

本措施全文請參閱第100頁及州務卿網站
voterguide.sos.ca.gov

- 現行州法律(1995年《Costa-Hawkins 住房租賃法》)一般禁止各市縣限制房東向所有類型住房新租戶的初始租金價格,也禁止限制針對以下住房的現有租戶提高租金:(1) 1995年2月1日後首次入住的住宅房產;(2) 獨戶住宅;以及(3) 公寓。
- 這項議案將廢除該州法律,並禁止州政府限制各市縣維持、頒布或擴大住宅租金控制法規的能力。

立法分析師對州級和地方政府淨財政影響的評估分析摘要:

- 由於一些社區可能會擴大租金控制範圍,因此每年地方房產稅收入至少會減少數千萬美元。

立法分析員的分析

背景

California的租房費用昂貴。California的租房者通常要比其他州的租房者多付約50%的房租。在本州的某些地區,租金成本是全國平均水平的兩倍以上。California的房租很高,因為California沒有足夠的住房給每個想住在這裡的人。想要住在這裡的人必須與其他租房者競爭住房,這就增加了租金。

多個城市有租金控制法。California的一些地方政府制定了法律,限制業主每年的租金上漲幅度。這些法律通常稱為「租金管制」。約有四分之一的California人居住在當地有租金管制的社區。Los Angeles、San Francisco和San Jose等城市都有租金管制。

州法律限制租金上漲。除了地方性租金管制法律之外,還有一項州法律禁止大多數業主在一年內將租戶的租金提高超過5%加上通貨膨脹(總計最多10%)。這項法律將持續到2030年。

州法律限制地方租金管制。另一項稱為《Costa-Hawkins租賃房屋法案》(簡稱為「Costa-Hawkins」)的州法律,主要以三種方式限制地方性租金管制法律。首先,租金管制不能適用於任何單戶住宅。其次,租金管制不能適用於1995年2月1日或之後興建的任何房屋。第三,租金管制法律通常不能告訴房東在新租客首次入住時可以收取多少費用。相反,租金管制只能限制房東為現有租戶加租的幅度。

提案

允許地方政府擴大租金管制。提案33消除了Costa-Hawkins。根據該提案,市和縣可以控制任何住房的租金。他們也可以限制房東在新租客遷入時提高租金的幅度。提案本身並未對現行的地方性租金管制法律做出任何更改。一般而言,市和縣必須分別採取行動更改當地法律。

立法分析員的分析

續

限制州政府管制租金控制的能力。提案33阻止州政府未來採取行動限制地方租金管制。

財政影響

對租客和房東的影響。如果提案33獲得通過，地方性租金管制法律可能會在某些社區擴大。這可能會對租房者、房東和出租房產造成許多影響。最有可能產生的影響是：

- 一些居住在租金管制物業中的租戶將減少租金支出。一些居住在不受租金管制的物業中的租戶將增加租金支出。
- 有些租戶會減少搬家頻率。
- 可供出租的房屋會減少。其中一個原因是有些房東會將物業賣給新業主，而新業主會住在那裡而不是出租。
- 租賃房屋的價值將會下降，因為潛在的房東不願意為這些房產支付那麼高的價格。

這些影響的大小將取決於當地租金管制最終涵蓋多少房產，以及租金限制的程度。這些事情將由地方政府和選民的未來行動來決定。

地方房地產稅收入減少。出租房產價值的下降將減少房東支付的房地產稅金額。這將減少城市、縣、特區和學校的房地產稅收入。隨著時間的推移，這些房地產稅的減少很可能至少達到數千萬美元（每年）。這還不到所有房地產稅收入的0.5%。減少的稅收中約有一半是原本用於學校的房地產稅收入。在某些年份，州政府可能會給學校更多的錢來彌補損失。

地方政府支出增加。如果地方性租金管制法律擴大，地方政府執行這些法律的支出可能會增加。這些支出每年可能從幾百萬美元到幾千萬美元不等。這些支出很可能由房東費用支付。

請造訪 sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2024-ballot-measure-contribution-totals 獲取主要為支持或反對該措施而成立的委員會名單。

請造訪 fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html 以查閱委員會前10大捐款者名單。