

授權發行用於住房負擔能力方案的債券。 立法法規。

正式標題和摘要

由總檢察長辦公室編寫

本議案全文請參閱第 100 頁及州務卿網站：
voterguide.sos.ca.gov。

- 授權發行 112.5 億美元的州政府一般責任債券，用於住房負擔能力方案，對象包括 California 退伍軍人，並用於資助尋求聯邦稅額抵免的住房開發項目。
- 資金分配：
 - 51 億美元用於建造和翻修多戶出租房；
 - 21 億美元用於購買、翻修或保留可負擔住房單元，並向無家可歸人員提供支持性住房；
 - 12.5 億美元用於向 California 退伍軍人提供由州資金資助的房屋貸款；
 - 11 億美元用於產權和首付；
 - 10 億美元用於農場工人、部落人員和學生住房；
 - 5 億美元用於住房基建；以及
 - 2 億美元用於支援地方的住房方案。

立法分析師對州和地方政府淨財政影響的估計摘要：

- 州政府每年增加 5 到 6 億美元的成本，用於償還債券，持續約 25 年。

州政府債券成本估計

授權新借款	112.5 億美元
每年的債券償還成本為	5 到 6 億美元 ^a
可能的償還期限	25 年
償還資金來源	一般稅收收入

^a 第 1 號提案包括 12.5 億美元用於退伍軍人住房方案。這項借款不會產生估計的州政府成本。

立法機構對 SB 417 (提案 1) 的最終投票結果 (2026 年法規第 16 章)

參議院： 29 票贊成 2 票反對
眾議院： 61 票贊成 7 票反對

立法分析師的分析

背景

公共部門資金資助部分住宅興建。

在大多數年份，California 約興建 100,000 戶住宅及公寓。其中大多數住

宅完全由民間資金出資興建。不過，也有部分住宅會獲得聯邦、州或地方政府的資金協助。對於由州政府資金資助的住宅，州政府通常會向地方政府、非營利組織及民間開發商提供補助款或低

立法分析師的分析

成本貸款，以支付住宅的部分興建費用。以這些資金興建的住宅，通常必須出售或出租給低收入的 California 居民。

債券是州政府為住宅興建及自有住宅計畫籌措資金的常見方式。過去數十年來，州政府一直透過一般責任債券，為各類住宅計畫籌措資金。債券是州政府舉債的一種方式，用來支付開發案的前期費用，再於未來分期償還本金及利息。最近一次用於可負擔住宅的全州一般責任債券，於 2024 年經選民通過，提供 20 億美元，為面臨無家可歸、且有心理健康或物質使用問題的退伍軍人及其他民眾提供住宅。

退伍軍人購屋貸款計畫。州政府的退伍軍人購屋貸款計畫為符合資格的退伍軍人提供房貸，包括原本可能不符合房貸申請資格的退伍軍人。依此計畫，州政府向投資者發行一般責任債券，並將募集的資金用於提供退伍軍人購屋貸款。參與計畫的退伍軍人透過繳納住房貸款來償付債券成本。最近一次用於退伍軍人購屋貸款的全州一般責任債券，於 2018 年經選民通過，為該計畫提供 10 億美元。

提案

用於住宅的一般責任新債券。提案 1 允許州政府發行 112.5 億美元的一般責任債券，用於住宅相關計畫。此金額包括：(1) 用於各類州住宅計畫、由一般資金償還的 100 億美元債券，以及 (2) 由退伍軍人繳納的住房貸款償還的 12.5 億美元債券。(一般資金是州政府用來支付大部分公共服務的帳戶，包括教育、醫療照護和監獄。如需進一步了解由州一般資金支應的債券，請參閱本指南後面的《州政府債券債務概況》。)

州住宅計畫。提案 1 提供債券資金，支援各類住宅計畫，摘要列於圖 1。這些資金將分多年撥付。債券資助的住宅計畫主要類別如下：

- **可負擔集合住宅計畫。**提案 1 提供 72 億美元，用於購置、興建或整修公寓大樓等出租住宅。這些計畫通常向地方政府及民間開發商提供低利貸款，作為資金支付開發案的部分費用。作為條件，這些開發案通常必須保留住宅單位供低收入家庭居住，期間為 55 年。部分資金將用於

立法分析師的分析

續

支持性住宅，這類住宅會在住宅所在地為特定住戶提供服務，例如心理健康及物質使用問題諮商。

- **自有住宅計畫**。提案 1 提供 11 億美元，協助低收入及中等收入家庭擁有自有住宅。部分資金將以貸款形式為首次購屋者提供購屋協助；這類貸款通常在房屋出售或房貸清償前無須償還。其他資金將提供給非營利組織及其他機構，用於購地興建住宅，供符合資格的低收入購屋者購買，以及修繕低收入家庭持有的既有住宅等用途。
- **基礎建設計畫**。提案 1 提供 5 億美元，用於供水、污水系統、公園及交通改善等各類基礎建設，以支援可負擔住宅開發案。

- **農業勞工住宅計畫**。提案 1 提供 4.5 億美元的貸款及補助款，用於興建或整修農業勞工住宅。計畫資金可用於出租住宅及自住住宅。
- **大專校院學生住宿計畫**。提案 1 提供 3.5 億美元，平均分配予 California 大學及 California 州立大學，以提供可負擔的學生住宿。
- **部落住宅計畫**。提案 1 向部落提供 2 億美元補助款。資金可用於各類住宅相關用途，包括興建及修繕出租住宅與自住住宅。

圖表 1

債券資金擬議用途

(單位：百萬美元)

計畫類別	金額
州住宅計畫	
可負擔集合住宅	\$7,200 ^a
自有住宅	1,100
基礎建設	500
農業勞工住宅	450
大專校院學生住宿	350
部落住宅	200
地方試辦計畫	200
小計	(\$10,000)
退伍軍人住宅計畫	
退伍軍人購屋貸款	\$1,250
總額	\$11,250

^a 包含 1.5 億美元的青年住宅經費。

立法分析師的分析

續

- **地方試辦計畫。**提案 1 提供 2 億美元，供各市、各縣及部分其他機構推動以較低成本開發住宅的試辦計畫。

退伍軍人住宅計畫。提案 1 另提供 12.5 億美元，為退伍軍人提供購屋貸款協助。退伍軍人通常使用這些貸款購買單戶住宅、公寓、農場及移動式住宅。

財政影響

償還用於住宅計畫的 100 億美元債券，將增加州政府支出。州一般資金每年用於償還該債券的費用約為 5 億至 6 億美元，大約持續 25 年。估計每年支出佔州一般資金總預算的比例，約為 1% 的四分之一 (0.25%)。由於州政府必須為借款支付利息，因此經通膨調整後，債券總成本將比直接以現有資金先行支付費用高出約 15%。

退伍軍人住宅計畫不會使州政府承擔直接成本。參與購屋貸款計畫的退伍軍人將按月向州政府繳款，讓州政府得以償還債券。這些款項向來足以支付債券

應償還的金額，因此該計畫一直無須州政府直接負擔費用。

行政費用。多個州政府機構將因管理各類住宅計畫而增加支出。部分債券資金將用於支付這些費用。

資金運用成效。提案 1 的大部分資金將搭配其他政府資金使用，用於援助住宅。債券資金將補助最多 40,000 戶集合式出租住宅，以及約 2,500 戶農業勞工住宅與約 1,200 個大學生住宿床位。這些資金也將透過提供購屋協助，以及支持住宅興建與修繕，協助最多 40,000 戶家庭擁有自有住宅，其中包括約 2,100 名退伍軍人。

請造訪 sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2026-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。