

外资购地合规自查

给中国及华人企业 —— 在美国买地之前,先看清你能不能买、怎么买

华人美国通 · meiguotong.us 出品 | 免费报告 · 可打印

近年来,越来越多的州立法限制“受关注国家”的个人和实体购买美国不动产,重点针对农地、关键基础设施与军事设施周边。对中国及华人企业来说,这已经成为在美落地时一个真实、且变化很快的法律雷区。

关键在于:能不能买,往往取决于“你是什么身份、用什么主体、买什么地”——而这几点的组合,无法靠一个免费工具简单判断。这份报告帮你先看清风险在哪。

一 · 先理解:这些法律到底在管什么

- ☐ 约有相当数量的州已立法限制或禁止外资拥有特定不动产,多把中、俄、伊、朝列为“受关注国家”。
- ☐ 重点针对:农地、自然资源、关键基础设施、军事基地周边。
- ☐ 有的州罚则很重,可能包含强制剥离、高额民事罚款,甚至刑事责任。
- ☐ 各州差异极大、且不少法律尚在诉讼中——是一个高度“变动中”的领域。

⚠ 时效: 这一领域立法和诉讼都在快速变化。本报告只帮你识别风险方向,不列具体州名清单与罚则数字——务必以各州当前法律与专业意见为准。

二 · 关键:判断往往看这四点

- ☐ ① 国籍/域所:你或实体的实际控制方,是否属于受限制的“受关注国家”。
- ☐ ② 在美身份:美国公民、绿卡持有人、非移民签证、还是纯外国人——待遇可能完全不同。
- ☐ ③ 拟用主体:以个人、美国公司、还是外国公司名义购买,影响判定。
- ☐ ④ 地块类型:住宅、商业、农地、还是靠近军事/关键设施——限制程度差别很大。

✓ 实务要点: 多数这类法律以“域所/国籍与实体控制权”判定,并通常豁免美国公民、往往也豁免绿卡持有人。即:入籍或绿卡者常常不受限,而中国域所的企业、非移民身份者风险更高。

三 · 别忽略:购地还叠加这几层联邦规则

- ☐ CFIUS / FIRRMA:涉及军事基地等敏感地点周边的交易,可能受联邦审查。
- ☐ AFIDA:外国人持有农地,通常有联邦申报义务。
- ☐ FIRPTA:外国人出售美国不动产时,可能面临预扣。
- ☐ 州法与联邦规则叠加:一笔交易可能同时受多层规则约束,需通盘判断。

⚠ 提醒: 很多企业只看“这个州让不让买”,却忽略了 CFIUS、AFIDA、FIRPTA 这几层联邦规则。合规要一次看全,不能只看一层。

四 · 购地前自查(企业)

- ☐ 厘清实体的最终控制方与国籍/域所。
- ☐ 确认拟购地块的类型,及其是否靠近军事/关键设施。
- ☐ 评估以何种主体、何种身份购买最为稳妥。
- ☐ 识别是否触发 CFIUS、AFIDA、FIRPTA 等联邦规则。
- ☐ 查证目标州的当前法律与诉讼状态(变动快,需按当期核实)。

为什么这件事必须做专业评估

能不能买、用什么主体买、身份如何影响,叠加州法与多层联邦规则,且罚则可能涉及刑事责任——这套组合拳没有任何免费工具能替你判断。签约之前,值得先做一次专业合规评估。以下情况尤其如此:

- ☐ 以中国域所的企业或非移民身份,计划在美购置不动产。
- ☐ 拟购农地、或靠近军事/关键基础设施的地块。
- ☐ 交易可能触发 CFIUS、AFIDA 等联邦审查或申报。
- ☐ 需要设计“用什么主体、以什么身份”购买的合规结构。

本报告仅供教育与参考之用,不构成法律或投资建议,亦不针对任何具体个案。外资购地相关法律各州不同、变动频繁,且部分尚在诉讼中。在做出任何决定前,请咨询持牌律师,并以各州及联邦官方机构信息为准。雅商顾问公司不对依据本报告所作决定承担责任。

关于苏丰原 (Brian B. Su) 与美国雅商顾问公司



苏丰原 Brian B. Su

雅商顾问公司总裁 · 旅美 36 年 · 跨境咨询十七年

现任美国纳斯达克上市公司独立董事,数百场中美研讨会主讲。三十多年扎根美国、横跨中美,既懂中国企业的决策逻辑,也熟悉美国政府、监管体系与地方资源的真实运作。

美国雅商顾问公司 (Artisan Business Group, Inc.)

雅商顾问 2009 年创立于美国伊利诺伊州首府斯普林菲尔德,是一家专注美亚跨境决策的精品咨询机构,专注跨境商业战略与风险管理。真正棘手的跨境问题,往往卡在传统管理咨询与律师事务所之间那段地带——前者给方向,后者管条文,而中间那些既要懂商业、又要懂政策、还要落地执行的事,常常没人真正负责。雅商做的,就是把这段地带打通。

十七年来,我们协助中国及华人企业研究并制定出海的战略、风险与合规方案,从市场准入、外资审查(CFIUS)与出口管制,到地缘政治风险评估,帮助他们在陌生的法律与商业环境里提前看清门槛、避开暗礁,把每一步都走得稳、走得远。

下一步:让雅商顾问(ABG)为你的购地与落地做一次合规评估

- **企业合规评估:** 由雅商顾问(ABG)团队按项目定制,不标统一价
- **微信联系苏总:** [brianbsu](https://www.brianbsu.com)
- **企业出海风险自评:** [CrossBorderIQ.pro](https://www.crossborderiq.pro)
- **雅商顾问官网:** www.artisanbusinessgroup.com



微信 brianbsu