

授權債券資助指定的住房援助計劃。 州議會法規。

官方標題與概要

由總檢察長撰寫

該提議內容可以在州務卿的網站找到，請見
<http://voterguide.sos.ca.gov>

- 授權40億美元的州一般義務債券用於資助現有住房計劃。
- 其中，15億美元資助低收入居民的多戶住房計畫(Multifamily Housing Program)，10億美元為退伍軍人提供貸款，用於幫助他們購買農場和房屋，4.5億美元資助內填房屋和交通導向住房計畫，3億美元資助農場工人住房計畫(farmworker housing program)，3億美元資助活動和移動房屋。
- 為買家提供住房援助，基礎設施融資和等額補助金，用以擴大經濟適用房存量。
- 適當撥出一般基金收入以償還沒有收入或收入不足的現有計畫的債券。

立法分析師對州政府和地方政府淨財政影響的預計概要：

- 財政影響：州政府的年度債券償還開支平均增加約1.7億美元，為期35年。這些債券基金將用於提供經濟適用房。

州政府債券成本估計

得到授權的新債券支出	40億美元
平均每年償還債券的支出成本	1.7億美元
可能的還款期	35年
還款收入來源	一般稅收

最終票由立法院在 SB 3 (提議1) 投出
(第365章, 2017法規)

參議院： 贊成 30 反對 8

議會： 贊成 56 反對 21

由立法分析師分析

背景

California的住房很貴。很長時間以來，California的住房都比全國大多數地方更貴。雖然California的高住房成本有

很多的推動因素，最重要的原因是住房的嚴重短缺，尤其是在沿海社區。住房短缺意味著那些希望居住在該州的家庭爭奪有限的住房。這一競爭提高

由立法分析師分析

(續)

了房屋的售價和租金。目前，California的平均房屋價格是全國平均的2.5倍。California的平均每月房租比全國其他地方大約高出百分之50。

州議會計劃為部分房屋建造計劃提供資金。多數年份，California大約建造100,000處房屋和公寓。這些房屋單元大部分完全用私人資金建造。但是其中一部分收到聯邦、州政府或者地方政府的資助。在這些情況下，州政府向地方政府、非營利組織和私人開發商提供補助或低成本貸款，為這些住房單位的建造成本提供一部分資金。通常情況下，用這些資金建造的住房必須出售或者出租給低收入的California居民。使用州政府基金建造的房屋單元要留出一部分，讓無家可歸的California居民居住。雖然本州歷史上沒有為這些住房計劃提供長期資金，但是California每年從聯邦政府收到大約20億美元支持這些項目。

退伍軍人房屋貸款計劃。州的退

伍軍人房屋貸款計劃為合資格的退伍軍人提供房屋貸款，包括那些可能無法獲得普通房屋貸款的退伍軍人。在該計劃之下，州政府向投資者出售一般義務債券，並使用這些資金向合資格的退伍軍人提供貸款購買房屋。參加計劃的退伍軍人向州政府償還這些房屋貸款，然後這些資金用來償還債券。

提議

新的一般義務住房債券。這一議案允許州政府出售40億美元新的一般義務債券，用於各種住房計劃。(若要了解更多關於州政府的債券使用資訊，請參看本指南後面的「州債券債務概要」)。

資金使用

如圖1所示，該議案為各種住房計劃提

圖 1	
建議的債券基金使用 (單位：百萬美元)	
類別	數額
州議會計劃	
經濟適用多戶住房計劃	\$1,800
基礎設施計劃	450
房屋所有權計劃	450
農場工人住房計劃	300
小計	(\$3,000)
退伍軍人住房計劃	
退伍軍人房屋貸款	\$1,000
總計	\$4,000

由立法分析師分析

(續)

供債券基金，下面將更詳細地說明。

州住房計劃。該議案為各種州住房計劃提供30億美元。債券銷售所得將通過州政府管理的競爭性程序分配給計劃申請方 - 地方政府、非營利組織和私人開發商。

- **經濟適用多戶住房計劃。**議案提供18億美元用於建造或翻新租賃住房項目，如公寓樓。這些計劃通常為地方政府、非營利組織和私人開發商提供低息貸款，以支付部分建造成本。作為交換，這些項目必須為低收入家庭預留單位，為期 55年。
- **基礎設施計劃。**該議案為在現有城市地區和在公共交通附近建造住房的計劃提供4.5億美元。這些資金還將為支持這類住房的各種項目提供貸款和補助，比如公園和供水、污水管道和交通基礎設施。
- **房屋所有權計劃。**該議案提供4.5億美元，用於鼓勵中低收入購房者的房屋所有權。大部分資金將用於通過低息貸款或補助向首次購房者提供首期付款協助。此外，該議案還提供資金幫助中低收入家庭建造自己的住房。

- **農場工人住房計劃。**該議案提供3億美元的貸款和補助，為農場工人建造住房。計劃資金將用於租賃和自有住房。

退伍軍人住房計劃。該議案還為退伍軍人提供10億美元的房屋貸款援助。退伍軍人通常使用這些貸款購買單戶住宅、公寓、農場和移動房屋。

財政影響

州住房計劃債券成本。這一議案將允許本州通過向投資者出售一般義務債券的方式借款不超過30億美元，並通過本州的一般性基金附加利息來償還投資者。這些債券的成本將會取決於各種因素——例如債券出售時的有效利率，債券出售的時機以及它們的償還期限。我們估計納稅人償還這一債券的成本平均**每年約1.7億美元，共35年**——總額將達到59億美元，以付清本金（30億美元）和利息（29億美元）。這一數額大約是本州當前一般基金預算的千分之一。

退伍軍人住房計劃債券成本。這一議案將允許本州通過向投資者出售一般義務債券的方式借款不超過10億美元。參加房屋貸款計劃的退伍軍人每月向州

由立法分析師分析

(續)

政府付款，從而讓州政府償還債券。這些付款一直都足以償還所欠債券的數額，意味著該計劃運行期間不需要州政府的直接支出。

該議案能幫助多少人？該議案的資金通常會與其他政府資金一起用來提供住房援助。在許多情況下，該議案將讓州政府能夠獲得額外的聯邦基金，用於經濟適用住房。總計，該債券基金將為多達30,000個多戶家庭和7,500個農場工人家庭提供年度補貼。該基金還將為大約15,000名購房者提供首期付款援助，為大約3,000名退伍軍人提供住房貸款。在有些情形下，比如首期付款

援助計劃，California居民很快就可以享受到債券基金的福利。在其它情形下，比如建造新的經濟適用多戶住房，California居民可能需要幾年的時間才能享受到該議案的福利。

訪問<http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/> 查看主要為支持或反對此議案而成立的委員會列表。訪問<http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors/nov-18-gen.html> 獲取委員會的前十名捐助者。

如果您想獲取該項州議案的完整文本副本，請致電州務卿，號碼是(800) 339-2857 或者您可以發送電子郵件至vigfeedback@sos.ca.gov，免費得到一份郵寄的副本。