



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

谁能在德州买房、谁不能买：SB 17 新法讲清楚

2025 年 9 月 1 日生效 · 德州财产法第 5 章 · 内容截至 2026 年 10 月

2025 年 9 月 1 日起，指定国家买家在德州买房有了新规矩：一页分清自己在哪一类——公民与绿卡完全不受影响，合法居留可买一套自住，哪些情形不能买、违规罚多少，先看懂再签约。

谁能在德州买房、谁不能买：SB 17 新法讲清楚

2025 年 9 月 1 日生效

1. 谁完全不受影响

美国公民和绿卡持有者（合法永久居民）完全豁免，不分原国籍——出生在中国、后来入籍或拿到绿卡，买房和本地人一样，不受任何限制。另外两条：2025 年 9 月 1 日生效之前已经买好的房子不追溯；一年以下（含一年）的租约不受这条法律限制。

2. 谁可以买：只能买一套自住房

指定国家公民——目前是中国、俄罗斯、伊朗、朝鲜（州长可以增列）——如果合法居留在美国、并且人实际居住在美国，可以在德州购买一套自住住房。「合法居留 + 实际居住 + 自住」三个条件要同时成立，而且仅限这一套。

3. 谁不能买

人居住在指定国家、又没有美国合法身份的，原则上不得购买德州不动产。受限买家同样不能买投资房、农地或商业地产，也不能用公司、信托等名义绕道购买——法律看的是实际受益人，不看合同上写谁的名字。

4. 交易时会被核实什么

产权公司和贷款方在交易中会核实买家的身份与居留状态：护照、签证或绿卡、在美居住证明等文件都可能被要求提供。身份属于受限类别的，产权保险可能拒保、贷款可能拒批，交易会在过户前就被拦下。涉及外国身份的买家，签约前就应把自己的类别确认清楚，不要等到过户桌上。

5. 违规的后果

违反 SB 17 购买不动产，可处民事罚款：25 万美元与房价的 50%，两者取高；法院还可以下令强制出售该房产。执法由德州州总检察长负责，不是可以和卖家私下协商了结的事。

6. 先看这节的日期

本节内容截至 2026 年 10 月。SB 17 目前仍在联邦法院诉讼挑战中，条文与执行口径未来可能变化；本节是一般信息，不是法律意见。您的情形落在哪一类，请在签约前咨询移民或房地产律师确认。

这件事正卡在您的交易上？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

本指南为一般性信息，不构成税务或法律建议；具体情形请以持牌 CPA 或律师针对您个案的意见为准。

欢迎转发给有需要的朋友。