

MIRROR HOUSE · 选地工具

# mirror-house-land

怎么用这个 skill 找德州地

给 **Morgan** 看的使用说明 · 2026-05-05

不是工程师文档 · 直接照流程操作

# 1 / 这玩意是干啥的

---

把一条 LandWatch 链接（或地址）丢给我，我自动帮你出：

- **单卡片决策视图**（A4 印刷风 PDF）— 一眼看推荐 / 不推荐 + 关键数字 + 砍/留的最强理由 + 全链路 verify 跳转（Maps / FEMA / USDA / Airbnb listing）
- **批次汇总 PDF**（A4 横版）— 一周看完的几十个候选，按星级排好序 + mini 卡片，发给合伙人看
- **手机企微推送** — 现场到达就 本周酒店 <地址> 锚定，每天 21:00 自动推当日批次

场景：你一年 2-3 次去德州现场，集中一周看 5-30 块地。这个 skill 就是为这个 workflow 定制的。

## 2 / 现场一周流程（典型）

---

1

**周一到酒店，企微锚定本周大本营**

手机企微给 bot 发：本周酒店 Hampton Inn Bandera TX → 之后所有地块 PDF 都会算"距酒店 X mi · X 分钟"

2

**每看到一个候选，把链接 / 地址扔给我**

企微 / Cursor / 终端任意入口，都说"调研 <URL 或地址>"。一两分钟出单卡片 PDF。

3

**iPad / 电脑上看单卡片，拍板砍 or 留**

卡片设计就是给"砍 vs 留"这一刻看的：左上推荐 / 右上 verify 跳转 / 中间四个数字 / 下方 Airbnb 对照表。

4

**当晚 21:00 自动收到当日批次 PDF（横版）**

cron 自动跑，企微附件直接推。不用动手，转发合伙人就行。

5

**合伙人砍掉一半，剩下的联系经纪**

单卡片底部经纪信息（电话 / 邮箱 / MLS）正常列出，不高亮。

## 3 / 三种入口

---

### 3.1 单地块调研（最常用）

场景：刚看到一块地，想出决策视图。

```
调研 https://www.landwatch.com/bandera-county-texas-land/property/421611943
```

```
# 或地址 + hub
```

```
调研 910 B&R Rd, Utopia TX 78884, hub 用 hill-country
```

输出（在 docs/projects/mirror-house/land/surveys/2026-MM-DD-<slug>/）：

文件	用途
single-card.pdf	★ 主用：A4 印刷风单卡片，决策视图
report.pdf	完整老版报告（兼容保留）
data.json	结构化数据（v1.4 含 topReason / distanceFromHotel / priceVsMedian / nearbyStrSamples / verifyLinks）
cos-link.txt	COS 公网 URL（手机点开直接看）

### 3.2 批次汇总（一周看完）

场景：看了一批，想给合伙人发整体对照。

```
# 默认今天的所有 survey  
mirror-house-land --batch
```

```
# 指定日期  
mirror-house-land --batch 2026-05-01
```

输出： docs/projects/mirror-house/land/batches/2026-05-01.pdf — A4 横版多页，含星级 banner + 总览表 + mini 卡片。

### 3.3 企微（手机最快）

给 Slansys WeCom Bot 发：

命令	作用
本周酒店 <地址>	锚定本周酒店，影响 distanceFromHotel
本周酒店?	查询当前锚点
今日批次	立即出今天的批次 PDF
本周批次	本周累计批次 PDF
"调研 <URL>"	触发单地块 survey

cron 每天 21:00 自动推当日批次，不用手动喊。

## 4 / 单卡片 PDF 4 个区怎么读

### 区 1 · 决策首屏

左：county / 地址 / 大星级 + 推荐字样 + pathway 标签。一句话最强理由（绿底）。

右：Maps Satellite / Street View / County CAD 三个跳转链接 — 点了直接跳原始数据源核验。

### 区 2 · 关键数字

四宫格：价格 / 面积 / 离酒店 / \$/ac vs 县中位。

下方一行 STR 模型估算（ADR · occ · 月营收）+ 数据来源链接。

### 区 3 · 加分 vs 风险

左加分（绿） / 右风险（橙） 每条都可点跳验证。

底部"周边 5 mi 已建 STR 对照"表 — 每行可点跳真实 Airbnb listing。

### 区 4 · 行动信息

landwatch URL · MLS · 经纪 / 电话 / 邮箱 · 数据源汇总链接。

经纪信息正常列，不高亮（你不需要被催着打电话）。

**重要：链接全是真的。** 卡片上每个判断 / 数字 / 对照都能一键跳到原始数据源（Google Maps / FEMA NFHL / USDA Web Soil Survey / county CAD / Airbnb listing），合伙人看了能当场质疑、当场验证。

## 5 / 评分逻辑（让你看星级时心里有数）

---

### 5.1 硬约束（命中即砍 → 0 星）

- FEMA AE/VE 洪区
- Edwards Aquifer Recharge 保护带
- 严苛 HOA
- 坡度 >30%
- ≤2 ac
- 距主路 >15 mi
- 产权瑕疵

### 5.2 加分项

- 井 + 电 + 光纤齐全
- 沥青路面到地块边
- Dark Sky 视野
- 双 1h 都市辐射（Austin / SA）
- Hill Country / 河 / 湖景

### 5.3 减分项

- 仅 caliche 路
- 坡 15-30%
- 仅有井无电
- 距县城 >30 mi

### 5.4 推荐 pathway

`modular-tdlr`（首选，TDLR 模块化） / `site-built` / `rv-park-model` / `manufactured-hu`  
`d`。

## 6 / 5 大 Hub × 29 Tier-1 County (可看的范围)

Hub	定位	Tier-1 county
<b>hill-country</b>	主战场 (Bandera 起家)	Bandera / Blanco / Comal / Hays / Kerr / Burnet / Kendall / Gillespie / Llano / Mason
<b>dfw</b>	湖区 / 化石谷蓝海	Palo Pinto / Somervell / Henderson / Wood / Hood / Grayson / Hill / Cherokee
<b>coast</b>	海滨度假	Aransas / Calhoun / Nueces
<b>iconic</b>	打卡区 / Big Bend	Brewster / Jeff Davis / Real / Presidio
<b>el-paso</b>	认知用	El Paso / Hudspeth
<i>houston</i>	排除集合	<i>Polk / San Jacinto / Walker / Montgomery / Trinity / Hardin / Liberty / Tyler</i>

丢任何 county 之外的地块也能跑，但评分体系是按这 5 hub 调的，超出范围的星级仅供参考。

## 7 / 常见问题

---

### Q: 链接里的 Airbnb listing 是真的吗?

是。"周边 5 mi 已建 STR 对照"取自 Inside Airbnb cache (真实采集 + reviewsLtm-based 月度季节性 occupancy proxy) + airbnb-scrape 兜底。每行点击跳真实 listing。

### Q: county CAD 链接 31 个 county 是空的, 怎么办?

已配齐 4 个真实 URL (Bandera / Blanco / Comal / Hays), 其余 31 个为占位空字符串 — 用到再填。Maps / FEMA / USDA 链接所有 county 都通。

### Q: STR 估算靠谱吗?

三层数据来源: Inside Airbnb cache (真采, 主信号) → airbnb-scrape (实时 listing, 反爬概率) → rabbu / 城市级 hardcoded 均值 (兜底)。每张卡片都标了来源。

### Q: 想看老版报告?

同 survey 目录下 report.pdf 还在 (v1.4 兼容保留), 1 周后再清理。

### Q: 改了硬约束 / 加分规则怎么办?

改 `.claude/skills/mirror-house-land/references/criteria.md`, 下一次 survey 自动按新规则评。

## 8 / 速查表

想做什么	怎么说
调研单地块	给我 LandWatch URL 或地址, 说"调研 ..."
本周锚酒店	企微: 本周酒店 <地址>
查锚点	企微: 本周酒店?
立即批次 PDF	企微: 今日批次 或 本周批次
区域候选筛选	"用 mirror-house-land scout, 候选 JSON ..."
5 hub 全景对照	"用 mirror-house-land --dashboard"
更新 Inside Airbnb 数据	"跑 etl-inside-airbnb, 城市 ... CSV ..."

skill 仓位置: `.claude/skills/mirror-house-land/` · 本说明 2026-05-05 自动生成。