

本提案全文請參閱第118頁及州務卿網站：
voterguide.sos.ca.gov。

- 授權上限為 250 億美元的債券，向符合資格的買方提供固定利率抵押貸款，額度可達「符合資格新住宅」購買價格的 17%（新建住房或首次出售的非居住物業改造的住房，定價低於約 100 到 150 萬美元，具體視各縣而定，每年進行調整）。
- 借款人必須是 California 居民滿一年，使用住宅，收入不到該地區收入中位數的兩倍，且支付至少 3% 的首付。

- 要求用房主的抵押貸款償付債券，而不是由州政府償還。

立法分析師對州和地方政府淨財政影響的估計摘要：

- 無直接的州政府或地方政府成本。

立法分析師的分析

背景

州收入債券。債券是政府借款的一種方式，最常用於學校或橋梁等公共建設。州政府向投資者發行債券，以取得這些項目所需的前期資金。之後，再逐步償還投資者的本金及利息。州政府主要發行兩種債券：一般義務債券及收入債券。州政府通常使用州一般資金償還一般義務債券。（一般資金是州政府用來支付多數公共服務費用的帳戶，包括教育、醫療及監獄等。）相較之下，收入債券則以相關項目使用者繳交的費用或其他款項所產生的收入（例如橋梁通行費）償還。

部分民眾尋求頭期款援助。購屋時，大多數人會先支付部分款項，通常為房價的 3% 至 20%。這筆預先支付的款項稱為頭期款。若民眾無力負擔頭期款，可透過不同的政府計畫，取得提供給符合資格購屋者的頭期款援助。

助。購屋者會透過貸款支付其餘房價，這類貸款稱為房屋抵押貸款。購屋者之後按月支付包含利息的還款金額，逐步清償房貸。

California 住房融資機構 (CalHFA)。CalHFA 是州政府機關，負責管理協助低收入及中等收入 California 居民負擔住宅費用的計畫。CalHFA 設有數項計畫，為購屋者提供頭期款援助。這些頭期款援助計畫提供的是貸款，必須依特定條款與條件償還。

建築瑕疵相關法律。為預防建築瑕疵，州法律訂定建商興建新住宅時必須遵守的最低標準。現行法律也訂定屋主與住宅建商必須遵循的程序；屋主若主張建商違反上述最低標準，必須先完成這些程序，才能對建商提起訴訟。例如，屋主必須向建商發出通知，並載明有關其所指建築瑕疵的特定資訊。

立法分析師的分析

提案

發行收入債券，資助新的頭期款援助計畫。
提案 37 允許 CalHFA 發行最高 250 億美元的收入債券。CalHFA 將運用債券資金，設立名為「中產階級購屋貸款」的頭期款援助計畫。每筆貸款最高可達房價的 17%。
(購屋者須自行支付至少相當於房價 3% 的頭期款。) 屋主的每月貸款還款金額將依分期償還債券及支付計畫行政費用的需求設計。CalHFA 也必須盡可能降低購屋者的利息成本。CalHFA 將決定債券發行金額 (最高 250 億美元) 及發行期間。

買方及住宅必須符合特定條件。若要申請中產階級購屋貸款，申請人及住宅均須符合特定條件。例如，申請人必須是本州居民，且家庭收入不得超過所在地區一般收入水準的兩倍。若要透過該計畫購買住宅，除了其他條件外，買方必須是該住宅的第一位購買者，且房價不得超過指定上限。

住宅開發商的選項。依提案 37 規定，所有開發商都可興建符合該計畫購買資格的住宅。開發商也可選擇參與「合格建商選項」。選擇此選項的開發商必須符合較高的勞動標準，例如在特定類型的住宅項目中，使用受過特定類型訓練的工人。作為交換，這些開發商將適用不同的建築瑕疵規定，這些規定整體上旨在給予開發商更大的彈性。

財政影響

無直接的州政府或地方政府成本。由於提案 37 以購屋者的還款償付債券投資者，因此不會造成州或地方政府的直接支出。

其他潛在影響。目前仍有多項未知因素，可能影響提案 37 的實施範圍及影響程度。這些因素包括：(1) 投資者購買債券的意願；(2) 相較於其他頭期款援助選項，這項擬議計畫所提供的貸款會讓購屋者負擔多少成本；以及 (3) 該計畫是否會增加住宅興建與購屋。

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提案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。