



BEYOND REALTY · 维尚地产

美国华人购房 全流程指南

2026

签证身份 · 资金合规 · 贷款方案 · 税费清单 · 过户流程 · 1031 换房

Licensed in Louisiana & Texas
www.beyondrealtyusa.com · (337) 967-5561

目录

1. 谁能在美国买房 —— 签证身份与购房资格 [Eligibility](#)
2. 资金如何合规出境 —— 外汇管制与安全路径 [Funds](#)
3. 现金还是贷款 —— 外国人贷款方案全解 [Financing](#)
4. 从看房到过户 —— 交易流程时间线 [Process](#)
5. 买一次房要花多少钱 —— 购入成本清单 [Closing Costs](#)
6. 持有成本 —— 房产税、保险与社区费 [Carrying Costs](#)
7. 卖出时的税务 —— 资本利得与 FIRPTA 预扣 [FIRPTA](#)
8. 多数人忽略的红线 —— 非居民遗产税 [Estate Tax](#)
9. 1031 换房 —— 投资房延税置换 [1031 Exchange](#)
10. 出租与持有 —— 物管、报税与日常 [Renting Out](#)
11. 华人买家最容易踩的十个坑 [Pitfalls](#)
12. 维尚地产能为您做什么 [About Beyond Realty](#)

01 谁能在美国买房 —— 签证身份与购房资格

先说结论：在美国，买房不要求任何美国身份。无论您持有什么签证、甚至没有来过美国，法律上都可以购买美国房产。美国对外国人不设"购房资格"门槛，也不存在"购房移民"政策——买房本身不给绿卡，这一点和部分国家不同，请务必先建立正确预期。

不同身份对"买房"和"贷款"的影响

身份	购房	贷款难度与要点
美国公民 / 绿卡	无限制	可享受本地人利率，Fannie/FHA 等常规贷款均可申请
H-1B / L-1 / O-1 工作签证	无限制	有美国收入与报税记录，可走常规贷款，多数银行要求签证剩余有效期足够（或出具延期支持）
F-1 学生 / OPT	无限制	无美国收入，通常走外国人贷款或家人 co-signer
B-1/B-2 商务旅游签证	无限制	不可在美国工作，但可以买房；贷款走外国人贷款通道
人不在美国（远程购买）	无限制	可视频看房、电子签约（部分文件需公证/领事认证），贷款走外国人贷款通道

常见误区："没有绿卡不能买房"是流传最广的错误认知。身份影响的是**贷款条件与税务身份**，而不是购买资格。同样，"买房拿绿卡"在美国并不存在，EB-5 投资移民是独立的、针对创造就业的投资通道，与买房是两回事。

税务身份：为什么它比签证身份更重要

美国税务局（IRS）把购房人分成两类：**税务居民**（公民、绿卡持有人、或满足"实质存在测试"的长期居留者）与**非税务居民外国人（NRA）**。您属于哪一类，决定了将来卖房时的预扣规则、遗产税免税额和报税方式。多数"人在中国、房子在美国收租"的买家属于 NRA，本指南第六、七、八章的税务内容主要面向这一群体。

02 资金如何合规出境 —— 外汇管制与安全路径

中国大陆实行外汇管理，个人每年有 **5 万美元** 的便利化购汇额度，且明确规定不得直接用于境外购房、证券投资等资本项目。这意味着：把钱**合规**地汇集到美国完成一笔购房，是整个流程中最需要提前规划的环节。

常见的合规资金来源

路径	说明与要点
境外已有资金	海外工作收入、早年配置的境外存款/资产，直接使用，最省事
直系亲属赠与	已移民或持绿卡的子女/父母在美国境内赠与。每人每年可免税赠与他人 \$19,000 （2026 年口径，逐年调整），超过部分仅涉及申报（Form 709），受赠人一般无需缴税
分批结汇 + 长期规划	按 5 万美元/年额度逐年积累，配合"先小额后大额"的购房计划；适合目标不急的买家
卖掉境内资产	房产出售所得的跨境汇出属于大额资本项目，需向银行逐笔申请并提供完税与交易证明，走对公/大额通道
香港/海外账户中转	资金已在境外则不涉及"出境"，只涉及跨境汇款至美国；保留全部资金来源凭证

坚决不要碰的做法：借他人身份证件分拆购汇（"蚂蚁搬家"）、地下钱庄换汇、虚构贸易背景。这些行为轻则被列入"关注名单"暂停购汇权限，重则面临罚款甚至刑事责任，且资金链路一旦被冻结，房款到不了账会直接毁约。所有跨境大额转账，银行都会要求说明来源——**凭证齐全永远是最快的路。**

到账后的实务提示

- 购房定金（Earnest Money）与尾款通常汇入 **Title/Escrow 公司的信托账户**，而不是经纪人或卖家个人账户——收到账户信息后务必电话核实真伪（防止黑客篡改汇款指令，这是华人买家近年损失最惨重的骗局之一）。
- 大额入账建议提前与收款方确认入账时间，跨境电报一般 1-3 个工作日。
- 保留每笔转账的完整凭证链（来源证明、汇款单、水单），过户公司与银行都会问。

03 现金还是贷款 —— 外国人贷款方案全解

华人买家的两大流派：**全现金**（成交快、议价强、无贷款审批风险）与**贷款加杠杆**（自有资金留存、摊薄汇率压力、提高资金效率）。2026 年的高利率环境下，两派都有道理，关键是算清楚账。

外国人（无美国信用记录）贷款的主流形态

方案	典型条件	适合人群与特点
外国人贷款 (Foreign National)	首付 30%-40%，利率较本地人上浮约 1%-2%	不看美国信用，看护照、境外收入证明与银行流水；社区银行、部分全国性贷款机构提供
DSCR 投资贷款	首付 25%-35%，按"租金 ÷ 月供"达标审批	纯投资房首选： 不看个人收入 ，只看房子自己能不能养活自己，流程快
ITIN 贷款	首付 20%-30%	已有/可申请 ITIN 纳税号、在美国有报税记录的无证/半居民买家
常规贷款 (Conventional)	首付可低至 15%-25%	绿卡/工作签证 + 两年美国报税与信用记录 (FICO 620+)，利率最优

利率参考 (2026 年初一般水平)：本地优质借款人 30 年固定约 6%-7%；外国人贷款通常再加 1%-2%。利率逐月变动，且与首付比例、贷款额、房产类型强相关——**拿到正式 Loan Estimate 报价单再下判断**，不要用网上的"全国平均"做决策。

贷款流程五步走

- 1. **Pre-Approval (预批)：**提交护照、收入/流水、首付款证明，拿到预批函——出价 (Offer) 时它是"诚意凭证"，全现金买家则出具资金证明 (Proof of Funds)。
- 2. **锁定房源、签约：**合同生效后立即启动正式审批。
- 3. **估价 (Appraisal) 与核验：**银行委托估价师确认房屋价值；同时审核产权、保险。
- 4. **Underwriting 最终批准：**批出 Clear to Close。
- 5. **过户 (Closing)：**签署贷款文件，贷款资金与您的首付同步进入托管账户。

全流程通常 **30-45 天**。外国人贷款因材料跨境核验，建议按 45 天留余量，出价时直接在合同里写足天数。

04 从看房到过户 —— 交易流程时间线

阶段	耗时	关键动作与注意点
1. 确定预算与预批	1-2 周	明确"总价 + 持有成本 + 备用金"三层预算；贷款买家先拿 Pre-Approval
2. 看房选房	2-8 周	远程买家可用视频看房 + 经纪人实拍；重点核对学区、洪涝区（FEMA Flood Zone）、HOA 规约与财务
3. 出价 (Offer)	1-3 天	含价格、定金、验房条款、贷款条款、成交日期。竞争盘可加价或缩短条款周期
4. 定金入托管	签约后 1-3 天	Earnest Money（通常 1%-2%）汇入第三方托管账户， 只汇合同指定的托管账户
5. 验房 (Inspection)	7-10 天窗口	基础验房 + 白蚁 + 放射性气体（路易斯安那部分地区需查）；发现问题可要求维修、降价或退出拿回定金
6. 贷款与产权	与上并行	银行估价与审批；Title 公司查产权链、出具产权承诺书（Title Commitment）
7. 最终过户 (Closing)	签约日	路易斯安那由公证师（Notary/Attorney）主持，德州由 Title 公司主持；远程可办 PoA（委托公证）或部分州电子签
8. 交割入账	过户当天/次日	款项分配、产权登记（Recording）后交钥匙——登记完成才算真正过户

路州与德州的一个冷知识：路易斯安那是全美唯一的大陆法系州，过户由**持牌公证师**办理，术语和流程跟其他州略不同（如 Act of Sale 而非 Deed Closing）；德州则是典型的 Title Company 托管过户。两地我们都常态化操作，您不需要自己搞懂这些细节，但选一个**两地都熟的团队**能少踩很多坑。

05 买一次房要花多少钱 —— 购入成本清单

一次性购入成本（买家侧）

项目	大致范围	说明
首付 Down Payment	20%-40%	外国人贷款常见 30%-40%；全现金无此项
贷款相关费用	1%-2%	Origination、Points、Appraisal、信用审查等
产权保险 Title Insurance	0.5%-1%	各州费率与"谁付"惯例不同，签约时在 Closing Disclosure 逐项核对
过户/托管/登记费	0.3%-1%	Escrow、Notary/Settlement、Recording
预付项目（Prepays）	按日折算	过户时预付的地税、保险、贷款利息
验房 + 估价	\$500-\$1,200	基础验房 \$400 上下，附加项另计

买家侧过户成本合计通常为房价的 **2%-5%**（不含首付）。加上首付，整体购入资金 = 房价 ×（首付比例 + 2%-5%）+ 留 6 个月持有成本的备用金。

FIRPTA 预扣不是"费用"但会占用现金：若卖家是外国人，买家有义务在过户时代扣售价的 **15%** 上缴国库（满足条件的自住低价交易可减免）。作为买家您要提前知道这条规则的存在；作为外国卖家，请看第七章如何拿回这笔钱。

06 持有成本 —— 房产税、保险与社区费

"美国房子便宜养房贵"，贵就贵在持有成本。两州结构差异很大，买之前一定要算清这张表：

路易斯安那 vs 德克萨斯：持有成本对比

项目	路易斯安那	德克萨斯	要点
房产税（有效税率）	约 0.55%-0.80%	约 1.6%-2.4%	TX 无州所得税但地税高；LA 有 Homestead Exemption 自住减税
房屋保险（独栋）	约 \$2,000-\$3,500/年	约 \$1,800-\$3,000/年	飓风/冰雹风险推高两州保费，沿海/洪涝区显著更贵
洪水险	洪涝区强制，\$700-\$2,000+/年	部分内陆区可免	按 FEMA 图判定，非洪涝区也可低价自选投保
HOA 社区费	\$0-\$150/月不等	新建社区普遍 \$30-\$150/月	看是否含泳池/保安/园林；有 HOA 必读其财务与规约
维护维修	按房价 0.5%-1.5%/年 预留		房龄越大越高；屋顶与空调是大头

粗略口诀：**路州"税便宜、保险贵"，德州"保险便宜、税贵"**。同样 25 万美元的房子，两州年持有成本常在 \$5,000-\$9,000 区间，具体以房源所在教区/县的评估与报价为准。随书附赠的《租赁投资回报测算表》可以把这些参数逐项代入，自动算出现金流与回报率。

07 卖出时的税务 —— 资本利得与 FIRPTA 预扣

FIRPTA：先扣后算的 15%

非税务居民外国人出售美国房产，买家必须代扣**售价的 15%**（FIRPTA Withholding）上缴 IRS。注意：预扣基数是**售价**而不是利润。举例：\$400,000 买入、\$500,000 卖出，预扣 \$75,000——远超您实际的 \$100,000 利润应缴税款。

预扣 ≠ 最终税负。次年申报 NR（1040-NR）税表结算后，多扣的部分退还。若资金急用，可在成交后申请 **withholding certificate**（Form 8288-B）按实际利润预扣。满足以下条件可免扣：成交价 ≤ \$30 万且买家本人将作为自住房居住（每年住满一半，两年内）。

实际应缴：资本利得税

情形	税务处理
持有 ≤ 1 年（短线）	按累进税率计税（最高约 37%），对 NRA 同样适用
持有 > 1 年（长线）	长线资本利得税率 0%/15%/20%，NRA 一般落在 15%-20% 档
净投资所得税 NIIT	NRA 出售美国不动产的收益通常 不免 ，另有 3.8%
可扣减项	购入过户费、资本化装修、卖出佣金、1031 置换可整体递延

省税的第一原则：从买入第一天起保存好所有过户费单据与装修发票——它们统统可以加进"成本基础（Cost Basis）"里压低未来利润。多数华人卖家亏就亏在卖房时找不到当年的单据。

08 多数人忽略的红线 —— 非居民遗产税

这是本指南最重要的一章，也是被问得最少的一章。

美国公民与绿卡持有人的联邦遗产税免税额超过 1,300 万美元，而非税务居民外国人（NRA）在美国境内的资产（含房产），**遗产税免税额只有 6 万美元**，超出部分边际税率从 18% 起步、最高 40%。

换个说法您就明白严重性：一位持中国护照、无绿卡的业主，在美房产价值 40 万美元，若突然身故且未做安排，继承人在办理继承时理论上要先面对约 13 万美元级别的遗产税评估，才可能完成产权转移。"人在、房在"都没问题，风险在"人不在"的那一天。

主流对策（按常用程度排序）

方案	说明
以 LLC 持有房产	最常用。房产由美国注册的 LLC 持有，业主持有 LLC 股权。身故时继承的是"公司股权"，规避美国境内不动产的直接继承；同时附带债务隔离与隐私保护
外国人寿保险	以身故赔付覆盖潜在遗产税，继承人用赔付款缴税、保住房产，保费成本相对可控
跨境继承规划	结合中国继承公证与跨境律师意见，提前订立遗嘱与授权文件（美国部分州对境外遗嘱认可度有限）
夫妻共同持有（十共有的	NRA 与 NRA 之间"共有产权（Joint Tenancy）"本身不解决遗产税，需谨慎设计坑）

行动建议：房产价值超过 6 万美元的 NRA 买家，请把 LLC 结构与保险方案纳入购房预算一起谈——过户前搭好结构，成本最低；过户后再变更，多一道转让税与登记手续。

09 1031 换房 —— 投资房延税置换

1031 Exchange（同类财产置换）是美国税法给投资人的"超级福利"：**卖掉投资房，只要在规定时间内买回另一处符合条件的投资房产，增值部分的资本利得税可以整体递延**，把本来要交税的钱全部滚入下一套资产。理论上可以一路递延下去，最终若持有至身故，继承人还可能获得"成本基础重置"，增值部分彻底归零。

核心规则（一张表记住）

规则	内容
只限投资/经营性房产	自住房不适用；纯土地、出租屋、商业物业之间可以互换（"同类"定义极宽泛：公寓可换商铺）
45 天识别期	卖房过户起 45 天内 ，书面指定最多 3 个候选置换物业（200% 规则下可放宽）
180 天成交期	过户起 180 天内 完成置换房过户，两个期限都不可延长（节假日也不例外）
必须用 QI	资金不得触碰本人账户——由合格的第三方中介（Qualified Intermediary）托管， 自己碰钱 = 置换作废
买贵不买贱	置换标的净值与贷款额 $\geq$ 原房产，否则差额部分（Boot）当期补税
同一纳税人	卖出和买入必须是同一个报税主体（个人换个人、LLC 换同名 LLC）

华人买家最常失败的两个环节：① 45 天内挑不定房子——务必在卖房挂牌前就由经纪人筛好候选清单；
② 想先拿钱再买房——资金一旦进自己账户，置换资格立即作废。找熟悉 1031 的经纪人 + 正规 QI，两条期限都不难守。

10 出租与持有 —— 物管、报税与日常

出租运营的三种模式

模式	费用（常见）	适合
全程托管（Full Service）	实收租金的 6%-10% + 首月租金类招租费	人在中国、追求省心——绝大多数海外业主的选择
只招租（Lease Only）	约 50%-100% 一个月租金	本地有亲友协助管理
自管	0	人在本地、有时间处理报修与催租

海外业主的报税义务

- **必须报税：**有美国租金收入就要申报 1040-NR。若合理申报费用（利息、地税、保险、折旧、物管费），多数独栋出租房账面是亏损或微利的。
- **ITIN：**没有 SSN 的业主需申请个人纳税识别号 ITIN（随首份税表提交 W-7 与护照认证）。
- **折旧是隐形福利：**住宅房产按 27.5 年折旧，一台 30 万美元的房子每年可提约 \$9,000-11,000 的账面折旧，直接压低应税租金利润（卖出时回收，见第七章）。
- **租金汇回：**扣税后的净利润汇出美国一般不再被美国扣税；合规路径仍是银行电汇，保留税表备查。

11 华人买家最容易踩的十个坑

#	坑	一句话对策
1	只看房价，不算持有成本	把税、保险、HOA、物管全部代入测算表再出价
2	过户款汇错账户（黑客篡改）	汇款前电话口头核实托管账户，只信电话里的声音
3	没查洪涝区就下单	拉 FEMA Flood Map，路州尤其必查
4	买 HOA 社区不读规约与账本	规约、储备金、诉讼记录三项必看
5	验房走过场	独立第三方验房，别用卖家推荐的
6	蚂蚁搬家汇款	合规路径慢一点，但睡得着觉
7	不做遗产税规划	NRA 免税额仅 \$60,000，过户前搭 LLC
8	卖房时弄丢成本凭证	从第一天起建"购房档案"云文件夹
9	自己碰 1031 的钱	资金全程只进 QI 托管账户
10	找"什么都答应"的经纪人	选两地执照、能出书面测算与流程表的团队

12 维尚地产能为您做什么

Beyond Realty（维尚地产）是一家在路易斯安那与德克萨斯双州持牌的房产经纪与资产管理公司，总部位于路易斯安那州拉斐特（Lafayette），服务辐射休斯敦大区。中英双语团队，深耕两地市场。

服务范围

板块	内容
购房经纪（买方代理）	需求分析 → 视频看房 → 出价谈判 → 验房过户全程陪同；远程买家全流程可线上完成
商业地产	零售/办公/多户/土地的筛选、尽调与谈判，配套融资与建筑管理资源
物业托管	招租、收租、报修、驱逐、月度报表，托管费率与书面服务承诺透明
融资与建造	对接本地贷款机构（含外国人贷款方案），自有建筑管理团队覆盖翻新与新建

把这本指南用起来

- 配套工具《路易斯安那 / 德州租赁投资回报测算表》，把任意房源的参数代入即可得出 Cap Rate、现金流与五年预测；
- 把您意向的房源地址发给我们，可获得基于真实数据的一份测算与租金参考；
- 商业地产与 1031 置换需求，建议先约一次 30 分钟免费咨询。

联系我们： sophie.z@beyondrealtyusa.com · (337) 967-5561 · www.beyondrealtyusa.com · 微信/WhatsApp 同号咨询

免责声明：本指南内容为撰写时点（2026 年）的一般性整理，仅供参考，不构成法律、税务、移民或投资建议。税率、贷款条件、移民与外汇政策均可能调整，个案请咨询持牌专业人士。Beyond Realty 及其作者不对依据本文采取的行动承担责任。