

อนุญาตให้ใช้พันธบัตรเป็นเงินทุนสำหรับ โปรแกรมช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยที่กำหนดไว้ ตามกฎหมายที่ออกโดยผ่านสภานิติบัญญัติ

หัวข้อและบทสรุปอย่างเป็นทางการ

จัดเตรียมโดยอัยการสูงสุด

สามารถอ่านเนื้อหาของข้อเสนอนี้ได้ในเว็บไซต์ของเลขานุการรัฐที่
<http://voterguide.sos.ca.gov>

- อนุมัติพันธบัตรผูกพันทั่วไปจำนวน \$4 พันล้านดอลลาร์เพื่อเป็นทุนสำหรับโปรแกรมที่อยู่อาศัยที่มีในปัจจุบัน
- ประกอบด้วยเงินทุนจำนวน \$1.5 พันล้านสำหรับโปรแกรมที่อยู่อาศัยประเภทอยู่อาศัยรวม (Multifamily Housing Program) สำหรับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย, \$1 พันล้านสำหรับเงินกู้เพื่อช่วยเหลือทหารผ่านศึกในการซื้อฟาร์มและบ้าน, \$450 ล้านสำหรับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ว่างเปล่า และที่อยู่อาศัยในแหล่งที่สะดวกต่อการสัญจร, \$300 ล้านสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้ใช้แรงงานภาคการเกษตร (farmworker housing program) และ \$300 ล้านสำหรับบ้านสำเร็จรูป และบ้านเคลื่อนที่
- ให้การช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ซื้อ, เป็นเงินทุนสำหรับระบบโครงสร้าง

พื้นฐาน, และเงินช่วยเหลือสมทบเพื่อขยายจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทรายอเมเยา

- จัดสรรเงินจากกองทุนทั่วไปเพื่อชำระหนี้พันธบัตรทั้งหมดสำหรับโปรแกรมที่มีในปัจจุบันที่ไม่มีรายได้ หรือมีรายได้ไม่เพียงพอ

**สรุปการประเมินของนักวิเคราะห์
การออกกฎหมายเกี่ยวกับผลกระทบจากงบประมาณของรัฐและ
รัฐบาลท้องถิ่น:**

- ค่าใช้จ่ายการชำระคืนหนี้พันธบัตรรัฐเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยประมาณ \$170 ล้านต่อปี ในช่วง 35 ปีข้างหน้า กองทุนพันธบัตรเหล่านี้จะนำไปใช้เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยในรายอเมเยา

การประเมินค่าใช้จ่ายสำหรับพันธบัตรรัฐ

การกู้ยืมใหม่ที่อนุญาต	\$4 พันล้าน
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อปีในการชำระหนี้พันธบัตรทั้งหมด	\$170 ล้าน
ระยะเวลาที่เป็นไปได้ในการชำระคืน	35 ปี
แหล่งเงินที่ใช้ในการชำระคืน	รายได้ทั่วไปจากภาษี

ผลการลงคะแนนเสียงขั้นสุดท้ายของสภานิติบัญญัติสำหรับ SB 3 (ร่างกฎหมาย 1)
(หมวด 365, บทกฎหมายปี 2017)

วุฒิสภา: รับ 30 ไม่รับ 8

สมัชชา: รับ 56 ไม่รับ 21

การวิเคราะห์โดยนักวิเคราะห์การออกกฎหมาย

ความเป็นมา

ที่อยู่อาศัยในรัฐ California มีราคาแพง ที่อยู่อาศัยในรัฐ California มีราคาแพงกว่าพื้นที่อื่นส่วนใหญ่ของประเทศมานานแล้ว ขณะที่มียุทธศาสตร์อื่น ๆ มากมายที่มีบทบาทในการผลักดันราคาที่อยู่อาศัยในรัฐ California ให้สูงขึ้น สิ่งที่สำคัญที่สุดคือการขาดแคลนที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะชุมชนภายในเขต

ชายฝั่ง การขาดแคลนที่อยู่อาศัยหมายถึงครอบครัวที่ต้องการอยู่อาศัยในรัฐต้องแข่งขันเพื่อได้ที่อยู่อาศัยที่มีอยู่อย่างจำกัด การแข่งขันที่อยู่อาศัยนี้ทำให้ราคาและค่าเช่าบ้านสูงขึ้น ปัจจุบันราคาบ้านเรือนเฉลี่ยในรัฐ California อยู่ที่ประมาณ 2.5 เท่าของเฉลี่ยของประเทศ ค่าเช่ารายเดือนเฉลี่ยในรัฐ California สูงกว่าค่าเช่าในพื้นที่อื่น ๆ ของประเทศถึงร้อยละ 50

การวิเคราะห์โดยนักวิเคราะห์การออกกฎหมาย

ดอ

โปรแกรมที่อยู่อาศัยของรัฐให้เงิน
ทุนสำหรับการสร้างบ้าน ส่วนใหญ่
แล้วในแต่ละปีมีการสร้างบ้านเรือนและ
อพาร์ทเมนต์ในรัฐ California ประมาณ
100,000 หลัง หน่วยที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่
เหล่านี้ได้รับการสร้างขึ้นด้วยเงินจากเอกชน
อย่างไรก็ตาม บางส่วนได้รับเงินสนับสนุน
จากรัฐบาลกลาง รัฐ หรือรัฐบาลท้องถิ่น ใน
กรณีเหล่านี้ รัฐจะให้เงินทุนหรือเงินกู้ต้นทุน
ต่ำกับรัฐบาลท้องถิ่น องค์กรไม่แสวงหา
ผลกำไร และผู้พัฒนาโปรแกรมเอกชนเพื่อ
เป็นทุนส่วนหนึ่งสำหรับการสร้างที่อยู่อาศัย
โดยทั่วไปแล้ว การสร้างที่อยู่อาศัยจะสร้าง
ด้วยเงินทุนของรัฐที่กำหนดแยกไว้ต่างหาก
สำหรับชาว California ผู้ไร้ที่อยู่อาศัย ส่วน
หนึ่งของหน่วยที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นด้วยเงิน
ของรัฐถูกกันไว้สำหรับชาว California ที่ไร้
ที่อยู่ ขณะที่เมื่อก่อนรัฐไม่ได้สนับสนุนเงิน
ทุนอย่างต่อเนื่องสำหรับโปรแกรมสร้างที่อยู่
อาศัยนี้ รัฐ California ได้รับเงินสนับสนุน
สำหรับโครงการเหล่านี้จากรัฐบาลกลาง
ประมาณ \$2 พันล้าน ต่อปี

โปรแกรมเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับ
ทหารผ่านศึก โปรแกรมเงินกู้เพื่อที่อยู่
อาศัยสำหรับ

ทหารผ่านศึกของ
รัฐให้เงินกู้สำหรับ
ทหารผ่านศึกที่
มีสิทธิ รวมถึง
ทหารผ่านศึกที่
อาจไม่มีคุณสมบัติ
เหมาะสมอื่น
สำหรับเงินกู้เพื่อ
อยู่อาศัย ภายใต้
โปรแกรมดังกล่าว
รัฐขายพันธบัตร
ผูกพันทั่วไปให้กับ
ผู้ลงทุน และใช้เงิน
นี้เพื่อให้เงินกู้แก่
ทหารผ่านศึกที่มี

สิทธิในการซื้อบ้าน ทหารผ่านศึกที่เข้าร่วม
จะจ่ายเงินคืนให้กับรัฐสำหรับเงินกู้เพื่อที่อยู่
อาศัยนี้ จากนั้นจะมีการใช้เงินทุนเหล่านี้เพื่อ
จ่ายคืนให้กับพันธบัตร

ข้อเสนอ

พันธบัตรผูกพันทั่วไปใหม่เพื่อที่อยู่
อาศัย ข้อเสนอนี้จะช่วยให้รัฐจำหน่าย
พันธบัตรผูกพันทั่วไปใหม่จำนวน \$4 พัน
ล้านสำหรับโปรแกรมที่อยู่อาศัยต่าง ๆ
(สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมในการใช้พันธบัตร
ของรัฐ กรุณาดูที่ "ภาพรวมของหนี้สิน
พันธบัตรรัฐ" ในภายหลังของเอกสาร
แนบมานี้)

การใช้เงินทุน

ดังแสดงในภาพที่ 1 ข้อเสนอดังกล่าว
จะสนับสนุนเงินทุนจากพันธบัตรสำหรับ
โปรแกรมสร้างที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ดังที่ได้
อธิบายไว้เพิ่มเติมไว้ที่ด้านล่าง

โปรแกรมที่อยู่อาศัยของรัฐ ข้อเสนอ
จะให้เงินทุน \$3 พันล้านสำหรับโปรแกรม
สร้างที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ของรัฐ รายได้จาก
พันธบัตรจะส่งมอบให้กับผู้สมัครเข้าร่วม

รูปที่ 1

การใช้ที่เสนอของเงินทุนพันธบัตร (ในหลักล้าน)

ประเภท	จำนวน
โปรแกรมที่อยู่อาศัยของรัฐ	
โปรแกรมที่อยู่อาศัยประเภทอยู่อาศัยรวมในราคาเช่าออมเยา	\$1,855
โปรแกรมโครงสร้างพื้นฐาน	450
โปรแกรมการเป็นเจ้าของบ้าน	450
โปรแกรมที่อยู่อาศัยผู้ทำฟาร์ม	300
จำนวนรวมย่อย	(\$3,000)
โปรแกรมที่อยู่อาศัยสำหรับทหารผ่านศึก	
เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับทหารผ่านศึก	\$1,000
รวมทั้งสิ้น	\$4,000

การวิเคราะห์โดยนักวิเคราะห์การออกกฎหมาย

ต่อ

โปรแกรม นั่นคือ รัฐบาลท้องถิ่น องค์การไม่แสวงหาผลกำไร และผู้พัฒนาโปรแกรมเอกชน ผ่านทางกระบวนการแข่งขันที่จัดการโดยรัฐ

- **โปรแกรมที่อยู่อาศัยประเภทอยู่อาศัยรวมในราคาย่อมเยา** ข้อเสนอแนะนี้ให้เงินสนับสนุน \$1.8 พันล้านในการสร้างหรือปรับปรุงโครงการที่อยู่อาศัย เช่น อาคารอพาร์ทเมนต์ โดยทั่วไปแล้ว โปรแกรมเหล่านี้จะให้กับ รัฐบาลท้องถิ่น องค์การไม่แสวงหาผลกำไร และผู้พัฒนาโปรแกรมเอกชนเป็นเงินทุนต่ำเพื่อให้เงินสนับสนุนบางส่วนของต้นทุนการก่อสร้าง สิ่งแลกเปลี่ยนคือ โครงการต้องสำรองที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นเวลา 55 ปี
- **โปรแกรมโครงสร้างพื้นฐาน** ข้อเสนอแนะนี้ให้เงินสนับสนุนจำนวน \$450 ล้านกับโปรแกรมที่สร้างที่อยู่อาศัยในพื้นที่เมืองที่มีอยู่ในปัจจุบันและใกล้เคียงกับการขนส่งสาธารณะ เงินทุนดังกล่าวจะให้เงินกู้และเงินช่วยเหลือสำหรับหลากหลายโครงการที่สนับสนุนการสร้างที่อยู่อาศัย เช่น โครงสร้างพื้นฐานที่เป็นสวนสาธารณะและน้ำ ระบบระบายน้ำเสีย และการขนส่ง
- **โปรแกรมการเป็นเจ้าของบ้าน** ข้อเสนอแนะนี้ให้เงินสนับสนุนจำนวน \$450 ล้านเพื่อกระตุ้นการเป็นเจ้าของบ้านสำหรับผู้ซื้อบ้านที่มีรายได้ต่ำถึงรายได้ปานกลาง ส่วนใหญ่ของเงินทุนจะใช้เพื่อช่วยเหลือเงินดาวน์สำหรับผู้ซื้อบ้านเป็นครั้งแรกผ่านเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำหรือเงินช่วยเหลือ นอกจากนี้ ข้อเสนอแนะดังกล่าวยังให้เงินทุนเพื่อช่วยเหลือครอบครัวผู้มีรายได้ต่ำและปานกลางในการสร้างบ้านของตนเอง
- **โปรแกรมที่อยู่อาศัยของผู้ทำฟาร์ม** ข้อเสนอแนะนี้สนับสนุนเงินจำนวน \$300

ล้านโดยให้เป็นเงินกู้หรือเงินช่วยเหลือสำหรับการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ทำฟาร์ม เงินทุนสำหรับโปรแกรมจะถูกใช้สำหรับทั้งที่อยู่อาศัยแบบเช่าและแบบเป็นเจ้าของเอง

โปรแกรมที่อยู่อาศัยสำหรับทหารผ่านศึก นอกจากนี้ข้อเสนอแนะนี้ให้เงินทุนจำนวน \$1 พันล้านเพื่อเป็นการช่วยเหลือเงินกู้บ้านให้ทหารผ่านศึก โดยทั่วไปแล้ว ทหารผ่านศึกใช้เงินกู้ในการซื้อบ้านพัก คอนโดมิเนียม ฟาร์ม หรือบ้านพักเคลื่อนที่สำหรับครอบครัวเดียว

ผลกระทบต่องบประมาณ

ค่าใช้จ่ายพันธบัตรสำหรับโปรแกรมที่อยู่อาศัยของรัฐ ข้อเสนอแนะนี้จะอนุญาตให้รัฐกู้ยืมเงินจำนวน \$3 พันล้านโดยการจำหน่ายพันธบัตรผูกพันทั่วไปให้แก่ผู้ลงทุน ซึ่งรัฐจะชำระคืนหนี้พร้อมดอกเบี้ยให้ผู้ลงทุนจากกองทุนทั่วไปของรัฐ ค่าใช้จ่ายของพันธบัตรเหล่านี้จะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยด้วยกัน—เช่น อัตราดอกเบี้ยในขณะที่ยาวพันธบัตร ช่วงเวลาที่ขายพันธบัตร และระยะเวลาในการชำระคืนหนี้พันธบัตร เราประเมินว่าค่าใช้จ่ายต่อผู้เสียภาษีในการชำระคืนหนี้พันธบัตรนี้จะอยู่ที่มีค่าเฉลี่ยประมาณ \$170 ล้านดอลลาร์ปี เป็นเวลา 35 ปี—เป็นเงินจำนวนรวม \$5.9 พันล้านเพื่อจ่ายคืนทั้งต้น (\$3 พันล้าน) และดอกเบี้ย (\$2.9 พันล้าน) จำนวนดังกล่าวคิดเป็นประมาณหนึ่งในสิบของร้อยละ 1 ของงบประมาณกองทุนทั่วไปในปัจจุบันของรัฐ

ค่าใช้จ่ายพันธบัตรสำหรับโปรแกรมที่อยู่อาศัยสำหรับทหารผ่านศึก ข้อเสนอแนะนี้จะอนุญาตให้รัฐกู้ยืมเงินจำนวน \$1 พันล้านโดยการขายพันธบัตรผูกพันทั่วไปให้แก่ผู้ลงทุน ทหารผ่านศึกที่เข้าร่วมในโปรแกรมกู้ยืมสำหรับที่อยู่อาศัยนี้จะชำระเงินเป็นรายเดือนให้กับรัฐ เพื่อให้รัฐสามารถ

การวิเคราะห์โดยนักวิเคราะห์การออกกฎหมาย

ดล

จ่ายคืนหนี้พันธบัตรได้ การชำระเงินเหล่านี้จะครอบคลุมหนี้สินของพันธบัตรเสมอหมายความว่า โปรแกรมดังกล่าวจะดำเนินการโดยไม่มีค่าใช้จ่ายโดยตรงต่อรัฐ

ข้อเสนอนี้จะช่วยผู้คนได้มากเพียงใด โดยปกติแล้ว เงินทุนที่มาจากข้อเสนอดังกล่าวจะใช้ร่วมกับเงินทุนอื่น ๆ ของรัฐบาลเพื่อการช่วยเหลือการมีที่อยู่อาศัย ในหลายกรณี ข้อเสนอดังกล่าวช่วยให้รัฐได้รับเงินทุนสนับสนุนจากรัฐบาลกลางเพิ่มเติมสำหรับที่อยู่อาศัยราคาอย่างเหมาะสม โดยรวมแล้ว กองทุนพันธบัตรจะให้เงินทุนอุดหนุนสูงสุดจำนวน 30,000 ครอบครัวรวม และเจ้าของบ้านผู้ทำฟาร์มจำนวน 7,500 รายต่อปี นอกจากนี้ เงินทุนยังสนับสนุนช่วยเหลือเงินดาวน์ให้กับผู้ซื้อบ้านประมาณ 15,000 ราย และให้เงินกู้เพื่อซื้อบ้านสำหรับทหารผ่านศึกจำนวน 3,000 ราย ในบางกรณี เช่นสำหรับโปรแกรมช่วยเหลือเงินดาวน์ ชาว California สามารถเริ่มได้

รับประโยชน์จากกองทุนพันธบัตรได้อย่างรวดเร็ว ในกรณีอื่น ๆ เช่นสำหรับโปรแกรมก่อสร้างที่พักอาศัยสำหรับครอบครัวรวมในราคาอย่างเหมาะสมใหม่ อาจต้องใช้เวลาหลายปีสำหรับชาว California ในการได้รับประโยชน์จากข้อเสนอนี้

โปรดไปที่ <http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/>

เพื่ออ่านรายชื่อคณะกรรมการที่ได้รับการจัดตั้งขึ้นเฉพาะ เพื่อสนับสนุนหรือคัดค้านมาตรานี้ โปรดไปที่ <http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors/nov-18-gen.html>

เพื่ออ่านรายชื่อผู้บริจาคเงินจำนวนสูงสุด 10 รายแรกแก่คณะกรรมการ

หากท่านต้องการสำเนาเนื้อหาของข้อเสนอรัฐนี้ โปรดโทรศัพท์ถึงเลขาธิการรัฐที่หมายเลข (855) 345-3933 หรือส่งอีเมลถึง vigfeedback@sos.ca.gov ท่านจะได้รับเอกสารทางไปรษณีย์โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายแต่อย่างใด