

外国人买房贷款指南

ITIN 贷款、首付、利率、各州购房限制——非公民在美买房2026年最新实用版

发布日期：2026年10月1日 信息核实截至：2026年10月1日 撰写：苏丰原（Brian B. Su）· 雅商顾问团队 免费下载 · 欢迎转发

在美国买房，对持签证、只有 ITIN、甚至人在中国的华人来说，难点从来不只是房价：**能不能贷到款、首付要多少、钱怎么合规出境、哪些州根本不让买**。2025–2026年，联邦贷款政策收紧、多个州出台针对中国公民的购房限制，规则变化之快前所未见。本指南帮你在看房之前，先把这些关键问题想清楚。

一 2026年利率环境与“外国人溢价”

指标	数据
30年期固定利率（房地美全国平均）	7.03%（2026年9月24日当周；一年前约为6.30%）
15年期固定利率（房地美全国平均）	6.42%（同上；一年前约为5.49%）
ITIN 贷款	2026年业内报价约 6.87%–8.50%，一般比常规贷款高 0.5–2个百分点
外国人贷款 / DSCR 投资贷	2026年9月部分贷款机构报价约 6.25%–7.875%（信用优良者），另需更高首付和储备金

非标准贷款报价多来自贷款机构营销资料，属于“条件最好时”的报价，实际利率取决于信用、首付、房产类型和贷款金额。综合首付、手续费和利率，**外国人买房的总融资成本明显高于本地公民**。利率每周变动，签约前以贷款机构书面锁定利率为准。

二 联邦政策收紧：非永久居民的贷款路变窄

贷款类型	非永久居民现状	说明
FHA（联邦住房管理局）	已不可申请	根据 HUD 2025-09号通知，自 2025年5月25日 起，只有美国公民和绿卡持有人可申请 FHA 贷款。H-1B、L-1、F-1/OPT、TN、尚未拿到绿卡的庇护者、DACA 人士均受影响，原 FHA 借款人也不能再做 FHA 简化再融资。
USDA（农业部农村房贷）	已不可申请	自2025年3月18日起取消非公民资格。
房利美 / 房地美常规贷款	仍可申请	房利美销售指南仍规定合法的非永久居民可按与公民相同的条件申请，但由贷款机构判断身份文件；很多机构对 F-1/OPT 等“身份延续性不确定”的借款人会拒贷。一般需要 SSN、信用分620以上、工作身份可合理延续约3年。
VA（退伍军人）	视情况	须为合格退伍军人；实务中贷款机构多要求绿卡或公民身份。

△ 值得关注的立法

2026年6月左右，国会有议员提出《住房资格改革法案》，拟禁止房利美、房地美购买**任何非公民（包括绿卡持有人）**的贷款。目前仅处于提案阶段，尚未通过，但反映出政策方向，请持续关注。

三 没有绿卡，还有哪些贷款可选？

产品	首付	适合谁 / 主要条件
ITIN 贷款	一般15%–20% (条件弱的可能25%)	没有 SSN、但有 ITIN 并在美国报税的人。通常要求 近2年用 ITIN 申报的税表 ，信用分约575–660起；没有信用记录，可用12个月房租、水电缴费记录替代。
外国人贷款 (Foreign National)	25%–30%，部分机构要求更高	人在海外、没有美国信用记录的买家。可用国际信用报告或银行资信证明代替；通常要求 6–12个月的月供储备金 ；无需 SSN。
DSCR 贷款	约25%	只适用于 投资房 ，按房屋租金收入能否覆盖月供审核，不看个人收入。
银行流水贷 / 资产贷	一般20%以上	自雇、收入不好用税表证明的人，按银行流水或资产规模审核。
常规贷款 / 大额贷款 (Jumbo)	3%–5%起（大额贷款更高）	有 SSN、工作签证身份稳定、信用良好的借款人。

部分亚裔背景的银行提供中文服务和非居民贷款产品。例如，国泰银行公开介绍的非居民房贷要求资金在美国账户中存放至少60天，并提供普通话、粤语贷款专员和远程签约服务。**多比较几家，要求书面贷款估算（Loan Estimate）逐项对比。**

四 首付的钱从哪来？——中国外汇管理是第一道坎

- **每人每年5万美元便利化购汇额度**仍然有效。但国家外汇管理局《个人购汇申请书》明确规定，购汇资金**不得用于境外买房、证券投资、购买人寿保险和投资性保险**等尚未开放的资本项目。
- 违规者会被列入“关注名单”，**当年及之后两年**不能享受便利化额度。“蚂蚁搬家”（借多人额度拆分汇款）同样属于违规。
- 自2026年1月1日起，银行对单笔超过人民币5,000元或1,000美元的跨境汇款加强身份核验（属反洗钱措施，不是新的额度限制）。
- 美国贷款机构会要求**资金来源证明**和完整的资金流水，首付一般需在美国账户中存放2–3个月（“资金沉淀”）。来源不清的钱，可能导致贷款被拒。
- 首付由国内父母赠与的，注意美国 Form 3520 申报（个人赠与一年超过10万美元须申报），并准备好赠与书。

五 哪些州限制中国公民买房？（截至2026年8月）

据百人会（Committee of 100）统计，截至2026年8月12日，**已有26个州通过63部**限制外国个人或实体购买土地/房产的法律，其中11部为2026年新通过。大部分州只限制农地或军事设施周边土地，但以下州已扩大到住宅：

州	主要内容（美国公民、绿卡持有人一般不受影响）
得克萨斯 (SB 17)	2025年9月1日生效。适用于所有不动产（含短期租赁），针对中国、伊朗、朝鲜、俄罗斯政府、相关实体及住所地在这些国家的个人。违者可被强制出售、罚款25万美元或市值50%，并可构成州监狱重罪。相关诉讼已因原告不具备诉讼资格被驳回，第五巡回上诉法院2025年12月维持。
佛罗里达 (SB 264)	2023年7月1日生效。住所地在中国的非公民、非绿卡人士原则上不得购买佛州不动产；持非旅游签证或获庇护者，可购买一处 2英亩以下、距军事设施5英里以外 的住宅，并须登记。2025年11月第十一巡回上诉法院裁定后该法继续有效。
印第安纳 (SB 256)	2026年7月1日生效。非移民签证持有人只能购买一处 0.5英亩以下 的独栋住宅，且签证剩余有效期须超过1年。
田纳西 (SB 2424)	2026年7月1日生效。“受禁外国方”不得取得任何不动产，涉及国家包括中国等；“控制权”认定门槛另有法律调低。
西弗吉尼亚	2025年立法，覆盖全部不动产（含矿产权）。

联邦层面：美国外国投资委员会（CFIUS）2024年起把审查范围扩大到60多个军事设施周边；农业部2026年6月提议修改外国农地申报规则（尚未定稿）。**“住所地”（domicile）是关键概念：长期居住在美国的签证持有人有可能被认定为在美有住所，从而不受某些州法限制——但认定因人而异，买房前务必请当地律师确认。**

六 买房总成本与税务要点

一次性与持有成本

- **交易费用：**约为贷款金额的2%–5%（产权保险、评估、律师、贷款费用等）
- **房产税：**有效税率约0.31%（夏威夷）到1.79%（伊利诺伊），全国自住房平均约0.89%
- **房屋保险：**预计2026年全国平均约 \$3,057/年，2025年上涨12%；佛州等地远高于平均
- **贷款保险（PMI）：**首付不足20%时一般需要

税务（OBBBA 后）

- 房贷利息抵扣上限 **\$750,000** 贷款额，已永久化
- 州和地方税（含房产税）扣除上限 2025–2029年为 **\$40,000**（高收入者递减）
- 2026年起，购房贷款的 PMI 可作为房贷利息扣除
- **将来卖房：**外国人卖房适用 FIRPTA，买方一般须预扣售价的**15%**（买方自住且售价30万美元以下可免，30万–100万美元为10%）

⚠ 过户电汇诈骗：最后一步最危险

据 FBI 网络犯罪投诉中心（IC3）2025年报告，房地产相关诈骗投诉12,368宗、损失约2.75亿美元。骗子冒充产权公司或律师，发邮件“更改汇款账户”。**汇首付前，一定用你事先掌握的电话号码打电话核实汇款信息，绝不相信邮件中的变更通知。**另：FinCEN 原定2026年3月起实施的全现金住宅交易申报规则，已于2026年3月19日被得州联邦法院撤销，目前暂停执行，但上诉仍在进行。

七 外国买家买房六步走（行动清单）

- **第1步 查州法：**确认目标州、目标地块是否受外资购地限制（距军事设施距离、面积、身份）
- **第2步 理资金：**规划首付合规来源，提前2-3个月转入美国账户沉淀，保留全部凭证
- **第3步 拿预批：**找2-3家贷款机构比较，取得贷款预批信（Pre-approval），对比书面贷款估算
- **第4步 定主体：**个人、夫妻、LLC 还是信托持有？影响贷款、税务和日后传承
- **第5步 做尽调：**验房、产权调查、社区规划、保险报价（特别是洪水、飓风区）
- **第6步 安全过户：**电话核实汇款信息，确认产权保险，保存全部过户文件

八 常见问题

问：孩子在美国读书（F-1），父母想给他买房，怎么操作？

答：F-1 学生通常很难拿到常规贷款，FHA 也已不可用。常见做法是父母以外国人贷款或全款购买、或资金赠与孩子后由孩子以非标准贷款购买。要同时考虑：所在州是否限制中国公民购房、资金出境是否合规、赠与是否需报 Form 3520，以及房产登记在谁名下对日后出售、传承和税务的影响。

问：全款买房是不是就没有问题了？

答：全款可以避开贷款审核，但**资金来源证明、州法购地限制、反洗钱审查**一样都不少。产权公司和银行仍会核查大额资金来源；FinCEN 全现金交易申报规则虽被暂停，但上诉结果可能使其恢复。

问：用 LLC 买房能不能绕开州法限制？

答：不能想当然。得州、佛州等州的法律同样规范由受限个人控制的实体；而且大多数住宅贷款不接受 LLC 作为借款人，投资房的 DSCR 贷款才常见 LLC 持有。用实体持有前，请律师结合州法评估。

问：以后拿到绿卡，房贷能转成常规贷款吗？

答：可以考虑再融资（Refinance）。拿到绿卡、建立信用后，往往能以更低利率、更好条件再融资，但要计算再融资成本和提前还款罚金（部分非标准贷款设有提前还款罚金）。

主要依据：房地美 PMMS 每周利率（2026年9月24日）；HUD Mortgagee Letter 2025-09；美国全国房地产经纪人协会（NAR）FHA 政策说明；美国农业部农村发展署公告；房利美销售指南 B2-2-02；国泰银行非居民房贷说明；国家外汇管理局《个人购汇申请书》；百人会（Committee of 100）州法追踪（2026年8月）；National Agricultural Law Center 州法分析；得州 SB 17、佛州 SB 264 相关判决；CFIUS 2024年最终规则；IRS FIRPTA 专页；FBI IC3 2025年报告；FinCEN 住宅不动产规则诉讼追踪。利率及非标准贷款报价来自贷款机构公开资料，仅供参考。

买房是大事，先把路线图画清楚

能不能买、在哪个州买、用什么身份或主体买、钱怎么合规到位、贷款怎么选——这些问题环环相扣，任何一环出错都可能让交易告吹，甚至违反中美两边的法律。苏丰原和雅商顾问团队熟悉华人在美置业与各州外资购地法规，可用中文帮你提前排查风险、规划路径。

我们可以帮你：

- 根据你的身份（签证 / ITIN / 海外买家）评估可行的贷款路径
- 目标州外资购地限制自查（得州、佛州、印第安纳、田纳西等）
- 首付资金来源合规规划与赠与申报提醒
- 持有主体选择（个人、LLC、信托）与日后出售的税务考量
- 对接合作的贷款专员、房产律师与 CPA

苏丰原（Brian B. Su）

雅商顾问公司（Artisan Business Group, Inc.）创始人兼总裁 · 华人美国通创办人 · 旅美36年 · 跨境咨询17年

预约咨询	meiguotong.us/booking （一对一中英双语咨询）
华人美国通	www.meiguotong.us （更多免费指南： meiguotong.us/free-guides ）
雅商顾问公司	www.brianbsu.us
电子邮箱	brian@brianbsu.us
微信号	brianbsu



微信 WeChat
扫码添加苏总微信



WhatsApp
扫码发起 WhatsApp 对话



LINE
扫码添加 LINE 好友

免责声明：本报告由华人美国通（meiguotong.us）与雅商顾问公司（Artisan Business Group, Inc.）编写，仅供一般信息与教育参考，不构成法律、税务、会计、投资、贷款、移民或其他专业建议，阅读本报告亦不构成任何律师—客户、会计师—客户或顾问服务关系。本报告内容依据截至2026年10月1日可获得的公开资料整理（包括美国联邦及州政府机构官网、《联邦公报》、法院公开文件及权威专业机构发布的信息），相关法律、法规、政策和司法判决可能随时变化，部分内容涉及尚处于诉讼、征求意见或待最终确定阶段的规定；文中数字与日期以官方最新公布为准。每个人、每个家庭和每家企业的情况各不相同，在作出任何决定或采取任何行动前，请咨询持有相应执照的律师、注册会计师（CPA）、注册税务代理人（EA）、持牌贷款专员或其他专业人士。雅商顾问公司不是律师事务所或会计师事务所，不提供法律代理或报税代理服务；如有需要，可协助对接合作的持牌专业人士。雅商顾问公司及华人美国通不对任何人依据本报告信息所作出的决定或由此产生的后果承担责任。

© 2026 雅商顾问公司（Artisan Business Group, Inc.）版权所有 · 欢迎完整转发，请勿删改内容或用于商业用途