

CHO PHÉP CÔNG KHỐ PHIẾU TÀI TRỢ NHỮNG CHƯƠNG TRÌNH HỖ TRỢ NHÀ Ở CỤ THỂ. ĐẠO LUẬT THEO CƠ QUAN LẬP PHÁP.

PHẦN TIÊU ĐỀ VÀ TÓM LƯỢC CHÍNH THỨC

ĐƯỢC SOẠN THẢO BỞI TỔNG CHƯƠNG LÝ

Nội dung dự luật này có thể được tìm thấy trên trang mạng của Tổng Thư Ký Tiểu Bang tại <http://voterguide.sos.ca.gov>.

- Cho phép \$4 tỉ công khố phiếu trách nhiệm chung của tiểu bang tài trợ những chương trình nhà ở hiện nay.
- Bao gồm \$1.5 tỉ dành cho Chương Trình Nhà Ở Nhiều Gia Đình (Multifamily Housing Program) cho những cư dân có thu nhập thấp, \$1 tỉ để cho vay nhằm giúp những cựu chiến binh mua nông trại và nhà ở, \$450 triệu dành cho những dự án phát triển tái sử dụng hạ tầng đô thị và nhà ở theo định hướng giao thông công cộng, \$300 triệu dành cho chương trình nhà ở cho công nhân nông trại (farmworker housing program) và \$300 triệu dành cho nhà tiền chế và di động.
- Cung cấp hỗ trợ nhà ở cho người mua, tài trợ cơ sở hạ tầng và trợ cấp tương xứng để mở rộng tổng số lượng nhà ở hợp túi tiền.

- Điều dụng thu nhập Ngân Quỹ Chung để trả hết tiền công khố phiếu cho những chương trình hiện nay mà không có thu nhập hay không có đủ thu nhập.

TÓM LƯỢC PHẦN ƯỚC TÍNH CỦA PHÂN TÍCH VIÊN LẬP PHÁP VỀ TÁC ĐỘNG TÀI CHÍNH THỰC LÊN CHÍNH QUYỀN TIỂU BANG VÀ ĐỊA PHƯƠNG:

- Chi phí hoàn trả công khố phiếu tiểu bang tăng lên trung bình khoảng \$170 triệu hàng năm trong 35 năm tiếp theo. Những ngân quỹ công khố phiếu này sẽ được sử dụng để cung cấp nhà ở hợp túi tiền.

Ước Tính Chi Phí Công Khố Phiếu Tiểu Bang

Cho phép vay số tiền mới	\$4 tỉ
Chi phí trung bình hàng năm để trả hết tiền công khố phiếu	\$170 triệu
Khoảng thời gian hoàn trả có thể	35 năm
Nguồn hoàn trả	Thu nhập thuế chung

SỐ PHIẾU BẦU CUỐI CÙNG CỦA CƠ QUAN LẬP PHÁP CHO SB 3 (DỰ LUẬT 1)
(CHƯƠNG 365, CÁC ĐẠO LUẬT 2017)

Thượng Viện: Số Phiếu Bầu Có 30 Số Phiếu Bầu Không 8

Nghị Viện: Số Phiếu Bầu Có 56 Số Phiếu Bầu Không 21

PHÂN TÍCH CỦA PHÂN TÍCH VIÊN LẬP PHÁP

THÔNG TIN CƠ SỞ

Nhà Ở Mắc tại California. Nhà ở tại California mắc hơn so với hầu hết những nơi khác của cả nước. Trong khi nhiều yếu tố đóng vai trò làm tăng chi phí nhà ở tại California, điều quan trọng nhất là tình trạng thiếu hụt nhà ở trầm trọng, đặc biệt trong cộng đồng ven biển. Tình trạng thiếu hụt nhà ở có nghĩa

là các hộ gia đình muốn sống ở tiểu bang cạnh tranh vì nhà ở hạn chế. Sự cạnh tranh này làm tăng giá nhà và tiền thuê nhà. Hiện nay, chi phí nhà ở trung bình tại California gấp 2.5 lần chi phí trung bình toàn quốc. Tiền thuê nhà trung bình hàng tháng tại California khoảng 50 phần trăm cao hơn so với những nơi khác của cả nước.

PHÂN TÍCH CỦA PHÂN TÍCH VIÊN LẬP PHÁP

TIẾP THEO

Chương Trình Nhà Ở Tiểu Bang Tài Trợ cho Một Số Việc Xây Nhà. Trong hầu hết các năm, khoảng 100,000 căn nhà và căn hộ được xây ở California. Hầu hết những đơn vị nhà ở này được xây dựng hoàn toàn bằng tiền của tư nhân. Tuy nhiên, một số nhận được sự trợ giúp tài chính từ chính quyền liên bang, tiểu bang, hoặc địa phương. Trong những trường hợp này, tiểu bang cung cấp cho chính quyền địa phương, tổ chức phi lợi nhuận, và những nhà phát triển tư nhân những khoản tài trợ hoặc khoản vay chi phí thấp để tài trợ một phần chi phí xây dựng các đơn vị nhà ở. Thông thường, nhà ở được xây dựng bằng những khoản tài trợ này phải được bán hoặc cho người dân California thu nhập thấp thuê. Một phần đơn vị nhà ở được xây dựng với ngân quỹ của tiểu bang được để dành cho người dân California vô gia cư. Trong khi tiểu bang chưa từng cung cấp tài trợ liên tục cho những chương trình nhà ở này, California nhận khoảng \$2 tỉ hàng năm từ chính quyền liên bang để hỗ trợ những dự án này.

Chương Trình Vay Tiền Mua Nhà cho Cựu Chiến Binh.

Chương trình vay tiền mua nhà cho cựu chiến binh của tiểu bang cung cấp các khoản vay mua nhà cho cựu chiến binh hội đủ điều kiện, kể cả những cựu chiến binh mà

có thể không hội đủ điều kiện được vay tiền mua nhà. Theo chương trình, tiểu bang bán công khố phiếu trách nhiệm chung cho nhà đầu tư và sử dụng quỹ này để cho cựu chiến binh hội đủ điều kiện vay để mua nhà. Cựu chiến binh tham gia chương trình hoàn trả cho tiểu bang những khoản vay này. Sau đó, những ngân quỹ này được sử dụng để hoàn trả công khố phiếu.

KIẾN NGHỊ

Công Khố Phiếu Trách Nhiệm Chung Mới cho Nhà Ở. Dự luật này cho phép tiểu bang bán \$4 tỉ công khố phiếu trách nhiệm chung mới cho nhiều chương trình nhà ở khác nhau. (Để biết thêm thông tin về việc sử dụng công khố phiếu của tiểu bang, xin xem "Khái Quát về Nợ Công Khố Phiếu của Tiểu Bang" ở phần sau trong tập hướng dẫn này.)

VIỆC SỬ DỤNG NGÂN QUỸ

Như được nêu ở Hình 1, dự luật này cung cấp ngân quỹ công khố phiếu cho nhiều

Hình 1

Việc Sử Dụng Được Kiến Nghị của Ngân Quỹ Công Khố Phiếu (Tính theo Triệu)

Loại Hình	Số tiền
Chương Trình Nhà Ở của Tiểu Bang	
Chương trình nhà ở nhiều hộ gia đình hợp túi tiền	\$1,800
Chương trình cơ sở hạ tầng	450
Chương trình sở hữu nhà	450
Chương trình nhà ở cho công nhân nông trại	300
Tổng cộng	(\$3,000)
Chương Trình Nhà Ở cho Cựu Chiến Binh	
Khoản vay nhà ở cho cựu chiến binh	\$1,000
Tổng cộng	\$4,000

PHÂN TÍCH CỦA PHÂN TÍCH VIÊN LẬP PHÁP

TIẾP THEO

chương trình nhà ở khác nhau, được mô tả chi tiết hơn dưới đây.

Chương Trình Nhà Ở của Tiểu Bang. Dự luật này cung cấp \$3 tỉ cho nhiều chương trình nhà ở khác nhau của tiểu bang. Tiền thu được từ việc bán công khố phiếu sẽ được cấp cho các đơn vị nộp đơn với chương trình—chính quyền địa phương, tổ chức phi lợi nhuận, và nhà phát triển tư nhân—thông qua một quy trình cạnh tranh được tiểu bang quản lý.

- **Chương Trình Nhà Ở Nhiều Hộ Gia Đình Hợp Tới Tiền.** Dự luật cung cấp \$1.8 tỉ để xây dựng hoặc cải tiến các dự án nhà cho thuê, như tòa nhà căn hộ. Những chương trình này thường cung cấp cho các chính quyền địa phương, tổ chức phi lợi nhuận, và nhà phát triển tư nhân những khoản vay với lãi suất thấp để tài trợ một phần chi phí xây dựng. Để đổi lại, các dự án phải giữ lại những căn hộ cho những hộ gia đình có thu nhập thấp trong khoảng thời gian 55 năm.
- **Chương Trình Cơ Sở Hạ Tầng.** Dự luật này cung cấp \$450 triệu cho chương trình xây dựng nhà ở tại các khu đô thị hiện nay và gần hệ thống giao thông công cộng. Ngân quỹ này cũng sẽ cung cấp các khoản vay và tài trợ cho nhiều dự án khác nhau mà hỗ trợ loại nhà ở này—như công viên và nước, cống rãnh, và cơ sở hạ tầng giao thông vận tải.

- **Chương Trình Sở Hữu Nhà.** Dự luật cung cấp \$450 triệu để khuyến khích việc sở hữu nhà cho người mua nhà có thu nhập thấp và trung bình. Hầu hết ngân quỹ sẽ được sử dụng để hỗ trợ trả trước một phần tiền nhà cho người mua nhà lần đầu thông qua các khoản vay có lãi suất thấp hoặc khoản tài trợ. Ngoài ra, dự luật này cung cấp ngân quỹ để hỗ trợ các gia đình có thu nhập thấp và trung bình để xây dựng nhà ở riêng cho họ.
- **Chương Trình Nhà Ở cho Công Nhân Nông Trại.** Dự luật này cung cấp \$300 triệu dưới dạng khoản vay và tài trợ để xây nhà ở cho công nhân nông trại. Ngân quỹ của chương trình sẽ được sử dụng cho cả nhà cho thuê lẫn nhà mà người chủ ở.

Chương Trình Nhà Ở cho Cựu Chiến Binh. Dự luật này cũng cung cấp \$1 tỉ để hỗ trợ vay tiền mua nhà cho cựu chiến binh. Cựu chiến binh thường sử dụng những khoản vay này để mua nhà một hộ gia đình, nhà chung cư, nông trại, và nhà di động.

ẢNH HƯỞNG TÀI CHÍNH

Chi Phí Công Khố Phiếu cho Chương Trình Nhà Ở của Tiểu Bang. Dự luật này sẽ cho phép tiểu bang mượn lên đến \$3 tỉ bằng cách bán công khố phiếu trách nhiệm chung cho nhà đầu tư, những người này sẽ được hoàn trả kèm theo tiền lời từ Ngân Quỹ Chung của tiểu bang. Khoản chi phí của những công

PHÂN TÍCH CỦA PHÂN TÍCH VIÊN LẬP PHÁP

TIẾP THEO

khố phiếu này sẽ tùy thuộc vào những yếu tố khác nhau—như mức lãi suất có hiệu lực tại thời điểm chúng được bán, thời điểm bán công khố phiếu, và khoảng thời gian hoàn trả chúng. Chúng tôi ước tính chi phí trung bình để người đóng thuế hoàn trả công khố phiếu là **khoảng \$170 triệu hàng năm trong 35 năm**—tổng cộng \$5.9 tỉ để trả hết cả tiền gốc (\$3 tỉ) và tiền lãi (\$2.9 tỉ). Số tiền này là khoảng một phần mười của một phần trăm ngân sách từ Ngân Quỹ Chung hiện nay của tiểu bang.

Chi Phí Công Khố Phiếu cho Chương Trình Nhà Ở cho Cựu Chiến Binh. Dự luật này sẽ cho phép tiểu bang mượn lên đến \$1 tỉ bằng cách bán công khố phiếu trách nhiệm chung cho nhà đầu tư. Cựu chiến binh tham gia chương trình vay tiền mua nhà sẽ trả hàng tháng cho tiểu bang, cho phép tiểu bang hoàn trả tiền công khố phiếu. Những khoản thanh toán này luôn luôn bao gồm số tiền nợ trên công khố phiếu, có nghĩa là chương trình luôn luôn vận hành mà không tốn chi phí trực tiếp cho tiểu bang.

Dự Luật này Có Thể Giúp Bao Nhiều Người?

Ngân quỹ từ dự luật này thường sẽ được sử dụng chung với các khoản tiền khác của chính phủ để hỗ trợ nhà ở. Trong nhiều trường hợp, dự luật này sẽ cho phép tiểu

bang nhận ngân quỹ liên bang bổ sung cho loại hình nhà ở hợp túi tiền. Tổng cộng, ngân quỹ công khố phiếu sẽ tài trợ hàng năm cho lên đến 30,000 gia đình gồm nhiều hộ gia đình và 7,500 gia đình công nhân nông trại. Ngân quỹ cũng hỗ trợ trả trước một phần tiền nhà cho khoảng 15,000 người mua nhà và các khoản vay tiền mua nhà cho khoảng 3,000 cựu chiến binh. Trong một số trường hợp, như chương trình hỗ trợ trả trước một phần tiền nhà, người California có thể nhanh chóng bắt đầu hưởng lợi từ ngân quỹ công khố phiếu. Trong những trường hợp khác, như việc xây mới nhà ở nhiều hộ gia đình với giá hợp túi tiền, người California có thể mất một vài năm mới được hưởng lợi từ dự luật này.

Truy cập <http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/> để lấy danh sách các ủy ban chủ yếu được hình thành để ủng hộ hoặc phản đối dự luật này. Truy cập <http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors/nov-18-gen.html> để lấy thông tin về 10 nhà đóng góp hàng đầu của ủy ban.

Nếu quý vị muốn một bản sao toàn văn dự luật tiểu bang, vui lòng gọi cho Tổng Thư Ký Liên Bang tại (800) 339-8163 hoặc quý vị có thể gửi email cho vigfeedback@sos.ca.gov và một bản sao sẽ được gửi cho quý vị miễn phí qua đường bưu điện.