

Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396　　微信 Owenyerealtor

网站 owenrealestatetx.com　　邮箱 owenyerealtor@gmail.com

区域 大休斯敦地区

休斯顿农场买卖指南

买农场 · 卖农场 · 买后与卖后 · 五县农业估值对照 · 2026 年 11 月版

在休斯顿及周边买一块农地，最容易踩坑的不是价格，而是四件事没查清：地契限制、水和化粪池、洪泛区、农业估值能不能接得上。这份指南把买卖全程、五县要求和买后操作全部做成可以逐项打勾的清单。先说清一句：德州法律没有全州统一的农业估值最低面积（唯一的例外是养蜂，法律定为 5–20 英亩），每个县评估区自己定强度标准，而且每年可能调整；签约和申请前，务必拿具体地址向所在县评估区再确认一次当年标准。

先看懂三件事

1. 没有房子，也可以是农场

在德州，农场不以有没有住宅来定。一块空地，只要面积够、限制允许、现在主要用来种地、养动物或做其他农业用途，就可以是农场或农地。空地只要能保住农业估值、能打井、能装化粪池、没有禁止养殖的地契限制，一样成立。

2. 农业估值（1-d-1）不是免税，是按生产价值算税

农业估值全称 1-d-1 开放空间估值（德州税法第 23.51–23.60 条）：土地不按市场价计税，改按它种地、养动物的生产价值计税，所以税单低很多。它只作用于土地本身，不作用于房子等建筑物。

拿到它三个条件缺一不可：现在主要在做农业；达到所在县的强度标准；历史达标——过去 7 年里至少 5 年主要用于农业或林业。这个历史是跟地走的，不是跟人走的。

3. 历史跟地走，申请要自己重新交

上一任有农业估值，不等于你自动继承。过户是所有权变更，新业主必须自己向所在县评估区重新提交申请（Form 50-129），在 5 月 1 日之前交。上一任把地一直空着，这块地就没有农业历史；你接手后真正种养起来，要重新积累农业使用记录才能申请。

改用途要追税（rollback）：拿到农业估值的地改成非农业用途，县里会追收过去 3 年按农业估值少交的税差，再加利息，并形成税务留置。卖地本身、换业主本身不触发追税，改变用途才触发；合同里要写清这笔潜在税款由谁承担。

自己盖一栋自住房，不会整片丢掉估值：房子和院子占的那一小块（住宅地块，homesite，各县通常切出约 1 英亩）会切出来按市场价计税；剩下的地只要继续按标准种养，仍然可以保留农业估值。只有把整片地的主要用途都改掉，才是整片追税。

第一部分 · 买农场：全程七步

1. 先定用途，再定地

先回答四个问题：准备养什么或种什么？要几英亩？要不要带房子自住？离休斯顿最多开多久？用途直接决定面积下限：只想养蜂保税，5 英亩起步就够；在 Fort Bend 想放牧，典型门槛要 25 英亩起。先定用途，才不会买错大小。

2. 按农场的方式找房源

在 HAR 和经纪系统里选 Country Homes / Acreage / Lots and Land 类型，不要在普通单户住宅里挑；筛选条件设：面积、unrestricted（无地契限制）、农业估值记录、水电形式。重点区域：西边 Waller、Fulshear 一带地大、价格相对低；西北 Montgomery 适合自住加养马；越靠近市区越贵、面积越小、限制越多。

3. 出价前先查四样

地契是否 unrestricted、有没有农业估值和历史、是井水加化粪池还是市政水电、在不在洪泛区。四样有一项不对，后面全是麻烦。完整查法见尽调清单一节。

4. 用对合同

农场买卖一般用 TREC 农场与牧场合同（Farm and Ranch Contract, TREC No. 25-16 / 25-17）。合同里逐项写清：土地、建筑和附属设施、农作物、要保留或带走的东西、矿权和水权是否转让、现有租约怎么处理、rollback 潜在税款谁承担、survey 由谁提供。

5. Option 期内做完尽调

产权承诺（title commitment）逐条看例外条款；做或更新 survey；实地看水、电、路、排水；雨后最好再去一次，看积水和进出道路。发现地契限制、通行权或洪泛区问题，在 option 期内解决或退出。

6. 贷款和估价单独算

土地和农场贷款与普通房贷不同：首付通常更高，审批看土地本身和用途。农业估值地块的市场估价和农业计税价值是两回事，不要混用。自住部分符合条件时可另行了解 homestead 宅基地减免，和农业估值是两套申请。

7. 过户当天核对

地契上的法定描述与 survey 一致；矿权、水权、租约的转让或保留写进文件；拿到卖方的农业估值历史材料、井和化粪池记录、租约副本。过户不是结束——买后清单从这一天开始计时。找房源的实在渠道：HAR 按 acreage 筛选、经纪在 MLS 里按农业记录挑、县评估区网站查估值状态、产权公司调地契和限制文件、Texas A&M AgriLife Extension 农业推广站、周边农场主社群的未公开房源，再加实地开车看一圈。

注意事项清单 · 买之前逐项查

这一页是全指南最重要的一页。每一项都写清查什么、去哪查、什么结果算危险。

地契限制 / HOA

让产权公司调出全部限制文件逐条读。重点看：是否禁止养牲畜或家禽、是否禁止移动房屋、最小建筑面积、能否做生意、能否再分割。写着 restricted 的地，再便宜也可能养不了牛马。县里一般没有 zoning，真正管你的往往就是这份限制文件。

在不在市界内

同一块地，在市界内受城市牲畜、建筑条例管；在市界外（非建制区）主要看县规则和地契限制。买 Waller 一带先确认地块在不在市界和城市管辖延伸区（ETJ）内。

水源与水井

是市政水、合作社水，还是井水？有井的，问清井深、出水量、上次检测时间，做水质检测；没井的，先问当地地下水保护区（GCD）能不能打新井、有什么间距和许可要求，再问打井公司报价。地表水（河、溪、塘）属于州所有，超过自用范围取水一般要 TCEQ 许可。

化粪池许可

没有市政排污，就必须装现场污水设施（OSSF，化粪池）。先做土壤评估，确认土质能装、装哪种系统，再查县里有没有旧系统的许可记录。老化粪池查容量、年份、维修记录——换一套新系统的花费不小，要算进总价。

洪泛区

查 FEMA 洪水地图的分区，再向县洪泛区管理部门核对有没有新图在更新。落在洪泛区，影响贷款、保险、建房许可和化粪池选址。地图之外再实地看地势和排水——休斯顿一带平地积水常超出旧图范围。

道路临街与通行权（easement）

确认地块有记录在案的、直达公共道路的合法通行权，不要只听口头说可以借道过。查清所有 easement：管线、电力、排水、邻居通行——它们会占掉能用、能建的位置。靠私人路进出的，要有书面道路维护协议。

矿权与水权

德州矿权可以和地表权分开卖。查产权承诺和地契历史：矿权是否随地转让、有没有被保留、有没有现行油气租约和管道。矿权在别人手里，对方有权合理使用你的地表去开采。地下水权、地表水权同样逐项问清、写进合同；卖方现在还要按 TREC 要求做地下水与地表水权披露。

现有租约

农业租约、放牧租约、打猎租约、蜂箱租约、住宅租约——书面和口头的都要卖方列全并给副本。租约一般跟着地走，买了地就要承接。合同生效后，卖方未经买方书面同意不能新签或修改租约。

Survey 边界

要一份现行 survey，不要只靠围栏认界。核对英亩数、边界、四至、建筑和围栏有没有越界。合同里写清 survey 与标示英亩数不符时价格怎么调。

农业估值历史

向县评估区查这块地过去 7 年的估值和用途记录，确认是否满足至少 5 年农业历史、现在的估值还在不在、强度达没达标。历史断过的地，要按重新积累记录来算时间和成本。

第二部分 · 地多大：五县农业估值对照

先记住三个通则：一、德州法律没有全州统一最低面积，各县评估区自己定强度标准；二、唯一的法定例外是养蜂——法律定为 5–20 英亩，蜂箱数量由各县定；三、1 个动物单位（AU）约等于 1,000 磅活重，1 头母牛带犊约 1 AU、1 匹马约 1 AU、约 5–6 只羊或山羊约 1 AU。住宅地块（约 1 英亩）一般要先切出，剩下的面积才算农业面积。

Harris 县（HCAD）

放牧：改良牧场最低 7 英亩、最少 4 AU，面积更大时约 1 AU / 4 英亩；天然牧场最低 8 英亩、约 1 AU / 7 英亩。种作物：旱作一般 10 英亩起并有产量标准，干草 7 英亩起并有每茬产量要求。养蜂：5–20 英亩、6 箱，超过 20 英亩不能只靠养蜂达标。野生动物管理：须上一年已有 1-d-1 估值，约 12.6 英亩起，交管理计划并做满规定实践。

Fort Bend 县（FBCAD）

放牧：改良牧场典型 25 英亩、最少 5 AU（约 1 AU / 5 英亩）；天然牧场典型 40 英亩、最少 5 AU（约 1 AU / 8 英亩）。种作物：灌溉和旱作农田典型 20 英亩起并有逐作物产量标准，果园 5 英亩起。养蜂：5 英亩 6 箱起，每多 2.5 英亩加 1 箱，20 英亩 12 箱。野生动物管理：须上一年已有 1-d-1 估值，按州法做 7 项实践中至少 3 项，交计划和年报。

Montgomery 县（MCAD）

放牧：未公布统一最低英亩数，按强度个案审核；牧场常见约 1 AU / 5–8 英亩（改良地），小地块审核明显更严。种作物：按作物和产量个案审核；林业估值是另一套，林地一般 10 英亩起并要有林业管理计划。养蜂：5 英亩 6 箱起，每多 2.5 英亩加 1 箱，20 英亩 12 箱，地须大半年用于养蜂授粉或产蜜。野生动物管理：须先有农业或林业估值才能转，做 7 项实践中至少 3 项，交计划并逐年报告。

Waller 县（WCAD）

放牧：一般最低 10 英亩，要达到能支撑正常农牧经营的规模和当地通常强度，牛按母牛带犊计 AU。种作物：10 英亩起，按作物种类和当地通常产量审核。养蜂：5–10 英亩至少 5 箱，10.01–15 英亩 7 箱，15.01–20 英亩 8 箱。野生动物管理：须上一年已有 1-d-1 估值，做 7 项实践中至少 3 项，交计划和年报。

Brazoria 县（BCAD）

放牧：改良牧场 9 英亩、最少 3 AU（约 1 AU / 3 英亩）；天然牧场 15 英亩、最少 3 AU。种作物：按个案审核，水稻等须有实际耕种和收获记录。养蜂：5 英亩 6 箱起，每多 2.5 英亩加 1 箱，20 英亩 12 箱（BCAD 2025 年要求表）。野生动物管理：须上一年已有 1-d-1 估值，做 7 项实践中至少 3 项，交计划和年报。

读表注意：表中是各县公布指引里的典型或最低标准，不是保证批准的数字。同县不同地块，土质、牧草、历史用途不同，结果可以不同。Waller 县 2026 年曾讨论把最低面积提高，是否执行以 WCAD 当年公布为准。签约前拿地址打一通电话给对应评估区的农业估值部门，五分钟能省后面几个月。动物单位，县里数的是总量和密度两个数：总量不够（如 Harris 最少 4 AU），或密度不够（英亩数大但动物太少），都不达标。

逐县说明 · 每个县的规定不一样

Harris 县（休斯顿市区及近郊）

离市区近，地价高、地块小，门槛在五县里相对低：改良牧场 7 英亩、4 AU 起步，养蜂 5 英亩 6 箱。但市区和各小市市界内的地块另受城市牲畜条例限制，很多根本养不了牲畜——真正能做农场的 Harris 地块，基本在县内非建制区。HCAD 还有轮换复查，估值不是批一次管一辈子。

Fort Bend 县（Richmond / Fulshear / Rosenberg 一带）

五县里放牧门槛最高：改良牧场典型 25 英亩、天然牧场 40 英亩。想用小地块在 Fort Bend 保税，现实路径是养蜂（5 英亩起）或果园（5 英亩起），不要按放牧打算盘。住宅地块至少切出 1 英亩。小于门槛的地块，如果和相邻同用途地块合并经营，有个案空间，要提前和 FBCAD 谈。

Montgomery 县（Conroe / Magnolia / Willis 一带）

林地多，农业和林业两套估值并行，审核在周边县里偏严，小地块尤其难。养蜂路径最明确：5 英亩 6 箱起。买带林地的，先分清走农业估值还是林业估值——林业一般 10 英亩起、要有注册林业师做的管理计划。买之前先向 MCAD 要这块地过去 5 年的历史记录。

Waller 县（Waller / Hempstead / Brookshire 一带）

休斯顿西边最典型的农牧县，地大、价低、限制少，是问得最多的一带。一般最低 10 英亩，养蜂分三档（5 箱 / 7 箱 / 8 箱），是五县里养蜂箱数要求最低的。注意两点：Waller 市界内有自己的市政条例，县内非建制区才主要看 WCAD 标准；2026 年当地讨论过提高最低面积，申请前务必确认当年版本。

Brazoria 县（Alvin / Angleton / Pearland 南部一带）

放牧密度要求高但总门槛低：改良牧场 9 英亩、3 AU 就起步，约 1 AU / 3 英亩——沿海牧草条件好，县里按这个强度定。靠海地块要额外查洪泛和排水。Pearland 市界跨 Harris、Fort Bend、Brazoria 三县，市界内的地按 Pearland 市条例走，农业估值仍按地块所在县走。

选县的一句总结：小面积保税，优先看养蜂路径齐全的 Waller、Montgomery、Brazoria；真放牧，Harris 7 英亩起、Brazoria 9 英亩起最友好，Fort Bend 要按 25 英亩准备；自住加养马，Montgomery 和 Waller 的氛围和配套更成熟。

第三部分 · 三种用途，税务完全不同

先破一个误会：农业估值看的是土地的实际用途和强度，不是业主给自己贴的标签。你说自己是自住、投资还是经营，都不算数；县评估区只看这块地现在到底在做什么、做到了什么程度。下面三种用途的区别，全在地上实际发生的事。

自住

地怎么用：住在地上，剩余土地可同时真做农业。住宅部分税：房子和住宅地块（约 1 英亩）按市场价计税，符合条件可申请 homestead 宅基地减免。土地农业估值：剩余土地真做农业、达到县强度标准，仍可保留；自家种菜吃、养宠物马玩，不算农业强度。其他税和义务：主要是房产税，自产自用不涉及销售税。要留的记录：农业部分的投入、动物数量、围栏和牧场管理记录。

例子一 · 自住：Magnolia（Montgomery 县）约 6 英亩。房子和院子切出约 1 英亩按市场价计税并申请 homestead；剩下约 5 英亩放 6 箱以上的蜂箱、按 MCAD 养蜂标准管理，这部分继续拿农业估值。如果只在后院种菜自己吃、养两匹马当宠物，剩余土地达不到强度，就按市场价计税——不是住在农场上，整块地就自动低税。

投资持有

地怎么用：人不一定住，地租给别人做农业，或闲置等增值。住宅部分税：没有自住住宅的，一般没有 homestead 可申请。土地农业估值：闲置就按市场价全额计税；租给真做农业的人并达到强度，可维持农业估值。其他税和义务：收到的租金另按所得税处理，和房产税是两笔账。要留的记录：书面租约、租金记录、承租人的实际农业使用证据。

例子二 · 投资：Waller 县约 12 英亩空地。买下后不住、也不自己经营。如果一直闲置长草，按市场价全额计税。把地用书面租约租给附近牧场主放牧，或租给养蜂人放蜂箱，实际农业使用达到 WCAD 强度，农业估值就能维持；你收的租金是租金收入，报税时按所得税处理，和房产税分开算。

商业经营

地怎么用：真生产、真销售——卖牲畜、农产品、蜂蜜、干草等。住宅部分税：住宅、仓库等建筑按各自用途计税，与土地农业估值分开。土地农业估值：生产规模通常天然达到强度，按同一套 1-d-1 规则申请和维持。其他税和义务：收入税、销售税（卖应税产品时）、经营保险、相关许可都要处理。要留的记录：生产记录 + 销售记录 + 发票和账目，完整留存。

例子三 · 商业经营：Brazoria 县约 15 英亩天然牧场。自己养牛育肥出售，或种干草对外卖。这就是真经营：农业估值照样按 1-d-1 申请，但同时要记完整的生产和销售账、处理收

入税和销售税、买经营保险、该办的许可办齐。农业估值只解决房产税怎么算，解决不了经营的税和合规——两套事，不能混为一谈。

可以养什么 · 种什么

通常可以计入农业强度的

牛：肉牛繁殖、育肥——五县最主流的放牧用途，按 AU 计算。马：繁殖、寄养、训练等经营性养马可以计入；纯自用骑乘的宠物马一般不计强度。羊 / 山羊：肉羊、奶山羊、清灌木等，约 5–6 只折 1 AU。猪、家禽：生猪、蛋鸡、肉鸡等生产性养殖，须同时过地契限制和市县牲畜条例这一关。蜜蜂：小面积保税最现实的路径，5–20 英亩、箱数见对照一节；可以自己养，也可以租给养蜂人并签书面协议。作物：行作、牧草和干草、果园、蔬菜、苗圃等，要有实际耕种、管理和收获记录。渔业 / 特种：鱼、小龙虾等水产和部分特种养殖，按县个案审核，先问评估区再投入。野生动物管理：不是一个新用途，是已有农业估值地块的转换——先有 1-d-1，再做 7 项实践中至少 3 项，交管理计划并逐年报告。

通常不算农业强度的

自家种菜、种果树自己吃，规模达不到县标准；养一两匹马、几只鸡鸭当宠物或休闲；只割草、只围围栏，地里没有实际生产；把动物临时拉来摆几天应付检查——评估区会复查和看持续记录；纯打猎娱乐、纯观赏绿化，没有管理计划和实践记录。

能不能养，先过三关

第一关，地契限制：文件禁止牲畜，再符合税法也不能养。第二关，市县条例：市界内对牲畜种类、数量、离邻居距离常有明文；县内非建制区宽松得多。第三关，才是农业估值强度：前两关让养，养的量达到对照标准，才同时保得住低税率。

怎么操作 · 农业估值申请一步步来

1. 过户前就先打电话

拿地址打给所在县评估区农业估值部门，问三件事：这块地现在有没有 1-d-1 估值、过去 7 年历史够不够 5 年、按你打算的用途当年强度标准是多少。答复记下日期和经办人。

2. 过户后立刻启动实际农业使用

动物、蜂箱、作物在 1 月 1 日的估值时点状态最关键，不要等到申请时才临时摆。签好放牧、种植或蜂箱的书面协议，留好购买、饲料、围栏维修的票据。

3. 填 Form 50-129

德州审计长《1-d-1 开放空间土地估值申请》。写清地块、英亩数（住宅地块切出后的农业面积）、用途类别和强度，附上能证明历史和现状的材料。

4. 在 5 月 1 日之前交到县评估区

法定期限是 5 月 1 日前（审计长口径：4 月 30 日午夜前）。错过当年一般就等下一年；因正当理由可申请有限延期，不要指望。过户发生在下半年，更要提前问清你这一年的交法。

5. 配合实地核查

评估区会来看地、数动物、看管理痕迹。地里长期是什么样，就是什么样；临时借动物应付，复查时穿帮还会影响以后申请。

6. 批下来之后每年维持

估值一般不用年年重交申请，但所有权变更、用途变更或评估区要求时必须重交。强度掉下来、停养停种，估值会被取消。每年留一套带日期的照片和生产记录。

7. 被拒怎么办

收到拒绝通知后，在通知期限内向评估复审委员会（ARB）提出 protest，并带齐历史、强度和记录证据。先补材料、再谈数字，顺序不要反。自住房的正确切法：申请时主动把住宅地块切出来——房子加院子约 1 英亩（Fort Bend 明文至少 1 英亩）按市场价计税、自住可另申请 homestead；其余土地继续按农业申报。这样切，不触发整片 rollback，也不会因为一栋房子丢掉整片估值。

成本算账 · 一个具体例子

假设例子（数字为演示算法，不是某个真实地块的报价）：Waller 县 12 英亩牧场用地，市场评估值按每英亩 28,000 美元计，总值 336,000 美元；综合税率假设 1.6%。实际税率按地块所在的学区、县和特别区叠加，买之前用地址在县税务网站核一遍。

没有农业估值 vs 有农业估值

没有农业估值：土地计税价值 336,000 美元（按市场价），年地税约 5,376 美元。有农业估值（1-d-1）：土地改按生产价值，假设约 350 美元 / 英亩、约 4,200 美元，年地税约 67 美元。一年差额约 5,300 美元——这就是为什么大家要费力维持强度和记录：十年就是 5 万美元量级。房子部分两种情况都按市场价另计，不受影响。

持有成本清单（每年都要花的钱，别只算税）

保险：农场责任险 / 农场综合保单；只有住宅的另加屋主险。牲畜伤人、访客受伤、围栏倒塌压到路上，都靠责任险，不是屋主险。围栏：新围栏按英尺计价先询价，已有围栏每年预留修补费；围栏状态也直接关系牲畜跑出去的责任。水井 + 化粪池维护：井泵更换、水质检测、化粪池定期抽排和检查，都是几年一笔的大额支出，提前预留。割草 / 牧场管理：自己割要算设备和油；请人割按次或按季签。长期不管理，牧草和强度都掉。饲料和兽医：干草、补饲、盐矿、驱虫、疫苗、兽医；旱年干草价格波动大，预算留余量。蜂箱路径的成本：自养要买箱、蜂群和工具；租给养蜂人则通常由对方管箱，你出地并签协议——成本最低，但协议和在场记录要齐。其他：电费、道路和涵管维护、防洪排水、县费和申报杂费、请人代管的费用（如有）。

算总账的方法：买入价 + 过户费 + 第一年把地做到达标的投入（围栏、井、化粪池、蜂箱或牲口）+ 每年持有成本，再减去农业估值每年省下的税和租金或产品收入。只看买入价一块地，永远算不准。

融资与保险 · 和买普通房子不一样

土地贷款：首付更高、期限更短、审批看地

首付更高：普通自住房贷款的首付比例套不到土地上，具体比例按贷款机构、地块条件和用途逐案定，出价前先拿到预审口径再算预算。期限更短、利率不同：土地贷款常见期限短于 30 年房贷，不要用房贷计算器的默认数字估农场月供。审批看地本身：通行权、水电、洪泛区、地契限制都会进入审批——没有合法通行、没有水源方案的地，可能直接贷不下来。去哪里问：专门做农地的 Farm Credit 体系（如 Capital Farm Credit）、本地银行的农贷部门、USDA 农业服务局（FSA）的农业贷款项目；符合条件的退伍军人可另问 Texas Veterans Land Board 土地贷款。带房子的农场要拆开看：住宅部分可能走常规房贷，纯土地部分走土地贷款，结构由贷款机构定，提前谈。

保险：屋主险保不了农场风险

普通屋主保险：保住宅建筑和屋内财物、有限的个人责任，通常不保经营性农业活动造成的责任，也不保牲畜、农机和农用建筑的经营风险。农场 / 牧场综合保单：把住宅、农用建筑、农机、牲畜和农场责任打包，是真做农业时的正选；自住加小规模种养，也要让保险经纪按实际用途核对，不要按纯住宅投保后出事才发现不在保单范围内。农场责任险：牲畜上路或伤人、访客在地里受伤、雇工或帮忙的人出事、产品卖出后的责任——经营越真，这一项越不能省。洪水保险：标准保单不保洪水；地块在或靠近洪泛区，单独问 NFIP 或私人洪水险，并把保费算进持有成本。一个常见错位：按纯住宅买了屋主险，实际在地上养牛卖牛——出

事时保险公司按实际用途核对，经营部分可能不在承保范围。投保时把用途说全，比保费省一点重要得多。

第四部分 · 卖方专章：卖农场怎么做

出售前，先把农业估值记录保住

挂牌前不要停养停种。估值和历史是你这块地卖价的一部分：买家最在意的就是接手后能不能续上。出售当年继续按强度经营，动物、蜂箱、作物都不要提前撤。把证据整理成一个文件夹：历年估值通知、Form 50-129 批准记录、动物购买和销售票据、饲料和干草票据、蜂箱协议、带日期的照片、割草和围栏维修记录。买家和他的评估区都要看这套东西，齐全的地谈价更快。租约全部书面化：口头放牧、口头放蜂箱，趁挂牌前补成书面租约——租给谁、租哪块、租金、期限、谁负责维持强度。书面租约既是披露材料，也是买家续估值的证据。

必须披露和准备的文件

卖方披露通知（Property Code 5.008，带住宅时）及合同里的土地状况披露：洪水、湿地、环境问题等如实写。地下水与地表水权披露（TREC Seller's Water Disclosure）：几口井、在用还是封填、所属地下水区、有没有塘和水权许可、井和水权有没有被单独卖过或租过。水井记录：井深、出水量、水质检测、维修历史；化粪池记录：类型、年份、许可、抽排和维修记录。洪泛信息：FEMA 分区、是否淹过水、是否领过洪水保险理赔——知道的都要披露。全部租约副本：农业、放牧、打猎、蜂箱、住宅、矿产和地表租约，书面口头都列明。矿权和水权现状：随地转让还是保留、现有油气租约和管道 easement 位置。现行 survey、地契限制文件、历年税单和估值通知、政府农业项目协议（如有）。

定价思路：按英亩比价，不按套比价

农地定价先看每英亩单价，再按条件调：同县同片区近期成交的每英亩价是基准；有路临街、有市政水电或好井、unrestricted、农业估值现成且历史完整、地势高不在洪泛区——每一项都往上调；通行靠借道、限制多、历史断过、洪泛占大半——每一项都往下调。带房子的，房子和土地分开估，再合起来谈。一定要提前告诉买家的两件事：一、农业估值不会自动跟人走——买家过户后必须自己在 5 月 1 日前向县评估区重新申请，你配合提供历史材料，但批准是他的事，不要口头打包票。二、如果买家打算改用途，过去 3 年的 rollback 税差可能产生，合同里提前写清由谁承担。

全程时间线清单 · 从看地到每年维护

下 offer 之前

定用途（自住 / 投资出租 / 商业经营）和目标动物或作物，按对照表倒推面积和强度。查地契限制、HOA、市界、洪泛分区、通行权。贷款预审：确认土地贷款的首付和期限口径，预算按全成本算。

Option 期尽调（签约后、放款前）

Title commitment 逐条读：矿权保留、easement、租约、留置，异议在期限内提出。Survey 到手并实地对界：英亩数、边界、越界建筑和围栏。打电话给县评估区：核实估值现状、7 年历史、你计划用途的当年强度标准。井水检测、化粪池土壤或系统检查、雨后复看排水和道路。保险询价：按真实用途问农场保单。

过户后 30 天内

地契、survey、租约、卖方历史材料归档；水电和账户过户。农业使用落地：牲口或蜂箱进场、种植开始，书面协议签好，第一批票据留好。拍一套带日期的全景照片存档：围栏、牧场、动物、蜂箱、水源。

过户后 90 天内

围栏、水源、道路的必要维修做完；化粪池和井的维护计划排上。确认 homestead 申请（如自住）和农业估值申请的材料清单，向评估区预审一次。保险正式生效并与实际用途一致；经营用途的许可和税务登记办齐。

次年 5 月 1 日之前

提交 Form 50-129 农业估值重新申请（新业主必交），越早越好，不要压线。附齐：历史证据、租约、强度证明、照片和生产记录。

每一年（长期）

维持强度不掉档；每年留带日期的照片、动物或蜂箱数量记录、生产和销售票据。野生动物管理的，交年度报告；收到评估区复查通知，第一时间配合并备齐材料。用途有任何变化（停养、建房、分割出售），先算 rollback 和估值影响，再动手。

常见误会 FAQ · 逐条纠正

1. 买了带农业估值的地，估值自动是我的?

不是。过户是所有权变更，新业主必须自己提交 Form 50-129，在 5 月 1 日前交到县评估区，审核通过才转到你名下。

2. 养两匹马就够农业估值了?

不够。县里看动物单位总量和密度，比如 Harris 改良牧场最少 4 AU——约等于 4 匹马或 4 头牛带犊——而且纯自用骑乘的宠物马通常根本不计强度。

3. 5 英亩万能，什么县都能保税?

不能。5 英亩只是养蜂的法定下限。在 Fort Bend 放牧典型要 25 英亩；同样 5 英亩，在不同县、不同用途下结果完全不同。

4. 有农业估值等于免税?

不是免税，是土地改按生产价值计税，税额低很多但不是零；房子等建筑物照常按市场价计税。

5. 在地上盖一栋自住房，整片估值就取消了?

不会整片取消。住宅地块（约 1 英亩）切出来按市场价计税，剩余土地继续真做农业，估值保留。整片改成住宅或开发，才整片追税。

6. 上一任没申请，我买来种养就能马上拿到?

不能马上。历史要求是过去 7 年至少 5 年农业使用，跟地走。历史不够的，要从你这一任实际种养开始重新积累，时间要算进持有成本。

7. 自己种菜自己吃、养鸡自己下蛋，也算农业吧?

算不算只看强度达没达县标准。小规模自给自足通常不够，会被认定为自用或休闲；达到生产规模和强度，才算。

8. 把地闲置着，估值还能留着等升值?

不能。闲置就是没有当前农业使用，估值会被取消并按市场价全额计税。投资持有要保估值，就租给真做农业的人并留书面租约。

9. 改用途的 rollback 是罚我 5 年的税?

1-d-1 追的是过去 3 年的税差（农业计税与市场计税的差额）再加利息，不是罚款，也不是 5 年。换业主、卖地本身不触发，改变用途才触发。

10. 蜂箱放上就一劳永逸了？

不是。箱数要达到所在县标准、地要大半年实际用于养蜂、记录和复查要跟得上；超过 20 英亩的部分，养蜂一条路 cover 不了，要配其他农业用途。

办事目录 · 去哪里办什么

农业估值申请、历史查询、强度确认、protest：地块所在县评估区——Harris 找 HCAD、Fort Bend 找 FBCAD、Montgomery 找 MCAD、Waller 找 WCAD、Brazoria 找 BCAD，申请表 Form 50-129。地契、限制文件、easement 记录：县书记官（County Clerk）记录 + 产权公司出产权承诺。打井许可、地下水规则：当地地下水保护区（GCD），如 Harris-Galveston Subsidence District 辖区、Lone Star GCD（Montgomery）、Bluebonnet GCD（Waller 一带）等，先按地址查所属区。化粪池（OSSF）许可：县的 OSSF 授权代理部门，按 TCEQ 规则办，先做土壤评估再选系统。洪泛区确认、建房和填土许可：县洪泛区管理部门 + FEMA 洪水地图；市界内的问市政府许可部门。种养技术、土壤、牧场和牲口问题：Texas A&M AgriLife Extension 各县办公室——免费的县级农业推广服务。野生动物管理计划：Texas Parks and Wildlife Department（TPWD）生物学家协助做计划，再交县评估区。农业贷款：Farm Credit 体系、USDA Farm Service Agency（FSA）县办公室、本地银行农贷部门；退伍军人问 Texas Veterans Land Board。牲畜品牌、动物健康和运输要求：Texas Animal Health Commission；跨州或参展运输前先查当期要求。

一页总清单（看地时带这一页就够）

用途定了？面积和强度按所在县标准倒推过？地契限制读完：能养、能建、能分割？市界内外确认？水：市政 / 井 / 能否打新井？化粪池：土壤能装、有无旧许可？洪泛分区查过？雨后实地看过排水？合法通行到公共道路？全部 easement 位置标清？矿权、水权归谁？现有租约全拿到？Survey 对过界？农业估值：现状、7 年历史、县评估区电话确认——三项都确认？贷款按土地口径预审？保险按真实用途询价？全成本账算过？过户后：30 天落地使用、90 天材料预审、次年 5 月 1 日前交 Form 50-129。

想按具体地址拉一份清单、查估值和限制？欢迎免费咨询：(347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

德州执牌地产经纪人 | 房产顾问

Mortgage Loan Originator, Loan Factory • NMLS #2541101 • Equal Housing Lender

电话 (347) 774-5396
微信 Owenyerealtor
网站 owenrealestatetx.com
邮箱 owenyerealtor@gmail.com
区域 大休斯敦地区

本指南为一般信息，不构成法律、税务或财务建议。数据来自德州税法、德州审计长公开指引与 Harris、Fort Bend、Montgomery、Waller、Brazoria 五县评估区公布的农业估值指引（查阅于 2026 年 11 月）；各县标准每年可能调整，个别地块以评估区当年审核为准。签约、申请和报税等具体个案，请咨询执业律师、CPA 或税务顾问。

欢迎转发给有需要的朋友。