字段	当前值	数据源 + 验证方式
winter_circuit_overlap_months	TBD	HITS / WEC 赛季时间表 (Jan-Apr) ^ [unfilled]

围栏 / 棚 / 跳场密度

字段	当前值	数据源 + 验证方式
horse_property_listing_share_pct	TBD	Zillow / Realtor 搜 "horse property" 占县 listing 比 ^ [unfilled]
typical_pasture_acres	TBD	当地农场调研 ^ [unfilled]
typical_paddock_layout	TBD	同上 ^ [unfilled]
barn_typical_stalls	TBD	同上 ^ [unfilled]

Trainer / 兽医 / 饲料供应链

字段	当前值	数据源 + 验证方式
equine_vet_clinics_count	TBD	FL Vet Med Board 查询 ^ [unfilled]
feed_store_examples	TBD	当地 Tractor Supply / 私有 feed store ^ [unfilled]
farrier_examples	TBD	American Farrier's Association locator ^ [unfilled]
trainer_examples	TBD	USEF / USDF 教练黄页 ^ [unfilled]

Schema v2026-05-06 — 所有字段名顺序与 [references/county-survey-schema.md](#) 完全一致；横向对比表渲染依赖此对齐。

Marion County (FL) — 完整 reference 实现

fl-north-central · seasonalityProfile=fl-horse-circuit · 209 字段 (含 horse 节, HITS/WEC 县内)

```
last_updated: 2026-05-06
auto_fields_last_refreshed: 2026-05-06
manual_review_due: 2026-11-06
auto_init: false
hub: fl-north-central
tier: 1
cadUrlTemplate: "https://www.pa.marion.fl.us/PropertyDetails.aspx?id={parcelId}"
seasonalityProfile: "fl-horse-circuit"
schema_version: 2026-05-06
state: FL
appraiser_url: "https://www.pa.marion.fl.us/Property-Search"
gis_url: "https://maps.marioncountyfl.org/"
official_url: "https://www.marionfl.org/"
```

Marion County (FL) — 选地调查表 (Schema v2026-05-06)

总评

□ 待现场验证 — Ocala Horse Capital; HITS Winter Circuit / WEC 全部位于 marion 县内; 大量 thoroughbred 农场。已跑通 v1.6 fixture (Ocala 10.87ac \$699k 端到端验证 OK)。

调查进度

- 字段总数: 209 (含 horse 节)
- 已填字段数: ~22
- 已填占比: ~10%
- 状态: v1.6 fixture 已跑通; 待现场踩点 + fetcher 自动刷新

本文件 schema 与 alachua.md 完全对齐 — 所有 36 个 H4 子字节段名顺序与 county-survey-schema.md §5 字段字典一致。仅以下字段含 marion-specific 已填值, 其余全 TBD:

- county_seat_city = "Ocala"
- coastal_construction_control_line = "no" (内陆)
- major_highways = "I-75 / US-441 / US-27 / SR-200"
- nearest_airport_iata = "OCF (Ocala International)"
- ossf_authority = "FL DOH Marion County"
- homestead_exemption_applicable_for_str = "no" (FL Statute 196.031)
- assessment_cycle = "annual" / trim_notice_mailing_month = "August" / appeal_deadline_after_trim_days = 25
- fema_pct_county_in_ve = 0 (内陆)
- hurricane_evac_zone_dominant = "none" / hurricane_zone_a_pct = 0 (内陆)
- aquifer_dominant = "Floridan Aquifer"
- seasonality_profile_assigned = "fl-horse-circuit" / peak_month_range = "Jan-Apr" (HITS Winter Circuit + WEC)
- state_sales_tax_pct = 6 / dbpr_inspection_first_year = "yes" / dbpr_renewal_cycle_yr = 1 / dbpr_fire_safety_compliance = "required"

- `fl_dep_district_office = "FDEP Central District" / fl_dor_taxpayer_service = "850-488-6800"`
- `fl_building_code_edition = "FBC 2023 (8th Edition)"`
- **horse 节:** `nearest_hits_drive_min = "0-15" / nearest_wec_drive_min = "0-15" / winter_circuit_overlap_months = "Jan-Apr"`

完整 schema 章节 + 三栏表写法见 [references/county-survey-schema.md](#) 与 [references/county-profiles/alachua.md](#) (后者为 reference 实现)。

本 county 的完整 209 字段列表 = `alachua.md` 同结构 + 上述 `marion-specific` 已填值替换; TBD 字段的"数据源 + 验证方式"栏占位符 `{appraiser_url}` `{gis_url}` `{official_url}` 自动从 `frontmatter` 拼。

□ 监管 / 法律分类

行政区划与 jurisdiction

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>unincorporated_pct</code>	TBD	County GIS portal <code>{gis_url}</code> <code>^[unfilled]</code>
<code>incorporated_cities</code>	TBD	<code>{official_url}</code> Cities & Communities <code>^[unfilled]</code>
<code>county_seat_city</code>	"Ocala"	Wikipedia <code>^[manual:2026-05-06]</code>
<code>total_county_area_acres</code>	TBD	County GIS (约 1,663 sq mi) <code>^[unfilled]</code>
<code>home_rule_charter_status</code>	TBD	FL Statute 125; <code>{official_url}</code> <code>^[unfilled]</code>
<code>population_total_pc</code>	TBD	US Census ACS 5-year (约 400k) <code>^[unfilled]</code>

Building permit 与 FL Building Code

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>building_permit_required_unincorporated</code>	TBD	County Building Department; FL Statute 553 <code>^[unfilled]</code>
<code>fl_building_code_edition</code>	"FBC 2023 (8th Edition)"	FL DBPR <code>floridabuilding.org</code> <code>^[manual:2026-05-06]</code>
<code>wind_speed_design_zone_mph</code>	TBD	FBC R301.2.1 wind speed maps <code>^[unfilled]</code>
<code>flood_zone_compliance_path</code>	TBD	FBC R322 + 县 floodplain administrator <code>^[unfilled]</code>
<code>coastal_construction_control_line</code>	"no"	FL DEP CCCL maps (marion 内陆) <code>^[manual:2026-05-06]</code>
<code>permit_typical_review_days</code>	TBD	县 Building Dept FAQ <code>^[unfilled]</code>

STR 条例 (city / county / state 三级)

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>str_ordinance_status</code>	TBD	<code>{official_url}</code> 搜 STR / vacation rental <code>^[unfilled]</code>
<code>min_rental_period_days</code>	TBD	县 STR 条例 + FL Statute 509 <code>^[unfilled]</code>
<code>str_registration_required_county</code>	TBD	县 Tax Collector <code>^[unfilled]</code>
<code>str_density_cap_per_sqmi</code>	TBD	县 zoning code <code>^[unfilled]</code>

字段	当前值	数据源 + 验证方式
nuisance_complaint_threshold	TBD	县 STR 条例 ^[unfilled]

DBPR 牌照与商业 STR 注册

字段	当前值	数据源 + 验证方式
dbpr_str_license_class	TBD	FL DBPR myfloridalicense.com ^[unfilled]
dbpr_inspection_first_year	"yes"	FL 法规 61C-3 ^[manual:2026-05-06]
dbpr_renewal_cycle_yr	1	DBPR 牌照 FAQ ^[manual:2026-05-06]
dbpr_fire_safety_compliance	"required"	FL Statute 509.215 ^[manual:2026-05-06]

HOA / deed restriction 普遍性

字段	当前值	数据源 + 验证方式
hoa_prevalence_pct	TBD	County Property Appraiser HOA flag ^[unfilled]
gated_community_prevalence	TBD	Zillow / Realtor 搜 "gated" ^[unfilled]
deed_restriction_str_ban_examples	TBD	已知 subdivision deed 全文 ^[unfilled]
subdivision_review_required	TBD	县 Planning Dept ^[unfilled]

修法风向与近 12 月动议

字段	当前值	数据源 + 验证方式
recent_str_legislation_changes	TBD	县 Commission meeting minutes; Ocala Star-Banner ^[unfilled]
pending_zoning_overlays	TBD	县 Planning Dept agendas ^[unfilled]
red_flag_political_climate	TBD	县长 / Commissioner 公开声明; horse 农户 NIMBY 强势 ^[unfilled]

□ STR 友好度

Tourist Development Tax (TDT)

字段	当前值	数据源 + 验证方式
tdt_rate_pct	TBD	{official_url} Tax Collector TDT 页 ^[unfilled]
tdt_collection_method	TBD	Airbnb 平台代收清单 ^[unfilled]
tdt_filing_frequency	TBD	县 Tax Collector 表格 ^[unfilled]
tdt_use_of_funds	TBD	县 TDC 官网 ^[unfilled]

销售税 + 短租附加

字段	当前值	数据源 + 验证方式
state_sales_tax_pct	6	FL DOR statewide ^[manual:2026-05-06]

字段	当前值	数据源 + 验证方式
transient_rental_tax_county_surtax_pct	TBD	FL DOR Discretionary Sales Surtax 表 ^[unfilled]
total_str_tax_burden_pct	TBD	sum ^[inferred]

Airbnb / VRBO 平台代收代缴

字段	当前值	数据源 + 验证方式
airbnb_collects_tdt_pass_through	TBD	Airbnb In Your Area ^[unfilled]
vrbo_collects_tdt_pass_through	TBD	VRBO Tax Collection ^[unfilled]
host_responsibility_after_platform_collection	TBD	县 Tax Collector 文档 ^[unfilled]

客群画像

字段	当前值	数据源 + 验证方式
dominant_origin_city	TBD	AirDNA / Inside Airbnb (horse circuit 客群多 NJ/CT/PA) ^[unfilled]
self_drive_radius_mi	TBD	客群城市到 Ocala 距离 ^[unfilled]
peak_season_months	"Jan-Apr"	seasonality fl-horse-circuit ^[inferred]
niche_market_tags	TBD	HITS / WEC / Silver Springs / Ocklawaha ^[unfilled]

现有 STR 房源密度

字段	当前值	数据源 + 验证方式
airbnb_listings_count_county	TBD	airbnb-comp-cache.json + Inside Airbnb ^[unfilled]
listings_per_1000_pc	TBD	公式 ^[inferred]
saturation_band	TBD	经验阈值 ^[unfilled]

□ 基建可达

主干道路与机场

字段	当前值	数据源 + 验证方式
major_highways	"I-75 / US-441 / US-27 / SR-200"	FDOT highway map ^[manual:2026-05-06]
nearest_airport_iata	"OCF (Ocala International)"	airport finder ^[manual:2026-05-06]
nearest_airport_drive_min	TBD	Google Maps ^[unfilled]
nearest_intl_airport_drive_min	TBD	最近 SFB / MCO 1.5-2h ^[unfilled]

电力公司与新接入

字段	当前值	数据源 + 验证方式
power_provider_dominant	TBD	FL PSC (Duke + SECO Coop) ^[unfilled]

字段	当前值	数据源 + 验证方式
new_connection_cost_band_usd	TBD	电力公司 new service guide ^[unfilled]
power_outage_history	TBD	EIA Outage Map ^[unfilled]

光纤 / 5G / 卫星宽带

字段	当前值	数据源 + 验证方式
fiber_isp_options	TBD	FCC Broadband Map (ZIP 34470/34480/34471) ^[unfilled]
5g_coverage_band	TBD	carrier 覆盖图 ^[unfilled]
starlink_available	TBD	starlink.com ^[unfilled]

给水 / 井 + OSSF

字段	当前值	数据源 + 验证方式
water_supply_option_dominant	TBD	县 Property Appraiser parcel detail ^[unfilled]
well_drilling_cost_band_usd	TBD	当地 driller 报价 ^[unfilled]
ossf_authority	"FL DOH Marion County"	FL DOH septic permitting ^[manual:2026-05-06]
ossf_permit_typical_days	TBD	县 DOH septic office 电话 ^[unfilled]
ossf_typical_cost_usd	TBD	FL DOH fee schedule ^[unfilled]

紧急服务半径

字段	当前值	数据源 + 验证方式
nearest_hospital_drive_min	TBD	AdventHealth Ocala / HCA West Marion ^[unfilled]
fire_department_response_min	TBD	县 Fire Rescue annual report ^[unfilled]
sheriff_response_band	TBD	Marion Sheriff annual stats ^[unfilled]

□ 税务

县财产税率 + 学区税

字段	当前值	数据源 + 验证方式
effective_property_tax_rate_percent	TBD	FL DOR property tax rolls ^[unfilled]
school_millage_rate	TBD	TRIM notice ^[unfilled]
total_millage_combined	TBD	sum ^[unfilled]

Homestead exemption

字段	当前值	数据源 + 验证方式
homestead_exemption_applicable_for_str	"no"	FL Statute 196.031 ^[manual:2026-05-06]
save_our_homes_cap_carryover	TBD	FL Statute 193.155 ^[unfilled]

Greenbelt / Agricultural classification

字段	当前值	数据源 + 验证方式
greenbelt_inheritable	TBD	FL Statute 193.461 (marion horse 农户大量 ag classification) ^[unfilled]
agricultural_minimum_acres	TBD	县 Property Appraiser ag policy ^[unfilled]
agricultural_use_examples	TBD	horse breeding / hay / pasture ^[unfilled]

评估周期与 Truth-in-Millage

字段	当前值	数据源 + 验证方式
assessment_cycle	"annual"	FL Statute 192 ^[manual:2026-05-06]
trim_notice_mailing_month	"August"	FL DOR TRIM 时间表 ^[manual:2026-05-06]
appeal_deadline_after_trim_days	25	FL Statute 194 ^[manual:2026-05-06]

商业用途改变与税基重估

字段	当前值	数据源 + 验证方式
change_of_use_triggers_reassessment	TBD	FL Statute 193.155(8) ^[unfilled]
commercial_str_classification_risk	TBD	县 Property Appraiser STR re-class precedent ^[unfilled]

△ 自然风险

FEMA 洪水分区

字段	当前值	数据源 + 验证方式
fema_floodplain_dominant_zone	TBD	FEMA NFHL; Ocklawaha River 沿岸常 AE ^[unfilled]
fema_pct_county_in_ae_or_higher	TBD	FEMA NFHL spatial query ^[unfilled]
fema_pct_county_in_ve	0	FEMA NFHL (marion 内陆) ^[manual:2026-05-06]
fema_floodway_present	TBD	FEMA NFHL Floodway layer ^[unfilled]

飓风 evacuation zone

字段	当前值	数据源 + 验证方式
hurricane_evac_zone_dominant	"none"	FL DEM Storm Surge Evac (marion 内陆) ^[manual:2026-05-06]
hurricane_zone_a_pct	0	FL DEM zone shapefile ^[manual:2026-05-06]
historical_landfall_count_30yr	TBD	NOAA HURDAT2 (近年 Helene/Milton 内陆影响) ^[unfilled]
most_recent_major_storm	TBD	NOAA storm event database ^[unfilled]

Springs Protection Zone

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>springs_protection_level</code>	TBD	FDEP BMAP (v1.6 fetcher 自动) ^[scraped:florida-springs-zone]
<code>bmap_basin_name</code>	TBD	FDEP BMAP (Silver Springs / Rainbow River basin) ^[unfilled]
<code>nitrogen_load_reduction_target_pct</code>	TBD	FDEP BMAP plan PDF ^[unfilled]

NWI Wetlands

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>wetlands_pct_band</code>	TBD	USFWS NWI (v1.6 fetcher 自动) ^[scraped:florida-wetlands]
<code>wetlands_dominant_class</code>	TBD	NWI Cowardin classification ^[unfilled]

水井 / sinkhole

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>sinkhole_risk_band</code>	TBD	FGS sinkhole map (marion 在 sinkhole alley 中度区) ^[unfilled]
<code>aquifer_dominant</code>	"Floridan Aquifer"	FDEP aquifer atlas ^[manual:2026-05-06]
<code>well_typical_depth_ft</code>	TBD	FL DEP private well database ^[unfilled]

野火 / 雷暴 / 龙卷风

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>wildfire_risk_band</code>	TBD	FFS fire risk (Ocala National Forest 邻近) ^[unfilled]
<code>lightning_strikes_per_sqmi_year</code>	TBD	NOAA Vaisala NLDN ^[unfilled]
<code>tornado_history_30yr_count</code>	TBD	NOAA storm event database ^[unfilled]

□ 市场热度

季节性 profile 命中

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>seasonality_profile_assigned</code>	"fl-horse-circuit"	frontmatter <code>seasonalityProfile</code> ^[manual:2026-05-06]
<code>peak_month_range</code>	"Jan-Apr"	seasonality-merger / peak-month-range (HITS Winter Circuit + WEC) ^[inferred]
<code>shoulder_month_range</code>	TBD	同上 ^[inferred]

Inside Airbnb 城市 fallback

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>inside_airbnb_city_resolved</code>	TBD	inside-airbnb city resolver ^[unfilled]
<code>inside_airbnb_data_freshness_date</code>	TBD	InsideAirbnb data download date ^[unfilled]

Rabbu / AirDNA 单点

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>rabbu_single_point_adr_usd</code>	TBD	rabbu.com ^[unfilled]
<code>rabbu_single_point_occupancy_pct</code>	TBD	rabbu.com ^[unfilled]
<code>airdna_market_score</code>	TBD	airdna.co (Ocala horse circuit 已知高分) ^[unfilled]

同 county Airbnb scrape

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>county_market_sample_size</code>	TBD	airbnb-comp-cache.json (v1.6) ^[cached:airbnb-comp-cache]
<code>county_median_adr_usd</code>	TBD	county-market.ts ^[scraped:county-market]
<code>county_p25_p75_adr_usd</code>	TBD	county-market.ts IQR ^[scraped:county-market]
<code>county_median_occupancy_pct</code>	TBD	county-market.ts ^[scraped:county-market]

标杆运营户对照

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>benchmark_property_examples</code>	TBD	已知 STR listing URL (HITS / WEC 周边 horse-property STR) ^[unfilled]
<code>benchmark_actual_adr_usd</code>	TBD	客户书面提供 ^[unfilled]
<code>benchmark_occupancy_pct</code>	TBD	同上 ^[unfilled]

12 月 peak/shoulder

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>monthly_occupancy_curve_12mo</code>	TBD	seasonality JSON profile fl-horse-circuit.json ^[inferred]
<code>peak_to_trough_ratio</code>	TBD	max/min of 12-month curve ^[inferred]

☐ 联系人簿

县级各部门

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>property_appraiser_office_name</code>	"Marion County Property Appraiser"	{appraiser_url} ^[manual:2026-05-06]
<code>property_appraiser_phone</code>	TBD	pa.marion.fl.us contact 页 ^[unfilled]

字段	当前值	数据源 + 验证方式
building_dept_name	"Marion County Building Department"	{official_url} ^[manual:2026-05-06]
building_dept_phone	TBD	{official_url} contact 页 ^[unfilled]
tax_collector_phone	TBD	mctc.org contact 页 ^[unfilled]
env_health_septic_phone	TBD	FL DOH Marion County ^[unfilled]
planning_zoning_phone	TBD	县官网 Growth Services ^[unfilled]

FL 州级机构

字段	当前值	数据源 + 验证方式
fl_dbpr_district_office	TBD	DBPR 区域办 ^[unfilled]
fl_dep_district_office	"FDEP Central District"	FDEP regional 办 ^[manual:2026-05-06]
fl_dor_taxpayer_service	"850-488-6800"	FL DOR 800 ^[manual:2026-05-06]
fl_dem_county_emergency_mgmt	TBD	floridadisaster.org ^[unfilled]

经纪人 / 律师 / Surveyor / PE

字段	当前值	数据源 + 验证方式
recommended_realtor_name	TBD	horse-property 专业经纪人 ^[unfilled]
recommended_realtor_phone	TBD	同上 ^[unfilled]
local_re_attorney_examples	TBD	FL Bar 律师查询 ^[unfilled]
licensed_surveyor_examples	TBD	FBPE Florida Board of Professional Surveyors ^[unfilled]
licensed_pe_septic_examples	TBD	FBPE + 县 DOH 推荐名单 ^[unfilled]

□ 数据来源 + provenance 表

全字段 provenance 汇总

字段	当前值	数据源 + 验证方式
total_fields_count	209	schema § 5 (含 horse 节) ^[manual:2026-05-06]
filled_fields_count	22	自动统计 (待脚本) ^[unfilled]
filled_pct	10	公式 ^[inferred]

Review 日期

字段	当前值	数据源 + 验证方式
last_field_update_date	"2026-05-06"	frontmatter last_updated ^[manual:2026-05-06]
next_review_due_date	"2026-11-06"	frontmatter manual_review_due ^[manual:2026-05-06]
field_owner_responsible	"meiqifan + Claude 协同"	默认 ^[manual:2026-05-06]

□ horse-property 子专题

Marion HITS / WEC 距离

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>nearest_hits_drive_min</code>	"0-15"	Google Maps to HITS Ocala (HITS 在 marion 县内) ^[manual:2026-05-06]
<code>nearest_wec_drive_min</code>	"0-15"	Google Maps to World Equestrian Center (WEC 在 marion 县内) ^[manual:2026-05-06]
<code>winter_circuit_overlap_months</code>	"Jan-Apr"	HITS / WEC 赛季时间表 ^[manual:2026-05-06]

围栏 / 棚 / 跳场密度

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>horse_property_listing_share_pct</code>	TBD	Zillow / Realtor 搜 "horse property" (Marion 全 FL 最高) ^[unfilled]
<code>typical_pasture_acres</code>	TBD	当地农场调研 (5-50 acres 居多) ^[unfilled]
<code>typical_paddock_layout</code>	TBD	同上 ^[unfilled]
<code>barn_typical_stalls</code>	TBD	同上 ^[unfilled]

Trainer / 兽医 / 饲料供应链

字段	当前值	数据源 + 验证方式
<code>equine_vet_clinics_count</code>	TBD	FL Vet Med Board (Marion 是 FL 兽医集群第一) ^[unfilled]
<code>feed_store_examples</code>	TBD	Tractor Supply / Lewis Tractor / Hudson Feed ^[unfilled]
<code>farrier_examples</code>	TBD	American Farrier's Association locator ^[unfilled]
<code>trainer_examples</code>	TBD	USEF / USDF 教练黄页 ^[unfilled]

Schema v2026-05-06 — 字段名顺序与 [references/county-survey-schema.md](#) 对齐。

County Survey Schema 主文档

Schema v2026-05-06 · 字段字典 187/209 · 三栏表样板 · provenance 标签 · 演进策略

Mirror House County 调查表 Schema (FL)

schema_version: 2026-05-06 applies_to: 16 个 FL county profile (fl-north-central / fl-jacksonville / fl-tampa / fl-tallahassee) spec_ref: docs/superpowers/specs/2026-05-06-mirror-house-fl-county-survey-schema-design.md

本文件 = FL county profile 的"字段字典 + 写法规则"。每次重写 / 校对 county profile 都先读这个。TX county profile 不受此 schema 约束 (保留各自历史结构)。

1. Frontmatter 字段 (代码兼容性保证)

每个 FL county profile 顶部 frontmatter 顺序与字段必填性如下:

```
---
last_updated: YYYY-MM-DD
auto_fields_last_refreshed: YYYY-MM-DD
manual_review_due: YYYY-MM-DD
auto_init: false
hub: fl-north-central | fl-jacksonville | fl-tampa | fl-tallahassee
tier: 1
cadUrlTemplate: "https://..."
seasonalityProfile: "fl-springs-tubing" | "fl-horse-circuit" | "fl-coastal" | "fl-state-capital"
schema_version: 2026-05-06
state: FL
appraiser_url: "https://..."
gis_url: ""
official_url: "https://..."
---
```

代码必读字段 (不可改类型)

字段	代码消费方
hub	star-rating-engine.ts:174 / survey.ts:300
tier	dashboard 优先级排序
cadUrlTemplate	survey.ts:178 / verify-links.ts
seasonalityProfile	survey.ts:186 / seasonality-merger

仅文档字段 (不被代码消费)

schema_version / state / appraiser_url / gis_url / official_url — 本 schema 引入; YAML parser 默认忽略未知字段; 纯文档信息。

2. 正文章节顺序 (强制对齐)

```
# {County} County (FL) – 选地调查表 (Schema v2026-05-06)

## 总评

## 调查进度

### □ 监管 / 法律分类
#### 行政区划与 jurisdiction
#### Building permit 与 FL Building Code
#### STR 条例 (city / county / state 三级)
#### DBPR 牌照与商业 STR 注册
#### HOA / deed restriction 普遍性
#### 修法风向与近 12 月动议

### □ STR 友好度
#### Tourist Development Tax (TDT)
#### 销售税 + 短租附加
#### Airbnb / VRBO 平台代收代缴
#### 客群画像
#### 现有 STR 房源密度

### □ 基建可达
#### 主干道路与机场
#### 电力公司与新接入
#### 光纤 / 5G / 卫星宽带
#### 给水 / 井 + OSSF
#### 紧急服务半径

### □ 税务
#### 县财产税率 + 学区税
#### Homestead exemption
#### Greenbelt / Agricultural classification
#### 评估周期与 Truth-in-Millage
#### 商业用途改变与税基重估

### △ 自然风险
#### FEMA 洪水分区
#### 飓风 evacuation zone
#### Springs Protection Zone
#### NWI Wetlands
#### 水井 / sinkhole
#### 野火 / 雷暴 / 龙卷风

### □ 市场热度
#### 季节性 profile 命中
#### Inside Airbnb 城市 fallback
#### Rabbu / AirDNA 单点
#### 同 county Airbnb scrape
#### 标杆运营户对照
#### 12 月 peak/shoulder

### □ 联系人簿
#### 县级各部门
#### FL 州级机构
#### 经纪人 / 律师 / Surveyor / PE

### □ 数据来源 + provenance 表
#### 全字段 provenance 汇总
#### Review 日期

### □ horse-property 子专题 (仅 fl-north-central / fl-tallahassee 7 县)
#### Marion HITS / WEC 距离
#### 围栏 / 棚 / 跳场密度
#### Trainer / 兽医 / 饲料供应链
```

横向对比表依赖此章节顺序。任何 county 缺失 H4 子节都按 schema 补全，对应字段值留 `TBD` `^[notApplicable]`。

3. 三栏表格规范

每个 H4 子节下使用 GFM markdown 表格：

```
| 字段 | 当前值 | 数据源 + 验证方式 |
|---|---|---|
| `field_name_snake_case` | TBD | 怎么查 / 打哪个电话 / 看哪个 layer ^[provenance] |
```

三栏含义

列	内容	规则
字段	snake_case 字段名（用 backtick 包裹）	§ 5 字段字典定义
当前值	TBD（未填） / 具体值（填实）	填实时末尾跟 <code>^[provenance]</code>
数据源 + 验证方式	必填 — 即使 TBD 也要写齐	"调查表"灵魂；告诉填表人去哪查

4. Provenance 标签

标签	含义	何时用
<code>^[manual:YYYY-MM-DD]</code>	人工填入并核实	现场踩点 / 电话访问 / 政府公文
<code>^[scraped:fetcher-name]</code>	v1.6 fetcher 自动抓取	airbnb-comp-density / county-market / florida-springs-zone
<code>^[cached:cache-name]</code>	来自定期刷新 cache	airbnb-comp-cache.json
<code>^[inferred]</code>	由其他字段推导	12 月 peak/shoulder（由 seasonality profile 推导）
<code>^[unfilled]</code>	显式未填，配合"数据源"栏告诉怎么查	默认状态
<code>^[notApplicable]</code>	此 county 不适用	例：fl-tampa 无 springs zone

5. 字段字典（187 / 209 字段）

下表列全部 schema 字段。**type**: string / number / enum / boolean / date / url / phone / address / string[]。
unit: pct / mph / usd / mi / pc / yr / min / acres / ft / 空。

5.1 □ 监管 / 法律分类

行政区划与 jurisdiction

name	type	unit	recommended_source
<code>unincorporated_pct</code>	number	pct	County GIS Municipal Boundaries layer; 公式 <code>unincorporated_acres / total_county_acres</code>
<code>incorporated_cities</code>	string[]	—	县官网 "Cities & Communities"; 交叉核对 Census Bureau Places
<code>county_seat_city</code>	string	—	Wikipedia / 官网首页

name	type	unit	recommended_source
total_county_area_acres	number	acres	County GIS / Wikipedia
home_rule_charter_status	enum: yes/no/TBD	—	FL Statute 125; 县 Charter 全文
population_total_pc	number	pc	US Census ACS 5-year

Building permit 与 FL Building Code

name	type	unit	recommended_source
building_permit_required_unincorporated	enum: yes/no/partial/TBD	—	County Building Department; FL Statute 553; 电话 building official
fl_building_code_edit	string	—	FL DBPR floridabuilding.org
wind_speed_design_zone_mph	number	mph	FBC R301.2.1 wind speed maps
flood_zone_compliance_path	string	—	FBC Section R322 + 县 floodplain administrator
coastal_construction_control_line	enum: yes/no/TBD	—	FL DEP CCCL maps
permit_typical_review_days	number	—	县 Building Dept FAQ; 电话确认

STR 条例 (city / county / state 三级)

name	type	unit	recommended_source
str_ordinance_status	enum: none/city-only/county-wide/restrictive/TBD	—	县官网 "ordinance" 搜 STR / vacation rental
min_rental_period_days	number	—	县 STR 条例 + FL Statute 509 preemption
str_registration_required_county	enum: yes/no/TBD	—	县 Tax Collector / Code Enforcement
str_density_cap_per_sqmi	number	—	县 zoning code
nuisance_complaint_threshold	number	—	县 STR 条例

DBPR 牌照与商业 STR 注册

name	type	unit	recommended_source
dbpr_str_license_classes	enum: dwelling/condo/collective/TBD	—	FL DBPR myfloridalicense.com 查 Vacation Rental
dbpr_inspection_first_year	enum: yes/no/TBD	—	DBPR 法规 61C-3
dbpr_renewal_cycle_year	number	yr	DBPR 牌照 FAQ
dbpr_fire_safety_compliance	enum: required/exempt/TBD	—	FL Statute 509.215

HOA / deed restriction 普遍性

name	type	unit	recommended_source
hoa_prevalence_pct	number	pct	County Property Appraiser HOA flag; 地块经纪人估算
gated_community_prevalence	enum: high/med/low/TBD	—	Zillow / Realtor 搜 "gated" 占比
deed_restriction_string_examples	string[]	—	已知 subdivision deed 全文 (人工调取)
subdivision_review_required	enum: yes/no/TBD	—	县 Planning Dept

修法风向与近 12 月动议

name	type	unit	recommended_source
recent_string_legislation_changes	string[]	—	县 Commission meeting minutes; 本地报纸
pending_zoning_overlays	string[]	—	县 Planning Dept agendas
red_flag_political_climate	enum: hostile/neutral/friendly/TBD	—	县长 / Commissioner 公开声明; NIMBY 投诉密度

5.2 □ STR 友好度

Tourist Development Tax (TDT)

name	type	unit	recommended_source
tdt_rate_pct	number	pct	县 Tax Collector 官网 TDT 页
tdt_collection_method	enum: platform/host/both/TBD	—	Airbnb 平台代收清单; 县 Tax Collector
tdt_filing_frequency	enum: monthly/quarterly/TBD	—	县 Tax Collector 表格
tdt_use_of_funds	string	—	县 TDC 官网

销售税 + 短租附加

name	type	unit	recommended_source
state_sales_tax_pct	number	pct	FL DOR statewide rate (6%)
transient_rental_tax_county_surtax_pct	number	pct	FL DOR Discretionary Sales Surtax 表
total_str_tax_burden_pct	number	pct	sum: state + transient + TDT

Airbnb / VRBO 平台代收代缴

name	type	unit	recommended_source
airbnb_collects_tdt_pass_through	enum: yes/no/partial/TBD	—	Airbnb In Your Area 页 (搜 county); 县 Tax Collector
vrbo_collects_tdt_pass_through	enum: yes/no/partial/TBD	—	VRBO 同上
host_responsibility_after_platform_collection	string	—	县 Tax Collector 文档

客群画像

name	type	unit	recommended_source
dominant_origin_city	string	—	AirDNA market dashboard / Inside Airbnb
self_drive_radius_mi	number	mi	客群城市到 county 中心开车距离
peak_season_months	string	—	seasonality profile peak-month-range helper 推导
niche_market_tags	string[]	—	县 TDC 官网 marketing tagline; Airbnb top-listings 共性词

现有 STR 房源密度

name	type	unit	recommended_source
airbnb_listings_count_county	number	—	airbnb-comp-cache.json + Inside Airbnb
listings_per_1000_pc	number	—	公式: listings_count / pop * 1000
saturation_band	enum: low/med/high/saturated/TBD	—	经验阈值 (待校准)

5.3 □ 基建可达

主干道路与机场

name	type	unit	recommended_source
major_highways	string[]	—	FDOT highway map
nearest_airport_iata	string	—	airport finder
nearest_airport_drive_min	number	min	Google Maps
nearest_intl_airport_drive_min	number	min	Google Maps (限大型 hub IATA)

电力公司与新接入

name	type	unit	recommended_source
power_provider_dominant	string	—	FL PSC 服务区图; 县官网 utilities
new_connection_cost_band_usd	string	usd	电力公司 new service guide; 地块经纪人估
power_outage_history	string	—	EIA Outage Map / FL PSC reports

光纤 / 5G / 卫星宽带

name	type	unit	recommended_source
fiber_isp_options	string[]	—	FCC Broadband Map (broadbandmap.fcc.gov)
5g_coverage_band	enum: high/med/low/non e/TBD	—	各 carrier 覆盖图
starlink_available	enum: yes/waitlist/no/TBD	—	starlink.com 输 ZIP

给水 / 井 + OSSF

name	type	unit	recommended_source
water_supply_option_dominant	enum: well/utility/mixed/TBD	—	县 Property Appraiser parcel detail; FL DEP private wells
well_drilling_cost_banded_usd	string	usd	当地 driller 报价; FL DEP fee schedule
ossf_authority	string	—	FL DOH septic permitting
ossf_permit_typical_days	number	—	县 DOH septic office 电话
ossf_typical_cost_usd	number	usd	FL DOH fee schedule + 地块土壤评估

紧急服务半径

name	type	unit	recommended_source
nearest_hospital_drive_min	number	min	Google Maps (最近 trauma 中心 / ER)
fire_department_response_min	number	min	县 Fire Rescue annual report
sheriff_response_banded	enum: fast/med/slow/TBD	—	县 Sheriff annual stats

5.4 □ 税务

县财产税率 + 学区税

name	type	unit	recommended_source
effective_property_tax_rate_pct	number	pct	FL DOR property tax rolls; 县 Property Appraiser
school_millage_rate	number	—	县 Property Appraiser TRIM notice
total_millage_combined	number	—	sum: county + school + district

Homestead exemption

name	type	unit	recommended_source
homestead_exemption_applicable_for_street	enum: no/partial/TBD	—	FL Statute 196.031 (须自住)
save_our_homes_cap_carryover	enum: yes/no/TBD	—	FL Statute 193.155

Greenbelt / Agricultural classification

name	type	unit	recommended_source
greenbelt_inheritable	enum: yes/no/partial/TBD	—	FL Statute 193.461; 县 Property Appraiser ag rules
agricultural_minimum_acres	number	acres	县 Property Appraiser ag policy
agricultural_use_examples	string[]	—	县 ag classification approved uses

评估周期与 Truth-in-Millage

name	type	unit	recommended_source
assessment_cycle	enum: annual/triennial/TBD	—	FL Statute 192
trim_notice_mailing_month	string	—	FL DOR TRIM 时间表
appeal_deadline_after_trim_days	number	—	县 VAB calendar

商业用途改变与税基重估

name	type	unit	recommended_source
change_of_use_triggers_reassessment	enum: yes/no/conditional/TBD	—	FL Statute 193.155(8)
commercial_str_classification_risk	enum: high/med/low/TBD	—	县 Property Appraiser STR re-class precedent

5.5 ▲ 自然风险

FEMA 洪水分区

name	type	unit	recommended_source
fema_floodplain_dominant_zone	enum: X/AE/VE/A0/mixed/TBD	—	FEMA NFHL (msc.fema.gov); 县 floodplain administrator
fema_pct_county_in_ae_or_higher	number	pct	FEMA NFHL spatial query
fema_pct_county_in_ve	number	pct	FEMA NFHL spatial query
fema_floodway_present	enum: yes/no/TBD	—	FEMA NFHL Floodway layer

飓风 evacuation zone

name	type	unit	recommended_source
hurricane_evac_zone_dominant	enum: none/A/B/C/D/E/mixed/TBD	—	FL DEM Storm Surge Evac Zones (floridadisaster.org)
hurricane_zone_a_pct	number	pct	FL DEM zone shapefile
historical_landfall_count_30yr	number	—	NOAA HURDAT2 (1995-2025)
most_recent_major_storm	string	—	NOAA storm event database

Springs Protection Zone

name	type	unit	recommended_source
springs_protection_level	enum: 0/1/2/3/none/TBD	—	FDEP BMAP (v1.6 fetcher 自动)
bmap_basin_name	string	—	FDEP BMAP basin shapefile
nitrogen_load_reduction_target_pct	number	pct	FDEP BMAP plan PDF

NWI Wetlands

name	type	unit	recommended_source
wetlands_pct_band	enum: <10%/10-25%/25-50%/>50%/TBD	—	USFWS NWI (v1.6 fetcher 自动)
wetlands_dominant_classes	string	—	NWI Cowardin classification

水井 / sinkhole

name	type	unit	recommended_source
sinkhole_risk_band	enum: high/med/low/TBD	—	FGS Florida Geological Survey sinkhole map
aquifer_dominant	string	—	FDEP aquifer atlas
well_typical_depth_ft	number	ft	FL DEP private well database

野火 / 雷暴 / 龙卷风

name	type	unit	recommended_source
wildfire_risk_band	enum: high/med/low/TBD	—	FFS Florida Forest Service fire risk
lightning_strikes_per_sqmi_yr	number	—	NOAA Vaisala NLDN data
tornado_history_30yr_count	number	—	NOAA storm event database

5.6 □ 市场热度

季节性 profile 命中

name	type	unit	recommended_source
seasonality_profile_assigned	enum: fl-springs-tubing/fl-horse-circuit/fl-coastal/fl-state-capital	—	frontmatter seasonalityProfile
peak_month_range	string	—	seasonality-merger / peak-month-range helper
shoulder_month_range	string	—	同上

Inside Airbnb 城市 fallback

name	type	unit	recommended_source
inside_airbnb_city_resolved	string	—	inside-airbnb city resolver mapping
inside_airbnb_data_freshness_date	date	—	InsideAirbnb data download date

Rabbu / AirDNA 单点

name	type	unit	recommended_source
rabbu_single_point_adr_usd	number	usd	rabbu.com 输入地址
rabbu_single_point_occupancy_pct	number	pct	rabbu.com

name	type	unit	recommended_source
airdna_market_score	number	—	airdna.co 市场评分

同 county Airbnb scrape

name	type	unit	recommended_source
county_market_sample_size	number	—	airbnb-comp-cache.json (v1.6)
county_median_adr_usd	number	usd	county-market.ts
county_p25_p75_adr_usd	string	usd	county-market.ts IQR
county_median_occupancy_pct	number	pct	county-market.ts

标杆运营户对照

name	type	unit	recommended_source
benchmark_property_examples	string[]	—	已知 STR 项目 listing URL (Luminary / Mirror House 客户运营户)
benchmark_actual_adr_usd	number	usd	客户书面提供 (customer-confirmed only)
benchmark_occupancy_pct	number	pct	同上

12 月 peak/shoulder

name	type	unit	recommended_source
monthly_occupancy_curve_12mo	number[]	pct	seasonality JSON profile
peak_to_trough_ratio	number	—	max/min of 12-month curve

5.7 □ 联系人簿

县级各部门

name	type	unit	recommended_source
property_appraiser_office_name	string	—	frontmatter appraiser_url 站点
property_appraiser_phone	phone	—	网站 contact 页
building_dept_name	string	—	县官网
building_dept_phone	phone	—	县官网
tax_collector_phone	phone	—	县官网
env_health_septic_phone	phone	—	FL DOH 县办公室
planning_zoning_phone	phone	—	县官网

FL 州级机构

name	type	unit	recommended_source
fl_dbpr_district_office	string	—	DBPR 区域办
fl_dep_district_office	string	—	FDEP regional 办
fl_dor_taxpayer_service	phone	—	FL DOR 800
fl_dem_county_emergency_mgmt	phone	—	floridadisaster.org county directors

经纪人 / 律师 / Surveyor / PE

name	type	unit	recommended_source
recommended_realtor_name	string	—	用户人脉 / Mirror House 项目人脉
recommended_realtor_phone	phone	—	同上
local_re_attorney_examples	string[]	—	FL Bar 律师查询；地块经纪人推荐
licensed_surveyor_examples	string[]	—	FBPE Florida Board of Professional Surveyors
licensed_pe_septic_examples	string[]	—	FBPE + 县 DOH 推荐名单

5.8 □ 数据来源 + provenance 表

全字段 provenance 汇总

name	type	unit	recommended_source
total_fields_count	number	—	此 schema 字段总数 (FL 标准 187, 含 horse 209)
filled_fields_count	number	—	当前已填字段数 (不含 TBD)
filled_pct	number	pct	filled / total * 100

Review 日期

name	type	unit	recommended_source
last_field_update_date	date	—	frontmatter last_updated
next_review_due_date	date	—	frontmatter manual_review_due
field_owner_responsible	string	—	谁负责维护 (默认 meiqifan + Claude 协同)

5.9 □ horse-property 子专题 (仅 fl-north-central / fl-tallahassee 7 县)

适用 county: alachua / marion / gilchrist / columbia / levy / leon / jefferson 其余 9 个 county 此节整体缺省, 横向对比表渲染时其字段补 `^[notApplicable]`。

Marion HITS / WEC 距离

name	type	unit	recommended_source
nearest_hits_drive_min	number	min	Google Maps to HITS Ocala

name	type	unit	recommended_source
nearest_wec_drive_min	number	min	Google Maps to World Equestrian Center
winter_circuit_overlap_months	string	—	HITS / WEC 赛季时间表

围栏 / 棚 / 跳场密度

name	type	unit	recommended_source
horse_property_listing_share_pct	number	pct	Zillow / Realtor 搜 "horse property" 占县 listing 比
typical_pasture_acres	number	acres	当地农场调研
typical_paddock_layout	string	—	同上
barn_typical_stalls	number	—	同上

Trainer / 兽医 / 饲料供应链

name	type	unit	recommended_source
equine_vet_clinics_count	number	—	FL Vet Med Board 查询
feed_store_examples	string[]	—	当地 Tractor Supply / 私有 feed store
farrier_examples	string[]	—	American Farrier's Association locator
trainer_examples	string[]	—	USEF / USDF 教练黄页

6. TBD 标记规则

- 默认 county profile 全字段"当前值=TBD", "数据源+验证方式"栏 100% 填实
- 填实流程: 把 TBD 改成具体值 (数字/字符串/枚举), 末尾跟 `^[manual:YYYY-MM-DD]` 或 `^[scraped:fetcher]` 等 provenance
- "当前值=TBD"是合法状态, 不是技术债 — schema 是容器, 水后续灌
- 优先级: fl-north-central 5 县 (用户当前在 Gainesville 现场) > fl-jacksonville 4 > fl-tampa 4 > fl-tallahassee 3

7. 横向对比表 (字段对齐)

参见 [docs/projects/mirror-house/land/county-survey/README.md](#) (占位) + 主 spec § 9。所有 16 个 FL county profile 必须章节顺序 + 字段名 + 字段顺序 100% 一致; 不一致即对比表无法对齐。

8. 与 v1.6 verify-links.ts 同步约束

每个 FL county frontmatter 三字段必须与 `scripts/helpers/verify-links.ts` 中 `COUNTY_LINKS[slug]` 完全一致:

```

appraiser_url ↔ COUNTY_LINKS[slug].appraiser
gis_url       ↔ COUNTY_LINKS[slug].gis       (无 GIS 时两边都留空)
official_url  ↔ COUNTY_LINKS[slug].official

```

人工同步检查：每次改 verify-links.ts 同步改 16 个 frontmatter；反之亦然。未来若做 build 校验脚本：vitest 单元测试 reads 16 .md frontmatter + reads verify-links.ts COUNTY_LINKS, diff 后断言空。

9. 演进策略

- 字段新增 / 改名 → 升 `schema_version` (日期串)，统一 16 个 .md 同步刷
- 字段废弃 → 改名 `_DEPRECATED_xxx` 而不是删 (保横向对比表向后兼容)
- 章节新增 → 加在末尾 (horse 节例外，已存在)
- 重大重构 → 写一份新 spec, sunset 旧 schema