

提案 21 擴大地方政府針對住宅物業建立租金管控的權力。動議法規。

官方標題與概要

由總檢察長撰寫

該議案內容可見於州務卿的網站，網址為 voterguide.sos.ca.gov

- 修改州法律，允許地方政府對房齡超過15年的住宅物業建立租金管控。允許地方對於每年租金漲幅的限制可以不同於全州範圍內現行的限制。
- 對於受租金管控的物業，新租約開始的頭三年內允許對租金進行不超過15%的上調（高於當地法規允許的任何增加）。
- 對擁有不超過兩處住房的個人免於建立新的租金控制政策。
- 根據California 法律禁止租金管控侵害房東獲得公平財務回報的權利。

立法分析師對州政府及地方政府淨財政影響的估計結果概述：

- 整體來說，隨著時間的推移，州和地方的收入每年可能減少數千萬美元。根據地方社區的做法，收入上的損失可能更少或更多。

來自立法分析師的分析

背景

California的出租房屋價格昂貴。California的租房者通常比其他州的租房者多支付百分比50的房租。在該州的部分地區，租金超過全國平均的兩倍。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居住。想生活在這裡的人們必須為住房競爭，而這會抬高租金。

多個城市有租金管制的法律。多個California城市—包括Los Angeles、San Francisco和San Jose在內—制定了法律，限制房東每年可以增加的住房租金幅度。這些法律通常稱為租金管制。大約五分之一的California人住在有租金管制的城市。當地租金委員會負責租金管制。房東支付費用給這些委員會。

法院裁決限制地方租金管制。法院裁定，租金管制法必須允許房東獲得「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取一定的利潤。

州法律限制地方租金管制。一項被稱為Costa-Hawkins出租房屋法 (Costa-Hawkins) 的州法律對地方租金管制法律進行了限制。Costa-Hawkins建立了三項主要的限制。第一，租金管制不能用於任何獨立屋。第二，租金管制絕不能用於1995年2月1日當日或之後完成的任何新建房屋。第三，租金管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。

州法律限制租金上漲。除了Costa-Hawkins允許的地方租金管制外，新的州法律還限制了大多數California的房租上漲。房東不能在一年內將租金增加超過百分比5 加上通貨膨脹率，或百分比10，兩者取其低。這適用於大多數房齡超過15年的房屋。該法律的有效期至2030年1月1日為止。

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—個人所得稅、財產稅和銷售稅。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。地方政府根據房產的價值向房產所有者徵收財產稅。州和地方政府對商品零售徵收銷售稅。

提議

允許擴大租金管制。該議案修改了Costa-Hawkins法的三個主要限制，允許市和郡將租金管制套用在比現行法律下更多的財產上。具體來說，市和郡可對大多數房齡15年以上的房屋實施租金管制。這不包含擁有兩間及兩間以下房產的人名下的獨立屋。此外，當新的租房者搬入時，市和郡還可限制房東能增加多少租金。這麼做的社區必須允許房東在新的租房者搬入的前三年內將租金調高至最多百分之15。

需要公平的回報率。該議案要求租金管制法允許房東獲得公平的回報率。這將以前的法院裁決結果納入州法律。

來自立法分析師的分析

續

財政影響

經濟影響。如果社區擴大租金管制法來因應此議案，可能會產生多方面的經濟影響。最可能的影響是：

- 為了避免租金監管，一些房東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。
- 一些租房者不再頻繁搬家。例如，由於租金增加，較少的租房者會搬家。

影響的幅度將取決於有多少社區通過新法律、涵蓋多少房產，以及限制了多少租金。

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

- **房東支付的財產稅變少。**出租房產價值的下降將在數年內導致這些業主所付的財產稅減少。這些財產稅的部分損失將會被因出售出租房屋而產生的較高財產稅款所抵消。這是因為房地產銷售通常會導致財產稅額重設到較高的金額。較低的財產價值帶來的收入損失將大於銷售增加所帶來的收入。因此，該議案將減少整體支付的財產稅。
- **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，會有上升和下降。對州所得稅收入的整體影響尚不清楚。

整體而言，隨著時間的推移，該議案可能會減少州和地方的稅收。影響最大的會在財產稅。收入損失的金額取決於許多因素，最重要的是社區如何因應此議案。例如，如果已經進行租金管制的社區將規定擴大到包含新屋和獨立屋，那麼每年的收入損失可能高達數千萬美元。如果許多社區制定新的租金管制規則，收入損失可能會更大。如果沒有多少社區做出改變，收入的損失將微不足道。

增加地方政府成本。如果市或郡制定新的租金控制法律或擴大現有法律，地方租金委員會將面臨更高的成本。視地方政府的選擇而定，這些成本可能每年從很少到數千萬美元不等。這些成本可能要由出租房屋的業主收費來支付。

請造訪 <http://cal-access.sos.ca.gov/campaign/measures/> 查閱主要為支持或反對此議案而成立的委員會列表。

請造訪 <http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html> 以查閱委員會的前10名捐助者。

如果您想獲取此項州議案的全文副本，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，即可免費收到一份郵寄的副本。