

ข้อความของมาตรการนี้สามารถดูได้ในหน้า 118 และเว็บไซต์ของเลขาธิการรัฐที่
voterguide.sos.ca.gov

- ให้อำนาจในการออกพันธบัตรเป็นวงเงินไม่เกิน \$25 พันล้าน เพื่อจัดให้มีสินเชื่อที่อยู่อาศัย แบบอัตราดอกเบี้ยคงที่แก่ผู้มีสิทธิโดยสามารถกู้ได้สูงสุดไม่เกิน 17% ของราคาซื้อ “บ้านใหม่ที่มีคุณสมบัติตามเกณฑ์” (ได้แก่บ้านที่ก่อสร้างใหม่ หรือการขายครั้งแรกของทรัพย์สินที่ดัดแปลงจากการใช้งานที่มีใช้ที่อยู่ออาศัย โดยมีราคาต่ำกว่าประมาณ \$1 ล้านถึง \$1.5 ล้าน แล้วแต่เขตมณฑล และมีการปรับตามรายปี)
- ผู้กู้ต้องเป็นผู้มีถิ่นที่อยู่ในรัฐ California มาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ต้องเข้าพักอาศัยในที่อยู่อาศัยดังกล่าวด้วยตนเอง ต้องมีรายได้ไม่เกิน

สองเท่าของรายได้มีฐานของพื้นที่ และต้องชำระเงินดาวน์ไม่น้อยกว่า 3% ของราคาซื้อ

- กำหนดให้พันธบัตรดังกล่าวชำระคืนจากการผ่อนชำระเงินกู้ที่อยู่ออาศัย ของเจ้าของบ้านมิใช่จากงบประมาณของรัฐ

สรุปการประมาณการของนักวิเคราะห์ฝ่ายนิติบัญญัติเกี่ยวกับผลกระทบทางการคลังสุทธิของรัฐและรัฐบาลท้องถิ่น:

- ไม่มีค่าใช้จ่ายโดยตรงต่อรัฐหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

การวิเคราะห์โดยนักวิเคราะห์การออกกฎหมาย

ประวัติ

พันธบัตรรายได้ของรัฐ พันธบัตรเป็นวิธีที่รัฐบาลใช้กู้ยืมเงิน โดยส่วนใหญ่มักใช้สำหรับโครงการสาธารณะ เช่น โรงเรียนหรือสะพาน รัฐบาลขายพันธบัตรให้แก่นักลงทุนเพื่อรับเงินทุนล่วงหน้าสำหรับโครงการเหล่านี้ เมื่อเวลาผ่านไป นักลงทุนจะได้รับชำระคืนพร้อมดอกเบี้ย รัฐบาลขายพันธบัตรหลักสองประเภท ได้แก่ พันธบัตรภาระผูกพันทั่วไปและพันธบัตรรายได้ โดยปกติ รัฐจะชำระคืนพันธบัตรภาระผูกพันทั่วไปโดยใช้เงินจากกองทุนทั่วไปของรัฐ (กองทุนทั่วไปคือบัญชีที่รัฐใช้ชำระค่าใช้จ่ายสำหรับบริการสาธารณะส่วนใหญ่ รวมถึงการศึกษา การดูแลสุขภาพ และเรือนจำ) ในทางตรงกันข้าม พันธบัตรรายได้จะชำระคืนโดยใช้รายได้จากค่าธรรมเนียมหรือการชำระเงินอื่น ๆ ของผู้ใช้โครงการ (เช่น ค่าผ่านทางสะพาน)

บางคนต้องการความช่วยเหลือด้านเงินดาวน์ เมื่อซื้อบ้าน คนส่วนใหญ่จะชำระค่าใช้จ่ายบางส่วนล่วงหน้า – โดยทั่วไปอยู่ที่ 3 เปอร์เซ็นต์ ถึง 20 เปอร์เซ็นต์ ของราคาบ้าน เงินที่ชำระล่วงหน้านี้เรียกว่าเงินดาวน์ หากไม่สามารถจ่ายเงินดาวน์ได้

ก็มีโครงการของรัฐบาลหลายโครงการที่ให้ความช่วยเหลือด้านเงินดาวน์แก่ผู้ซื้อบ้านที่มีคุณสมบัติตามเกณฑ์ สำหรับค่าใช้จ่ายส่วนที่เหลือของบ้าน ผู้ซื้อบ้านจะกู้เงินที่เรียกว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย จากนั้นผู้ซื้อบ้านจะชำระคืนสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นรายเดือน ซึ่งรวมดอกเบี้ยด้วย

สำนักงานการเงินเพื่อที่อยู่ออาศัยแห่ง California (CalHFA) CalHFA เป็นหน่วยงานของรัฐที่บริหารโครงการซึ่งออกแบบมาเพื่อช่วยให้ชาว California ที่มีรายได้ต่ำและปานกลางสามารถมีที่อยู่ออาศัยในราคาที่เข้าถึงได้ CalHFA มีโครงการหลายโครงการที่ให้ความช่วยเหลือด้านเงินดาวน์แก่ผู้ซื้อบ้าน โครงการความช่วยเหลือด้านเงินดาวน์เป็นเงินกู้ที่ต้องชำระคืนภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการ

กฎหมายเกี่ยวกับข้อบกพร่องในการก่อสร้าง เพื่อพยายามป้องกันข้อบกพร่องในการก่อสร้าง กฎหมายของรัฐกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำที่ผู้ก่อสร้างต้องปฏิบัติตามสำหรับการก่อสร้างที่อยู่ออาศัยใหม่ กฎหมายปัจจุบันยังกำหนดกระบวนการที่เจ้าของบ้านและผู้ก่อสร้างที่อยู่ออาศัยต้องปฏิบัติตาม ก่อนที่เจ้าของบ้านจะสามารถฟ้องร้องผู้

การวิเคราะห์โดยนักวิเคราะห์การออกกฎหมาย

ต่อ

ก่อสร้างในกรณีที่ถูกล่ามว่าฝ่าฝืนมาตรฐาน
ขั้นต่ำเหล่านั้น ตัวอย่างเช่น เจ้าของบ้านต้องแจ้ง
ให้ผู้ก่อสร้างทราบ โดยระบุข้อมูลบางอย่างเกี่ยวกับ
ข้อเรียกร้องเรื่องข้อบกพร่องในการก่อสร้าง

ข้อเสนอ

**พันธบัตรรายได้เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับโครงการ
ความช่วยเหลือด้านเงินดาวน์โครงการใหม่**

ข้อเสนอที่ 37 อนุญาตให้ CalHFA ขายพันธบัตร
รายได้ได้สูงสุด \$25 พันล้านดอลลาร์ CalHFA จะ
ใช้เงินจากพันธบัตรเพื่อจัดตั้งโครงการความช่วยเหลือ
ด้านเงินดาวน์ที่เรียกว่า “สินเชื่อเพื่อการ
เป็นเจ้าของบ้านสำหรับชนชั้นกลาง” เงินกู้แต่ละ
รายการจะครอบคลุมได้สูงสุด 17 เปอร์เซ็นต์
ของราคาบ้าน (ผู้ซื้อบ้านจะต้องชำระเงินดาวน์
อย่างน้อย 3 เปอร์เซ็นต์ของราคาบ้าน) การชำระ
เงินรายเดือนของเจ้าของบ้านสำหรับเงินกู้จะ
ได้รับการออกแบบให้สามารถชำระคืนพันธบัตร
เมื่อเวลาผ่านไป และครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการ
บริหารโครงการ CalHFA ยังต้องควบคุมต้นทุน
ดอกเบี้ยสำหรับผู้ซื้อบ้านให้อยู่ในระดับต่ำที่สุด
เท่าที่จะเป็นไปได้ CalHFA จะเป็นผู้ตัดสินใจว่าจะ
ออกพันธบัตรเป็นจำนวนเท่าใด (สูงสุด \$25 พัน
ล้านดอลลาร์) และจะออกในช่วงเวลาใด

**ผู้ซื้อและบ้านต้องมีคุณสมบัติตามข้อกำหนด
บางประการ** การเข้าร่วมโครงการสินเชื่อเพื่อการ
เป็นเจ้าของบ้านสำหรับชนชั้นกลาง ผู้ซื้อและบ้าน
ที่จะซื้อ จะต้องมีความสอดคล้องตามข้อกำหนดบาง
ประการ ตัวอย่างเช่น ผู้สมัครจะต้องเป็นผู้พำนัก
อาศัยในรัฐ และมีรายได้ครัวเรือนไม่เกินสองเท่า
ของระดับรายได้ทั่วไปในพื้นที่ของตน เพื่อให้บ้าน
มีคุณสมบัติสำหรับการซื้อผ่านโครงการ ผู้ซื้อจะ
ต้องเป็นผู้ซื้อบ้านหลังนั้นเป็นคนแรก และราคา
บ้านต้องไม่เกินเพดานที่กำหนด รวมถึงต้องเป็น
ไปตามข้อกำหนดอื่น ๆ

ทางเลือกสำหรับผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย
ภายใต้ข้อเสนอที่ 37 ผู้พัฒนาโครงการทุกราย
สามารถสร้างบ้านที่มีคุณสมบัติสำหรับการซื้อ

ภายใต้โครงการนี้ได้ ผู้พัฒนาโครงการยังสามารถ
เลือกเข้าร่วม “ทางเลือกสำหรับผู้ก่อสร้างที่มี
คุณสมบัติตามเกณฑ์” ได้ ผู้พัฒนาโครงการที่
เลือกทางเลือกละนี้จะต้องปฏิบัติตามมาตรฐาน
แรงงานที่สูงขึ้น เช่น ใช้แรงงานที่ผ่านการฝึก
อบรมบางประเภทสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยบาง
ประเภท เพื่อแลกกับข้อกำหนดดังกล่าว ผู้พัฒนา
โครงการจะอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อ
บกพร่องในการก่อสร้างที่แตกต่างออกไป ซึ่งโดย
ทั่วไปมีจุดประสงค์เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นให้แก่ผู้
พัฒนาโครงการ

ผลกระทบทางการเงิน

ไม่มีค่าใช้จ่ายโดยตรงต่อรัฐหรือรัฐบาลท้องถิ่น
เนื่องจากข้อเสนอที่ 37 ใช้เงินที่ผู้ซื้อบ้านชำระเพื่อ
ชำระคืนแก่นักลงทุนในพันธบัตร จึงไม่ก่อให้เกิด
ค่าใช้จ่ายโดยตรงต่อรัฐหรือรัฐบาลท้องถิ่น

ผลกระทบอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้น ปัจจัยหลาย
ประการซึ่งยังไม่ทราบแน่ชัดในขณะนี้ อาจส่ง
ผลต่อขอบเขตและผลกระทบของข้อเสนอที่ 37
ปัจจัยเหล่านี้รวมถึง (1) ระดับความต้องการของ
นักลงทุนในการซื้อพันธบัตร (2) ต้นทุนที่ผู้ซื้อ
บ้านต้องจ่ายสำหรับเงินกู้ภายใต้โครงการที่เสนอ
นี้เมื่อเทียบกับทางเลือกอื่น ๆ สำหรับความช่วยเหลือ
ด้านเงินดาวน์ และ (3) โครงการนี้จะส่งผลให้
มีการก่อสร้างบ้านและการซื้อบ้านเพิ่มขึ้นหรือไม่

ไปที่ sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2026-ballot-measure-contribution-totals เพื่อดูรายชื่อ
คณะกรรมการที่จัดตั้งขึ้นเป็นหลักเพื่อ
สนับสนุนหรือคัดค้านมาตรการณ์

ไปที่ fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html เพื่อดูผู้บริจาค
10 อันดับแรกของคณะกรรมการ