

अटॉर्नी जनरल द्वारा तैयार किया गया

आधिकारिक शीर्षक और सारांश

इस विधेयक का टेक्स्ट पृष्ठ 118 और राज्य सचिव की वेबसाइट
voterguide.sos.ca.gov पर देखा जा सकता है।

- पात्र खरीदारों को “योग्य नए घर” (काउंटी के आधार पर, वार्षिक रूप से समायोजित, लगभग \$1 मिलियन–\$1.5 मिलियन से कम कीमत वाली नई निर्माण परियोजनाएँ या परिवर्तित गैर-आवासीय संपत्ति की पहली बिक्री) के खरीद मूल्य के 17% तक के लिए निश्चित-दर वाली मॉर्गेज की पेशकश करने के लिए \$25 बिलियन तक के बॉन्ड्स को अधिकृत करता है।
- यह ज़रूरी है कि उधार लेने वाले एक वर्ष से California के निवासी हों, उस घर में रहें, क्षेत्र की औसत आय के दोगुने से कम अर्जित करते हों, और कम से कम 3% का पेशगी भुगतान करें।
- यह अपेक्षा करता है कि बॉन्ड्स की वापसी अदायगी घर के मालिकों के मॉर्गेज भुगतानों द्वारा किया जाए, न कि राज्य द्वारा।

राज्य और स्थानीय सरकार पर पड़ने वाले शुद्ध राजकोषीय प्रभाव का विधायी विश्लेषक के अनुमान का सारांश:

- राज्य या स्थानीय सरकार के लिए कोई प्रत्यक्ष लागत नहीं।

विधायी विश्लेषक द्वारा विश्लेषण

परिप्रेक्ष्य

राज्य राजस्व बॉन्ड। बॉन्ड्स सरकारों के लिए धन उधार लेने का एक तरीका है, जिसका उपयोग आमतौर पर स्कूलों या पुलों जैसी सार्वजनिक परियोजनाओं के लिए किया जाता है। राज्य इन परियोजनाओं के लिए अग्रिम वित्तपोषण प्राप्त करने हेतु निवेशकों को बॉन्ड्स बेचता है। समय के साथ निवेशकों को ब्याज सहित उनका पैसा वापस चुकाया जाता है। राज्य मुख्य रूप से दो प्रकार के बॉन्ड बेचता है: सामान्य दायित्व बॉन्ड और राजस्व बॉन्ड। राज्य आमतौर पर सामान्य दायित्व बॉन्ड का भुगतान राज्य के सामान्य कोष से करता है। (सामान्य कोष वह खाता है जिसका उपयोग राज्य शिक्षा, स्वास्थ्य सेवा और जेलों सहित अधिकांश सार्वजनिक सेवाओं के लिए भुगतान करने में करता है।) इसके विपरीत, राजस्व बॉन्ड्स का भुगतान परियोजना के उपयोगकर्ताओं द्वारा दिए गए शुल्क या अन्य भुगतानों से प्राप्त राजस्व से किया जाता है (जैसे पुल के टोल से प्राप्त राजस्व)।

कुछ लोग डाउन पेमेंट करने के लिए सहायता चाहते हैं। घर खरीदते समय अधिकांश लोग लागत का कुछ हिस्सा पहले ही चुका देते हैं—आमतौर पर घर की कीमत का 3 प्रतिशत से 20 प्रतिशत तक। पहले किए जाने वाले इस भुगतान को डाउन पेमेंट कहा जाता है। यदि लोग डाउन पेमेंट का खर्च वहन नहीं कर सकते, तो योग्य घर खरीदारों को डाउन पेमेंट सहायता प्रदान करने के लिए विभिन्न सरकारी प्रोग्राम उपलब्ध हैं। घर की शेष लागत को पूरा करने के लिए घर खरीदार एक

ऋण लेते हैं, जिसे मॉर्गेज (बंधक ऋण) कहा जाता है। इसके बाद घर खरीदार ब्याज सहित मासिक भुगतान करके मॉर्गेज चुकाते हैं।

California हाउसिंग फाइनेंस एजेंसी (CalHFA)।

CalHFA एक राज्य की संस्था है, जो निम्न और मध्यम आय वाले California वासियों को किफायती आवास प्राप्त करने में सहायता देने के लिए बनाए गए प्रोग्रामों का संचालन करती है। CalHFA के कुछ प्रोग्राम घर खरीदारों को डाउन पेमेंट सहायता प्रदान करते हैं। डाउन पेमेंट सहायता प्रोग्राम ऋण के रूप में होते हैं, जिन्हें कुछ निश्चित नियमों और शर्तों के तहत चुकाना होता है।

इमारत के निर्माण में दोष संबंधी कानून। इमारत के निर्माण में दोषों को रोकने के प्रयास के तहत, राज्य का कानून न्यूनतम मानक निर्धारित करता है, जिनका पालन बिल्डरों को नए आवासीय निर्माण के लिए करना होता है। वर्तमान कानून एक ऐसी प्रक्रिया भी निर्धारित करता है, जिसका पालन घर के मालिकों और आवास निर्माणकर्ताओं को करना होता है, इससे पहले कि कोई घर का मालिक उन न्यूनतम मानकों के कथित उल्लंघन के लिए किसी बिल्डर के विरुद्ध मुकदमा दायर कर सके। उदाहरण के लिए, घर के मालिक को बिल्डर को एक नोटिस देना होता है, जिसमें निर्माण दोष के दावे से संबंधित कुछ निश्चित जानकारी शामिल होनी चाहिए।

विधायी विश्लेषक द्वारा विश्लेषण

जारी है

प्रस्थापना

नए डाउन पेमेंट सहायता प्रोग्राम के लिए भुगतान हेतु राजस्व बॉन्ड। प्रस्ताव 37 CalHFA को \$25 बिलियन डॉलर तक के राजस्व बॉन्ड्स बेचने की अनुमति देता है। CalHFA बॉन्ड्स से प्राप्त धनराशि का उपयोग “मध्यम-वर्ग के घर के स्वामित्व के लिए ऋण” नामक डाउन पेमेंट सहायता प्रोग्राम शुरू करने के लिए करेगा। प्रत्येक ऋण घर की कीमत के 17 प्रतिशत तक की राशि को कवर करेगा। (घर के खरीदारों को घर की कीमत का कम से कम 3 प्रतिशत डाउन पेमेंट के रूप में देना होगा।) घर के मालिकों के ऋण पर मासिक भुगतान इस प्रकार निर्धारित किए जाएंगे कि समय के साथ बॉन्ड्स का वापसी भुगतान किया जा सके और प्रोग्राम की प्रशासनिक लागतों को पूरा किया जा सके। CalHFA को घर खरीदारों के लिए ब्याज की लागत यथासंभव कम रखने की भी आवश्यकता होगी। CalHFA यह तय करेगा कि कितनी राशि के बॉन्ड जारी किए जाएँ (अधिकतम \$25 बिलियन डॉलर तक) और उन्हें किस समयावधि में जारी किया जाए।

खरीदारों और घरों को कुछ निश्चित आवश्यकताओं को पूरा करना होगा। मध्यम-वर्ग के घर के स्वामित्व के लिए ऋण प्रोग्राम में भाग लेने के लिए लोगों और घरों को कुछ निश्चित आवश्यकताओं को पूरा करना होगा। उदाहरण के लिए, आवेदक को राज्य का निवासी होना होगा और उसकी घरेलू आय उसके क्षेत्र के सामान्य आय स्तर के दोगुने से अधिक नहीं होनी चाहिए। प्रोग्राम के माध्यम से किसी घर को खरीद के लिए योग्य होने हेतु, अन्य आवश्यकताओं के साथ-साथ, खरीदार को उस घर का पहला खरीदार होना होगा और घर की कीमत निर्धारित सीमाओं से अधिक नहीं हो सकती।

आवास डेवलपर के लिए विकल्प। प्रस्ताव 37 के तहत सभी डेवलपर ऐसे घरों का निर्माण कर सकेंगे, जो प्रोग्राम के अंतर्गत खरीद के लिए योग्य हों। डेवलपर “योग्य बिल्डर विकल्प” में भाग लेने का विकल्प भी चुन सकेंगे। इस

विकल्प को चुनने वाले डेवलपरों को उच्च श्रम मानकों को पूरा करना होगा, जैसे कि कुछ प्रकार की आवास परियोजनाओं के लिए विशेष प्रकार का प्रशिक्षण प्राप्त श्रमिकों को काम पर रखना। इसके बदले, डेवलपरों पर निर्माण दोष से संबंधित अलग नियम लागू होंगे, जिनका सामान्य उद्देश्य डेवलपरों को अधिक लचीलापन प्रदान करना है।

राजकोषीय प्रभाव

राज्य या स्थानीय सरकार के लिए कोई प्रत्यक्ष लागत नहीं। चूंकि प्रस्ताव 37 बॉन्ड निवेशकों को भुगतान करने के लिए घर के खरीदारों से प्राप्त भुगतानों का उपयोग करता है, इसलिए इससे राज्य या स्थानीय स्तर पर कोई प्रत्यक्ष लागत नहीं आएगी।

अन्य संभावित प्रभाव। कई कारक, जो इस समय अज्ञात हैं, प्रस्ताव 37 के दायरे और प्रभाव को प्रभावित कर सकते हैं। इनमें शामिल हैं: (1) निवेशक किस हद तक बॉन्ड खरीदना चाहते हैं, (2) इस प्रस्तावित प्रोग्राम के तहत उपलब्ध ऋणों की लागत अन्य डाउन पेमेंट सहायता विकल्पों की तुलना में घर खरीदारों के लिए कितनी है, और (3) क्या इस प्रोग्राम के परिणामस्वरूप घरों के निर्माण और घर खरीदने में वृद्धि होती है।

मुख्य रूप से इस विधेयक का समर्थन या विरोध करने के लिए गठित समितियों की सूची के लिए sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2026-ballot-measure-contribution-totals पर जाएँ।

समिति के शीर्ष 10 योगदानकर्ताओं तक पहुंचने के लिए fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html पर जाएँ।