提議

10 擴大地方政府制定住宅物業租金制法律的權限。動議法規。

官方標題與概要

由總檢察長撰寫

該提案內容可見於州務卿網站，網址為 *http://voterguide.sos.ca.gov*。

- 廢除當前旨在限制城市及其他地方管轄區域的租金管制政策之範圍的州法律。
- 允許實施限制住宅業主對新租戶、新建築和單戶住宅的收租額度的政策。
- 依據 California 法律，提供不侵犯房東透過出租物業獲得公平財務回報之權利的租金管制政策。

立法分析師對州政府和地方政府淨財政影響的預計概要：

- 長遠看來，每年州和地方收入可能減少數千萬美元。收入損失幅度可能更小或顯著擴大，視當地社區所採取的行動而定。

由立法分析師分析

背景

California的出租房價格昂貴。California租房者通常比其他州的租房者多支付百分之50的住房費用。在該州的部分地區，房租開支是全國平均水平的兩倍多。California的租金很高，因為該州沒有足夠的住房供所有想在這裡生活的人使用。想生活在這裡的人們必須競爭住房，這會抬高租金。

多個城市有房租控制法律。多個California城市—包括Los Angeles、San Francisco和San Jose—制定了法律，限制房東每年可以增加的住房租金額度。這些法律通常稱爲房租控制。大約五分之一的Californian人住在有房租控制的城市。當地房租委員會負責房租控制。這些委員會的資金來自對房主的收費。

法庭裁決限制當地房租控制。法院裁定，房租控制法律必須允許房東獲得“合理的回報率。”這意味著必須允許房東每年增加足夠的租金以獲得一定的利潤。

州法律限制當地房租控制。一項被稱為Costa-Hawkins出租房屋法（Costa-Hawkins Rental Housing Act, Costa-Hawkins）的州法律限制當地房租控制法律。Costa-Hawkins建立了三個主要的限制。第一，房租控制不能用於任何獨戶住宅。第二，房租控制絕不能用於1995年2月1日或之後完成的任何新建房屋。第三，房租控制法律不能告訴房東他們在新租房者第一次搬入時能收取多少費用。

州和地方政府稅收收入。三項稅收是California州和地方政府最大的稅收收入。州政府對在全州範圍內的收入徵收個人所得稅—包括房東收到的租金。California的地方政府根據房產的價值向房產所有者徵收房產稅。州和地方政府對商品零售徵收銷售稅。

提議

取消Costa-Hawkins法案。該議案取消Costa-Hawkins對地方房租控制法律的限制。根據該議案，城市和郡可以規範*任何*住房的租金。當新租房者入住時，他們還可以限制房東能增加多少租金。該議案本身不會對當地的房租控制法律做出任何改變。除了少數例外情況，城市和郡必須採取單獨行動來改變當地的法律。

由立法分析師分析 （續）

需要公平的回報率。該法案要求房租控制法律允許房主獲得公平的回報率。這將以前的法院裁決結果納入州法律。

財政影響

經濟影響。如果社區通過推廣房租控制法律來應對這一措施，可能會產生多個方面的經濟影響。最可能的影響是：

- 為了避免房租監管，一些業主會將他們的出租房屋出售給將會住在那裡的新業主。
- 出租房屋的價值會下降，因為潛在的房東不願為這些房產支付那麼多錢。
- 一些租房者會減少租金開支，一些房東的租金收入會減少。
- 一些租房者不再會頻繁搬家。

這些影響將取決於有多少社區通過新法律，涵蓋多少房產，以及租金限制的幅度。如果這項議案通過，一些社區的選民已經提議擴大房租控制範圍。如果許多地方實施強有力的房租監管，可能會帶來其他經濟影響（例如對住房建設的影響）。

和地方收入的變化。該議案的經濟影響將影響房產稅、銷售稅和所得稅收入。最大最可能的影響是：

- ***房東支付的房產稅減少。***租賃物業價值的下降將在數年內導致這些物業業主的房產稅減少。
- ***租房者支付更多的銷售稅。***租金降低的租房者會使用部分節省購買要交稅的商品。
- ***房東支付的所得稅變化。***房東的所得稅將有幾方面的變化。一些房東的租金收入會減少。這會減少他們的所得稅。另一方面，隨著時間的推移，房東會花較低的價格購買出租房產。這將減少他們可以申報來降低所得稅（例如抵押貸款利息、財產稅和折舊）的開支。這會減少他們的所得稅。該議案對房東支付的所得稅的長期淨影響不明朗。

總體而言，該議案可能會長期減少州和地方收入，對財產稅的影響最大。收入損失的數量取決於許多因素，最重要的是社區如何應對這一議案。如果多個社區擴大適度的房租控制以覆蓋其大部分租賃住房，那麼每年的收入損失可能達到數千萬美元。如果沒有多少社區做出改變，收入損失將是微不足道的。如果許多社區通過強有力的房租控制，每年的收入損失可能達到數億美元。

增加的地方政府開支。如果城市或郡制定新的房租控制法律或擴大現有法律，當地房租委員會將面臨更高的行政和監管成本。根據地方政府的選擇，這些費用可能從每年**很少到數千萬美元不等。**這些費用可能要由向出租房屋的業主收費來支付。

訪問*http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/*查看所組成的主要旨在支持或反對此議案的委員會列表。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。