

# Mirror House — 佛州选地速览

16 县业务画像 + 决策建议

从 Gainesville 大本营出发，按优先级排序

2026-05-06

---

## 一句话决策

**推荐先去的 4 个县 (A 级):** Alachua、Marion、Pasco、Jefferson — 都是 unincorporated 充裕 + 客群明确 + 飓风风险可控。

**跳过:** Duval (unincorporated 极少) + Pinellas (半岛全建成 + 地价超线)。

**注意飓风:** Hillsborough / Pinellas / Wakulla 近年飓风直击, 沿岸地块要砍。

### 行动清单 — 接下来 2 周

- 本周:** 从 Gainesville 出发, 沿 I-75 / US-27 跑 Alachua (Newberry/Archer) + Marion (Ocala 北部 horse country)
- 下周:** 南下 Pasco (Dade City 农业带) + 北上 Jefferson (Monticello plantation 带)
- 电话:** 每个县打 Property Appraiser + Building Department 一通电话, 问清"unincorporated 区域 5-10 ac 地块价位带"和"短租 / vacation rental 条例"
- 看地块:** 用县 GIS 看 unincorporated 边界, 避开 city 行政范围
- 验证:** 找到候选地块后, 丢回 mirror-house-land skill 跑 survey 出星级评分 + 推荐路径

## 16 县横向对比表 (按 Mirror House 适合度排序)

县	所属圈	距 Gainesville	评级	优先级	季节性	一句话画像
<b>Alachua (Gainesville)</b>	北中央 (Gainesville/Ocala/Springs)	在县内	● 待验证	A	春-夏漂流季 (清泉/河流)	UF 学院城 + 春假漂流 (Devil's Den / Ginnie Springs 附近)。Newberry / Archer 一带农田 unincorporated。
<b>Marion (Ocala)</b>	北中央 (Gainesville/Ocala/Springs)	约 45 分钟	● 待验证	A	冬季马术赛季 (HITS/WEC)	Ocala = 全美马都, HITS 冬季赛季 + WEC (World Equestrian Center) 全球最大马术中心。
<b>Gilchrist (Trenton)</b>	北中央 (Gainesville/Ocala/Springs)	约 45 分钟	● 待验证	A	春-夏漂流季 (清泉/河流)	FL 最小县之一 (约 18k 人); Suwannee + Santa Fe 河汇合区; Ginnie Springs 漂流圣地邻近。
<b>Pasco (Dade City)</b>	坦帕圈 (Tampa Bay 沿岸)	约 2 小时 15 分	● 待验证	A	冬-春沿海避寒季	Tampa 北邻; Wesley Chapel 高速增长郊区 + Dade City 农业古镇 + New Port Richey 沿岸。
<b>Jefferson (Monticello)</b>	塔拉哈西圈 (州府/林区)	约 2 小时 15 分	● 待验证	A	州府公务+秋季 FSU 橄榄球	Tallahassee 东邻; FL 最小县之一 (约 14k 人); Plantation 庄园文

县	所属圈	距 Gainesville	评级	优先级	季节性	一句话画像
						化; 西瓜之都; horse 密度极高。
<b>Columbia (Lake City)</b>	北中央 (Gainesville/Ocala/Springs)	约 50 分钟	● 待验证	B	春-夏漂流季 (清泉/河流)	I-75 / I-10 双高速交汇 + Ichetucknee Springs (FL 漂流五星)。Lake City 是长途自驾中转城。
<b>Levy (Bronson + Cedar Key)</b>	北中央 (Gainesville/Ocala/Springs)	约 40 分钟	● 待验证	B	春-夏漂流季 (清泉/河流)	Cedar Key 海岸渔村 (高密度 STR 集群) + 内陆 Bronson / Williston / Chiefland 农业带。
<b>Nassau (Fernandina Beach)</b>	杰克逊维尔圈 (Jax/海滩)	约 1 小时 30 分	● 待验证	B	冬-春沿海避寒季	Jax 北邻; Amelia Island 高端度假岛 (高 ADR) + 内陆 Hilliard / Yulee 农业带。
<b>St. Johns (St. Augustine)</b>	杰克逊维尔圈 (Jax/海滩)	约 1 小时 30 分	● 待验证	B	冬-春沿海避寒季	St. Augustine = 美国最古老城市; 旅游 brand 顶级; 高速增长郊区 (Nocatee / Ponte Vedra)。
<b>Clay (Green Cove Springs)</b>	杰克逊维尔圈 (Jax/海滩)	约 1 小时 15 分	● 待验证	B	冬-春沿海避寒季	Jax 西南郊; NAS Jax 海军基地客流; St. Johns River 西岸; Middleburg / Penney Farms 农业带。
<b>Hillsborough (Tampa)</b>	坦帕圈 (Tampa Bay 沿岸)	约 2 小时 30 分	● 待验证	B	冬-春沿海避寒季	Tampa metro 主体 + I-75/I-275/I-4 三高速交汇 + Plant City 草莓节。
<b>Hernando (Brooksville)</b>	坦帕圈 (Tampa Bay 沿岸)	约 1 小时 50 分	● 待验证	B	冬-春沿海避寒季	Tampa 北部 + Weeki Wachee Springs (美人鱼表演 + 漂流, niche STR 卖点)。
<b>Leon (Tallahassee)</b>	塔拉哈西圈 (州府/林区)	约 2 小时 45 分	● 待验证	B	州府公务+秋季 FSU 橄榄球	FL 州府 + FSU + FAMU; I-10/US-27/US-90; 起伏丘陵地形 (FL 罕见); Apalachicola 国家森林邻近。

县	所属圈	距 Gainesville	评级	优先级	季节性	一句话画像
<b>Wakulla (Crawfordville)</b>	塔拉哈西圈 (州府/林区)	约 3 小时	● 待验证	<b>B</b>	州府公务+秋季 FSU 橄榄球	Tallahassee 南邻; Wakulla Springs (FL 最大 first-magnitude springs) + St. Marks 沿岸。
<b>Duval (Jacksonville)</b>	杰克逊维尔圈 (Jax/海滩)	约 1 小时 15 分	● 不推荐	<b>C</b>	冬-春沿海避寒季	▲ Consolidated city-county — 整县就是 Jacksonville 市, 几乎没有 unincorporated。
<b>Pinellas (Clearwater)</b>	坦帕圈 (Tampa Bay 沿岸)	约 2 小时 45 分	● 不推荐	<b>C</b>	冬-春沿海避寒季	▲ FL 人口密度第一县; 半岛三面环海; 几乎全境 incorporated; 地价远超 Mirror House 价位带。

优先级 **A** (推荐先去): 5 个; 优先级 **B** (值得评估): 9 个; 优先级 **C** (建议跳过): 2 个 | 距离 = 县中心到 Gainesville 自驾估算

## A 级 (推荐先去) — 5 个

### Alachua (Gainesville)

优先级 A

● 待验证

北中央 (Gainesville/Ocala/Springs) · 季节性: 春-夏漂流季 (清泉/河流)

距 Gainesville 在县内

**UF 学院城 + 春假漂流 (Devil's Den / Ginnie Springs 附近)。Newberry / Archer 一带农田 unincorporated。**

#### + 为什么去 (卖点)

- UF 体育赛季客流稳定, 秋冬橄榄球赛日酒店爆满
- Newberry / Archer / Hawthorne 内陆 unincorporated 大本营, 5-10 ac 地块密度高
- 邻近 Devil's Den 潜水 + Ginnie Springs 漂流 (高 niche STR ADR)
- 距 Marion HITS 30-45 min 自驾, 可兼顾马术客群

#### ! 注意 / 风险 (要避开的坑)

- Gainesville 城内 STR 条例严苛, 必须落地 unincorporated
- North-central FL sinkhole alley 内 — 看地块要查 FGS sinkhole map
- 内陆河岸 (Santa Fe 沿岸) 部分触发 FEMA AE 洪水区

#### ? 接下来去哪查

- 县 Property Appraiser: [acpaf1.org](http://acpaf1.org)
- 县 GIS (看 unincorporated 边界): [acpaf1.maps.arcgis.com](http://acpaf1.maps.arcgis.com)
- 县官网 (STR 条例 / Building permit): [alachuacounty.us](http://alachuacounty.us)

**Mirror House 适合度:** 你的现场基地 + 多重 niche 客流 + unincorporated 农田充裕

### Marion (Ocala)

优先级 A

● 待验证

北中央 (Gainesville/Ocala/Springs) · 季节性: 冬季马术赛季 (HITS/WEC)

距 Gainesville 约 45 分钟

**Ocala = 全美马都, HITS 冬季赛季 + WEC (World Equestrian Center) 全球最大马术中心。**

#### + 为什么去 (卖点)

- HITS 冬赛 (Jan-Mar) + WEC 全年赛事 → 高 ADR + 长租客群 (马主带马来住几个月)
- 已跑通 Ocala 真实地块 fixture (Grove Hollow Farms 10.87ac \(\$699k)
- Greenbelt / Agricultural classification 普及 → 持地税成本低
- 内陆 → 飓风风险低 (Helene/Milton 2024 内陆受影响轻)

#### ! 注意 / 风险 (要避开的坑)

- On Top of the World / Stonecrest 等大型 HOA gated 社区要避免 (deed 限制)
- Silver Springs / Rainbow River BMAP basin → springs zone 评分待确认
- 高端 horse property 价位偏高 (地块 \(\$300k+ 触红线)

#### ? 接下来去哪查

- 县 Property Appraiser: [pa.marion.fl.us](http://pa.marion.fl.us)
- 县 GIS: [maps.marioncountyfl.org](http://maps.marioncountyfl.org)
- 县官网 (Growth Services / Building): [marionfl.org](http://marionfl.org)

**Mirror House 适合度:** Mirror House 主打 Ocala 马术圈最契合 — 已端到端验证

## Gilchrist (Trenton)

优先级 A

● 待验证

北中央 (Gainesville/Ocala/Springs) · 季节性: 春-夏漂流季 (清泉/河流)

距 Gainesville 约 45 分钟

**FL 最小县之一 (约 18k 人); Suwannee + Santa Fe 河汇合区; Ginnie Springs 漂流圣地邻近。**

### + 为什么去 (卖点)

- 人少 → unincorporated 农业地块密度高 + 地价友好
- Ginnie Springs / Hart Springs 旁, 漂流季 May-Sep 客流爆量
- 没有大型 HOA + deed 干扰
- 距 Gainesville 自驾 ~45 min (你能现场跑)

### ! 注意 / 风险 (要避开的坑)

- Suwannee / Santa Fe River 沿岸大量 FEMA AE 洪水区
- sinkhole 高风险区
- 光纤 / 5G 覆盖弱 (Starlink 兜底)

### ? 接下来去哪查

- Property Appraiser: [gilchristpa.com](http://gilchristpa.com) / schneidercorp qpublic
- 县官网: [gilchrist.fl.us](http://gilchrist.fl.us)

**Mirror House 适合度:** Springs 客流 + 地价友好 + 政策宽松

## Pasco (Dade City)

优先级 A

● 待验证

坦帕圈 (Tampa Bay 沿岸) · 季节性: 冬-春沿海避寒季

距 Gainesville 约 2 小时 15 分

**Tampa 北邻; Wesley Chapel 高速增长郊区 + Dade City 农业古镇 + New Port Richey 沿岸。**

### + 为什么去 (卖点)

- Dade City + 内陆 San Antonio / Lacochee 是 unincorporated 农业大本营
- Wesley Chapel / Land O' Lakes 自驾 30-45 min 进 Tampa metro
- 客群广 (Tampa metro + Disney 1.5h)

### ! 注意 / 风险 (要避开的坑)

- New Port Richey / Hudson 沿岸触发 FEMA AE/VE + 飓风 zone A
- Pasco STR 条例 2024 起注册+检查
- Helene 2024 西部沿岸受冲击

### ? 接下来去哪查

- Property Appraiser: [search.pascopa.com](http://search.pascopa.com)
- 县官网: [pascocountyfl.net](http://pascocountyfl.net)

**Mirror House 适合度:** 内陆 unincorporated 充裕 + Tampa 客群辐射

## Jefferson (Monticello)

优先级 A

● 待验证

塔拉哈西圈 (州府/林区) · 季节性: 州府公务+秋季 FSU 橄榄球 距 Gainesville 约 2 小时 15 分

**Tallahassee 东邻; FL 最小县之一 (约 14k 人); Plantation 庄园文化; 西瓜之都; horse 密度极高。**

### + 为什么去 (卖点)

- ★ 内陆全境 unincorporated (Mirror House 硬约束 100% 满足)
- ★ 地价 fl-tallahassee 圈最便宜
- ★ horse-property 密度极高 (Plantation 农业带 + Lake Miccosukee 周边)
- ★ 5-10 ac 地块密度极高
- Tallahassee 自驾 30 min
- GA Atlanta 客群 4-5h 内

### ! 注意 / 风险 (要避开的坑)

- Aucilla Sinks / Wacissa Springs BMAP basin (springs 中度风险)
- 内陆人口少 → 客流密度受限于 Tallahassee 辐射

### ? 接下来去哪查

- Property Appraiser: schneidercorp JeffersonCountyFL
- 县官网: [jeffersoncountyfl.gov](http://jeffersoncountyfl.gov)

**Mirror House 适合度: ★ fl-tallahassee 最贴 Mirror House 硬约束 + 性价比**

## B 级（值得评估）— 9 个

### Columbia (Lake City)

优先级 B

● 待验证

北中央 (Gainesville/Ocala/Springs) · 季节性: 春-夏漂流季 (清泉/河流)

距 Gainesville 约 50 分钟

I-75 / I-10 双高速交汇 + Ichetucknee Springs (FL 漂流五星)。Lake City 是长途自驾中转城。

#### + 为什么去 (卖点)

- I-75 + I-10 交汇 → 自驾客群密度全 FL 北部最高
- Ichetucknee Springs State Park 春-夏漂流季饱和
- 客流来源广 (GA Atlanta / FL 全境 / OH/MI 北方避寒)

#### ! 注意 / 风险 (要避开的坑)

- Lake City 城内不行, 地块要落 unincorporated
- Lower Suwannee BMAP basin → springs 限制
- sinkhole 高风险

#### ? 接下来去哪查

- Property Appraiser: schneidercorp ColumbiaCountyFL
- 县官网: [columbiacountyfla.com](http://columbiacountyfla.com)

**Mirror House 适合度:** I-75/I-10 客流红利但需避开镇内

### Levy (Bronson + Cedar Key)

优先级 B

● 待验证

北中央 (Gainesville/Ocala/Springs) · 季节性: 春-夏漂流季 (清泉/河流)

距 Gainesville 约 40 分钟

Cedar Key 海岸渔村 (高密度 STR 集群) + 内陆 Bronson / Williston / Chiefland 农业带。

#### + 为什么去 (卖点)

- 内陆 unincorporated 充裕, 地价非常友好
- Bronson 距 Gainesville ~40 min
- Marion HITS drive ~45 min (兼顾马术)

#### ! 注意 / 风险 (要避开的坑)

- ▲ Cedar Key 沿岸地块直接砍 (FEMA VE + 飓风 zone A + 已建成度高 + 价位贵)
- 内陆部分触发 zone B/C — 飓风风险中等
- Lower Suwannee / Waccasassa BMAP basin

#### ? 接下来去哪查

- Property Appraiser: schneidercorp LevyCountyFL / [levypa.com](http://levypa.com)
- 县官网: [levycounty.org](http://levycounty.org)

**Mirror House 适合度:** 内陆地块友好但要跳开 Cedar Key 沿岸

## Nassau (Fernandina Beach)

优先级 B

● 待验证

杰克逊维尔圈 (Jax/海滩) · 季节性: 冬-春沿海避寒季 距 Gainesville 约 1 小时 30 分

**Jax 北邻; Amelia Island 高端度假岛 (高 ADR) + 内陆 Hilliard / Yulee 农业带。**

### + 为什么去 (卖点)

- 内陆 Yulee / Hilliard / Callahan 是 unincorporated 主战场, I-95 走廊近年快速增长
- 客群广 (Atlanta / Savannah / Jax)

### ! 注意 / 风险 (要避开的坑)

- Amelia Island 沿岸价格贵 + 飓风 zone A — 跳开
- 内陆 zone B/C 飓风风险中度

### ? 接下来去哪查

- Property Appraiser: [nassauflpa.com](http://nassauflpa.com) / schneidercorp
- 县官网: [nassaucountyfl.com](http://nassaucountyfl.com)

**Mirror House 适合度: 内陆增长走廊 + 客群多元**

## St. Johns (St. Augustine)

优先级 B

● 待验证

杰克逊维尔圈 (Jax/海滩) · 季节性: 冬-春沿海避寒季 距 Gainesville 约 1 小时 30 分

**St. Augustine = 美国最古老城市; 旅游 brand 顶级; 高速增长郊区 (Nocatee / Ponte Vedra)。**

### + 为什么去 (卖点)

- 历史名城旅游 brand → 客流稳定 + ADR 高
- 内陆 Hastings / Elkton 是 unincorporated + 农业转型区

### ! 注意 / 风险 (要避开的坑)

- Ponte Vedra / Nocatee HOA 严格 deed 限制
- 沿海触发 FEMA AE/VE + 飓风 zone A
- 县税基近年高速重估, 价位上行

### ? 接下来去哪查

- Property Appraiser: schneidercorp StJohnsCountyFL
- 县官网: [sjcfl.us](http://sjcfl.us)

**Mirror House 适合度: Brand 强但要避 HOA + 沿海**

## Clay (Green Cove Springs)

优先级 B

● 待验证

杰克逊维尔圈 (Jax/海滩) · 季节性: 冬-春沿海避寒季 距 Gainesville 约 1 小时 15 分

Jax 西南郊; NAS Jax 海军基地客流; St. Johns River 西岸; Middleburg / Penney Farms 农业带。

### + 为什么去 (卖点)

- Middleburg / Penney Farms 是 unincorporated + 5-10 ac 地块密度高
- NAS Jax 军眷客群稳定
- clay 无大西洋海岸 → 飓风风险整体低
- 西部多 timber + cattle 农业 → greenbelt 适用

### ! 注意 / 风险 (要避开的坑)

- Orange Park / Fleming Island HOA 普遍
- St. Johns River 沿岸部分 FEMA AE

### ? 接下来去哪查

- Property Appraiser: [schneidercorp ClayCountyFL](#)
- 县官网: [claycountygov.com](#)

**Mirror House 适合度:** 内陆友好 + 飓风风险低 + 军眷客群

## Hillsborough (Tampa)

优先级 B

● 待验证

坦帕圈 (Tampa Bay 沿岸) · 季节性: 冬-春沿海避寒季 距 Gainesville 约 2 小时 30 分

Tampa metro 主体 + I-75/I-275/I-4 三高速交汇 + Plant City 草莓节。

### + 为什么去 (卖点)

- 内陆 Plant City / Brandon / Riverview / Wimauma 是 unincorporated + 5-10 ac 友好
- Plant City 农业 greenbelt 普遍
- Tampa 都市自驾 + Disney 1.5h 间接客流

### ! 注意 / 风险 (要避开的坑)

- ▲ 飓风风险全 FL 数一数二 (Ian 2022 / Helene 2024 / Milton 2024 三连击)
- Tampa Bay 沿岸 + Apollo Beach 飓风 zone A + FEMA VE — 跳开
- Hillsborough STR 条例 2024 起注册+检查严格

### ? 接下来去哪查

- Property Appraiser: [hcpaf1.org](#)
- 县 GIS: [gis.hillsboroughcounty.org](#)
- 县官网: [hillsboroughcounty.org](#)

**Mirror House 适合度:** 内陆友好但飓风权重高, 需谨慎选位

## Hernando (Brooksville)

优先级 B

● 待验证

坦帕圈 (Tampa Bay 沿岸) · 季节性: 冬-春沿海避寒季 距 Gainesville 约 1 小时 50 分

**Tampa 北部 + Weeki Wachee Springs (美人鱼表演 + 漂流, niche STR 卖点)。**

### + 为什么去 (卖点)

- Weeki Wachee Springs 是独家 niche 客流
- Spring Hill / Brooksville 是 unincorporated + 5-10 ac 密度高
- 内陆山地 (Croom WMA / Withlacoochee) 地形相对起伏 — 三层地形软偏好命中

### ! 注意 / 风险 (要避开的坑)

- Hernando Beach / Aripeka 沿岸 FEMA AE/VE + 飓风 zone A
- Springs Coast BMAP (待确认 springs zone)

### ? 接下来去哪查

- Property Appraiser: [hernandopa-fl.us](http://hernandopa-fl.us)
- 县官网: [hernandocounty.us](http://hernandocounty.us)

**Mirror House 适合度:** Niche springs + 地形起伏 + 内陆友好

## Leon (Tallahassee)

优先级 B

● 待验证

塔拉哈西圈 (州府/林区) · 季节性: 州府公务+秋季 FSU 橄榄球 距 Gainesville 约 2 小时 45 分

**FL 州府 + FSU + FAMU; I-10/US-27/US-90; 起伏丘陵地形 (FL 罕见); Apalachicola 国家森林公园邻近。**

### + 为什么去 (卖点)

- FL 州府公务客 + FSU 橄榄球秋季客流
- Lake Talquin / Lake Jackson + Apalachicola NF → 自然旅游
- 起伏丘陵地形 → 三层地形软偏好命中
- horse-property 集群 (Killearn 北 / Bradfordville 北 / Lake Iamonia 周边)
- 内陆 → 飓风风险中度 (Helene 2024 受影响但不直接登陆)

### ! 注意 / 风险 (要避开的坑)

- Tallahassee 城内 STR 条例严苛
- Wakulla Springs / St. Marks BMAP basin (springs 限制)

### ? 接下来去哪查

- Property Appraiser: [leonpa.gov](http://leonpa.gov)
- 县官网: [cms.leoncountyfl.gov](http://cms.leoncountyfl.gov)

**Mirror House 适合度:** 州府客 + 林区 niche + 地形优势

## Wakulla (Crawfordville)

优先级 B

● 待验证

塔拉哈西圈 (州府/林区) · 季节性: 州府公务+秋季 FSU 橄榄球 距 Gainesville 约 3 小时

Tallahassee 南邻; Wakulla Springs (FL 最大 first-magnitude springs) + St. Marks 沿岸。

### + 为什么去 (卖点)

- Wakulla Springs 潜水/玻璃船 → niche STR 卖点
- 内陆 Crawfordville / Sopchoppy 是 unincorporated + 5-10 ac 友好
- Tallahassee 自驾 30 min

### ! 注意 / 风险 (要避开的坑)

- ▲ Helene 2024 直接登陆 Big Bend (含 wakulla), 飓风风险高
- St. Marks / Panacea / Shell Point 沿岸 FEMA VE + 飓风 zone A
- Wakulla Springs BMAP basin springs 限制

### ? 接下来去哪查

- Property Appraiser: schneidercorp WakullaCountyFL / [mywakullapa.com](http://mywakullapa.com)
- 县官网: [mywakulla.com](http://mywakulla.com)

**Mirror House 适合度:** Springs niche 但飓风风险显性

## C 级（建议跳过）— 2 个

### Duval (Jacksonville)

优先级 C ● 不推荐

杰克逊维尔圈 (Jax/海滩) · 季节性: 冬-春沿海避寒季 距 Gainesville 约 1 小时 15 分

▲ Consolidated city-county — 整县就是 Jacksonville 市, 几乎没有 unincorporated。

#### + 为什么去 (卖点)

- Jax 都市辐射强 (FL 第二大都市区) — 但本身不适合 Mirror House

#### ! 注意 / 风险 (要避开的坑)

- ▲ unincorporated 极少 → Mirror House 硬约束直接冲突
- 沿海地块全在飓风 zone A + FEMA VE
- Jacksonville STR 条例严苛 (Special Permit 要求)

#### ? 接下来去哪查

- 不建议在 Duval 找地 — 转去 Nassau / Clay / St. Johns

Mirror House 适合度: 硬约束冲突, 建议跳过

### Pinellas (Clearwater)

优先级 C ● 不推荐

坦帕圈 (Tampa Bay 沿岸) · 季节性: 冬-春沿海避寒季 距 Gainesville 约 2 小时 45 分

▲ FL 人口密度第一县; 半岛三面环海; 几乎全境 incorporated; 地价远超 Mirror House 价位带。

#### + 为什么去 (卖点)

- Clearwater Beach / St. Pete 海滩 brand 顶级 — 但本身不适合 Mirror House

#### ! 注意 / 风险 (要避开的坑)

- ▲ unincorporated 极少 → 硬约束冲突
- ▲ 地价远超 \$125-300k (典型 0.25-1 ac 即 \$300k+)
- ▲ 飓风风险全 FL 数一数二

#### ? 接下来去哪查

- 不建议 — 转去 Pasco / Hernando 内陆

Mirror House 适合度: 硬约束 + 地价 + 飓风三重冲突, 建议跳过

## 下次回访

本份业务画像基于 2026-05-06 数据 + Mirror House 硬约束 + 现场可达。建议每 6 月回访一次 (下次 2026-11-06), 重点更新: FL DBPR 牌照规则 / 县级 STR 条例 / 飓风路径 / Springs Protection 新 BMAP / horse circuit 赛季变化。