

GUMAGAWA NG PROGRAMA NG PAUTANG PARA SA MGA MAY KATAMTAMANG KITA NA BUMIBILI NG MGA KWALIPIKADONG BAGONG BAHAY. BATAS SA INISYATIBA.

OPISYAL NA PAMAGAT AT BUOD

NA INIHANDA NG PANGKALAHATANG ABUGADO

Matatagpuan ang teksto ng panukalang ito sa pahina 118 at sa website ng Kalihim ng Estado sa voterguide.sos.ca.gov.

- Pinapahintulutan ang hanggang \$25 bilyon sa mga bono para mag-alok sa mga karapat-dapat na bumibili ng mga pautang sa pabahay na may nakapirming interes na rate para sa hanggang 17% ng presyo ng pagbili ng "kwalipikadong bagong bahay" (bagong konstruksyon o unang pagbebenta ng na-convert na hindi residensyal na ari-arian, na may presyong mas mababa sa humigit-kumulang \$1 milyon–\$1.5 milyon, depende sa county, na inaayos taon-taon).
- Ang mga nanghihiram ay dapat na mga residente ng California sa loob ng isang taon, tumira sa bahay, kumita nang mas mababa sa doble ng panggitnang kita ng lugar, at magbayad ng hindi bababa sa 3% paunang bayad.
- Hinihingi na mabayaran muli ang mga bono sa pamamagitan ng mga pagbabayad sa sangla sa pabahay ng mga may-ari ng bahay, hindi ng Estado.

BUOD NG TANTIYA NG LEHISLATIBONG MANUNURI SA NETONG EPEKTO SA PANANALAPI NG ESTADO AT LOKAL NA PAMAHALAAN:

- Walang direktang pang-estado o lokal na gastos.

PAGSUSURI NG PAMBATASANG MANUNURI

PINAGMULAN

Mga Bono na Binabayaran Mula sa Kita ng Estado. Ang mga bono ay isang paraan para humiram ng pera ang mga pamahalaan, na karaniwang ginagamit para sa mga pampublikong proyekto tulad ng mga paaralan o tulay. Ibinebenta ng estado ang mga bono sa mga investor upang makatanggap ng paunang pagpopondo para sa mga proyektong ito. Sa paglipas ng panahon, binabayaran ang mga investor kasama ang interes. Dalawang pangunahing uri ng bono ang ibinebenta ng estado: mga bono ng pangkalahatang obligasyon at mga bonong binabayaran mula sa kita. Karaniwang binabayaran ng estado ang mga bono ng pangkalahatang obligasyon gamit ang Pangkalahatang Pondo ng estado. (Ang Pangkalahatang Pondo ay ang account na ginagamit ng estado upang bayaran ang karamihan ng mga pampublikong serbisyo, kabilang ang edukasyon, pangangalagang pangkalusugan, at mga bilangguan.) Sa kabilang banda, ang mga bonong binabayaran mula sa kita ay binabayaran gamit ang kita mula sa mga bayarin o iba pang bayad ng mga gumagamit ng proyekto (tulad ng mula sa mga toll sa tulay).

May Ilang Taong Nangangailangan ng Tulong sa Paunang Bayad. Kapag bumibili ng bahay, karamihan sa mga tao ay nagbabayad ng ilan sa halaga nang maaga—karaniwang 3 porsiyento

hanggang 20 porsiyento ng presyo ng bahay. Ang paunang bayad na ito ay tinatawag na down payment. Kung hindi kayang bayaran ng mga tao ang down payment, may iba't ibang programa ng pamahalaan na magagamit upang magbigay ng tulong sa paunang bayad sa mga karapat-dapat na bumibili ng bahay. Upang mabayaran ang natitirang halaga ng bahay, kumukuha ng pautang ang mga bumibili ng bahay, na tinatawag na mortgage. Pagkatapos, binabayaran ng mga bumibili ng bahay ang mortgage sa pamamagitan ng buwanang mga bayad na may kasamang interes.

Ahensiya sa Pananalapi sa Pabahay ng California (CalHFA). Ang CalHFA ay isang entidad ng estado na nangangasiwa ng mga programang idinisenyo upang tulungan ang mga taga-California na mababa at katamtaman ang kita na makayanan ang pabahay. May ilang programa ang CalHFA na nagbibigay ng tulong sa paunang bayad sa mga bumibili ng bahay. Ang mga programa ng tulong sa paunang bayad ay mga pautang na dapat bayaran alinsunod sa ilang tuntunin at kondisyon.

Batas sa mga Depekto sa Konstruksyon. Upang subukang maiwasan ang mga depekto sa konstruksyon, nagtatakda ang batas ng estado ng mga minimum na pamantayan na dapat sundin ng mga tagapagtayo para sa bagong konstruksyon ng tirahan. Nagtatatag din ang kasalukuyang batas ng proseso na dapat sundin ng mga may-ari ng bahay at mga tagapagtayo ng pabahay bago makapagsampa ng kaso ang isang

PAGSUSURI NG PAMBATASANG MANUNURI

IPINAGPAPATULUY

may-ari ng bahay laban sa isang tagapagtayo para sa mga diumano'y paglabag sa mga minimum na pamantayang iyon. Halimbawa, dapat magbigay ang may-ari ng bahay ng abiso sa tagapagtayo na naglalaman ng ilang partikular na impormasyong may kaugnayan sa isang paghahabol tungkol sa depekto sa konstruksyon.

MUNGKAHI

Bono na Binabayaran Mula sa Kita para sa Bagong Programa ng Tulong sa Paunang Bayad. Pinahihintulutan ng Proposisyon 37 ang CalHFA na magbenta ng hanggang \$25 bilyon na mga bonong binabayaran mula sa kita. CalHFA ay gagamit ng mga pondo mula sa mga bono upang lumikha ng isang programa ng tulong sa paunang bayad na tinatawag na “pautang para sa pagmamay-ari ng bahay ng gitnang uri.” Sasaklawin ng bawat pautang ang hanggang 17 porsiyento ng presyo ng bahay. (Kailangang magbigay ang mga bumibili ng bahay ng paunang bayad na hindi bababa sa 3 porsiyento ng presyo ng bahay.) Ang buwanang mga bayad ng mga may-ari ng bahay para sa kanilang pautang ay idinisenyo upang bayaran ang mga bono sa paglipas ng panahon at saklawin ang mga gastusing administratibo ng programa. Kakailanganin din ng CalHFA na panatilihin ang pinakamababa hangga't maaari ang mga gastos sa interes para sa mga bumibili ng bahay. Magpapasya ang CalHFA kung magkano sa mga bono ang ilalabas (hanggang \$25 bilyon) at sa anong panahon.

Dapat Matugunan ng mga Bumibili at Bahay ang Ilang Kinakailangan. Upang makilahok sa isang middle-class homeownership loan, kailangang matugunan ng mga tao at bahay ang ilang kinakailangan. Halimbawa, kailangang residente ng estado ang aplikante at ang kita ng sambahayan ay hindi dapat lumampas sa dalawang beses ng karaniwang antas ng kita sa kanilang lugar. Upang maging karapat-dapat ang isang bahay na bilhin sa pamamagitan ng programa, bukod sa iba pang mga kinakailangan, kailangang ang bumibili ang unang bibili ng bahay at hindi maaaring lumampas ang presyo sa ilang partikular na limitasyon.

Mga Pagpipilian para sa mga Developer ng Pabahay. Sa ilalim ng Proposisyon 37, maaaring magtayo ang lahat ng developer ng mga bahay na karapat-dapat bilhin sa ilalim ng programa. Maaari ring piliin ng mga developer na lumahok sa isang “opsyon para sa mga kwalipikadong tagapagtayo.” Ang mga developer na pipili sa opsyong ito ay kakailangang sumunod sa mas mataas na mga pamantayan sa paggawa, tulad ng paggamit ng mga manggagawang may isang partikular na uri ng pagsasanay para sa ilang uri ng mga proyekto sa pabahay. Bilang kapalit, sasailalim ang mga developer sa ibang mga tuntunin tungkol sa mga depekto sa konstruksyon, na karaniwang naglalayong magbigay ng higit na kakayahang umangkop sa mga developer.

MGA EPEKTO SA PANANALAPI

Walang Direktang Gastos sa Estado o Lokal na Pamahalaan. Dahil ginagamit ng Proposisyon 37 ang mga bayad mula sa mga bumibili ng bahay upang bayaran ang mga investor sa bono, hindi ito magreresulta sa mga direktang gastos sa estado o lokal na pamahalaan.

Iba Pang Posibleng Epekto. Maaaring makaapekto sa saklaw at epekto ng Proposisyon 37 ang ilang salik na hindi pa alam sa ngayon. Kabilang dito ang (1) lawak ng kagustuhan ng mga investor na bumili ng mga bono, (2) kung magkano ang magiging gastos ng mga pautang na makukuha sa ilalim ng iminungkahing programang ito para sa mga bumibili ng bahay kumpara sa iba pang mga opsyon para sa tulong sa paunang bayad, at (3) kung magreresulta ang programa sa pagdami ng pagtatayo ng mga bahay at pagbili ng mga bahay.

Bisitahin ang sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2026-ballot-measure-contribution-totals para sa listahan ng mga komite na pangunahing binuo para suportahan o kontrahin ang panukalang ito.

Bisitahin ang fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html para ma-access ang nangungunang 10 tagapag-ambag sa komite.