

TIÊU ĐỀ VÀ TÓM LƯỢC CHÍNH THỨC

ĐƯỢC SOẠN THẢO BỞI BỘ TRƯỞNG TƯ PHÁP

Nội dung của dự luật này có trên trang 100 và trang web của Tổng Thư Ký Tiểu Bang tại voterguide.sos.ca.gov.

- Ủy quyền phát hành trái phiếu nghĩa vụ chung của tiểu bang trị giá \$11.25 tỷ cho các chương trình nhà ở giá rẻ, bao gồm cả nhà ở cho cựu chiến binh California và tài trợ cho các dự án phát triển nhà ở đang tìm kiếm các khoản tín dụng thuế liên bang.
- Phân bổ tài trợ:
 - \$5.1 tỷ để xây dựng và cải tạo nhà ở cho thuê đa gia đình;
 - \$2.1 tỷ để mua lại, cải tạo hoặc bảo tồn các căn hộ nhà ở giá rẻ, và cung cấp nhà ở có dịch vụ hỗ trợ cho những người đang vô gia cư;
 - \$1.25 tỷ cho các khoản vay thế chấp do tiểu bang tài trợ dành cho cựu chiến binh California;
 - \$1.1 tỷ dành cho quyền sở hữu nhà ở và các chương trình hỗ trợ khoản trả trước;
 - \$1 tỷ dành cho nhà ở cho công nhân nông nghiệp, các bộ lạc bản địa và sinh viên;
 - \$500 triệu cho hạ tầng nhà ở; và
 - \$200 triệu để hỗ trợ các chương trình nhà ở địa phương.

TÓM TẮT ƯỚC TÍNH CỦA NHÀ PHÂN TÍCH LẬP PHÁP VỀ TÁC ĐỘNG TÀI KHÓA RÒNG LÊN CHÍNH QUYỀN TIỂU BANG VÀ ĐỊA PHƯƠNG:

- Chi phí tăng thêm đối với tiểu bang là từ \$500 triệu đến \$600 triệu hàng năm trong khoảng 25 năm để hoàn trả trái phiếu nhà ở này.

Ước tính Chi phí Trái phiếu của Tiểu bang

Ủy quyền phát hành khoản vay mới trị giá	\$11.25 tỷ
Chi phí hàng năm để trả nợ trái phiếu	\$500 triệu đến \$600 triệu ^a
Thời hạn hoàn trả dự kiến	25 năm
Nguồn hoàn trả	Nguồn thu từ thuế chung

^a Dự luật 1 bao gồm \$1.25 tỷ cho chương trình nhà ở dành cho cựu chiến binh. Khoản vay này sẽ không làm phát sinh chi phí ước tính đối với tiểu bang.

**SỐ PHIẾU BẦU CUỐI CÙNG CỦA CƠ QUAN LẬP PHÁP CHO SB 417 (DỰ LUẬT 1)
(CHƯƠNG 16, ĐIỀU LUẬT NĂM 2026)**

Thượng Viện: Phiếu Thuận 29 Phiếu Chống 2
Hạ Viện: Phiếu Thuận 61 Phiếu Chống 7

PHÂN TÍCH CỦA NHÀ PHÂN TÍCH LẬP PHÁP

THÔNG TIN CƠ SỞ

Khu vực công tài trợ cho một phần hoạt động xây dựng nhà ở. Trong hầu hết các năm, khoảng 100,000 ngôi nhà và căn hộ được xây dựng tại California. Hầu hết các chỗ ở này được xây dựng hoàn toàn

bằng nguồn vốn tư nhân. Tuy nhiên, một số trường hợp nhận được hỗ trợ tài chính từ chính quyền liên bang, tiểu bang hoặc địa phương. Đối với nhà ở do tiểu bang tài trợ, chính quyền tiểu bang thường cấp các khoản tài trợ hoặc cho vay với lãi suất thấp

PHÂN TÍCH CỦA NHÀ PHÂN TÍCH LẬP PHÁP

TIẾP THEO

cho chính quyền địa phương, các tổ chức phi lợi nhuận và các nhà phát triển tư nhân để tài trợ cho một phần chi phí xây dựng các chỗ ở này. Thông thường, nhà ở được xây dựng bằng nguồn vốn này phải được bán hoặc cho thuê lại cho những người dân California có thu nhập thấp.

Trái phiếu là một phương thức phổ biến để tiểu bang tài trợ cho các chương trình xây dựng nhà ở và hỗ trợ quyền sở hữu nhà.

Trong vài thập kỷ qua, chính quyền tiểu bang đã sử dụng trái phiếu nghĩa vụ chung để tài trợ cho các chương trình nhà ở khác nhau. Trái phiếu là phương thức để tiểu bang vay tiền nhằm trang trải các chi phí ban đầu cho một dự án phát triển, sau đó hoàn trả cả gốc lẫn lãi theo thời gian. Đợt phát hành trái phiếu nghĩa vụ chung cấp tiểu bang gần đây nhất dành cho nhà ở giá rẻ đã được cử tri thông qua vào năm 2024, mang lại \$2 tỷ để cung cấp nhà ở cho các cựu chiến binh và những người khác đang đối mặt với tình trạng vô gia cư và gặp phải các vấn đề về sức khỏe tâm thần hoặc lạm dụng chất gây nghiện.

Chương trình vay mua nhà dành cho cựu chiến binh. Chương trình vay mua nhà dành cho cựu chiến binh của tiểu bang cung cấp các khoản vay mua nhà cho những cựu chiến binh đủ điều kiện, bao gồm cả những người có thể không đáp ứng được các tiêu chuẩn thông thường để vay mua nhà. Theo chương trình này, tiểu bang phát hành trái phiếu nghĩa vụ chung cho các nhà đầu tư và sử dụng nguồn vốn thu được để cho cựu chiến binh vay mua nhà. Các cựu chiến binh tham gia chương trình sẽ hoàn trả chi phí của các trái phiếu thông qua việc thanh toán khoản vay mua

nhà của họ. Đợt phát hành trái phiếu nghĩa vụ chung cấp tiểu bang gần đây nhất dành cho các khoản vay mua nhà của cựu chiến binh đã được cử tri thông qua vào năm 2018, cung cấp \$1 tỷ cho chương trình này.

ĐỀ XUẤT

Trái phiếu nghĩa vụ chung mới dành cho nhà ở. Dự Luật 1 cho phép tiểu bang phát hành trái phiếu nghĩa vụ chung trị giá \$11.25 tỷ để phục vụ các mục tiêu về nhà ở. Khoản tiền này bao gồm (1) khoản trái phiếu trị giá \$10 tỷ dành cho các chương trình nhà ở đa dạng của tiểu bang mà sẽ được hoàn trả từ Quỹ Chung, và (2) khoản trái phiếu trị giá \$1.25 tỷ mà sẽ được hoàn trả từ các khoản thanh toán vay mua nhà của cựu chiến binh. (Quỹ Chung là tài khoản mà tiểu bang sử dụng để chi trả cho hầu hết các dịch vụ công, bao gồm giáo dục, dịch vụ chăm sóc sức khỏe và nhà tù.) Để biết thêm thông tin về các loại trái phiếu được Quỹ Chung của tiểu bang bảo đảm, vui lòng xem phần “Tổng quan về Nợ Trái phiếu của Tiểu bang” ở phần sau của tài liệu hướng dẫn này).

Các chương trình nhà ở của tiểu bang.

Dự Luật 1 cung cấp nguồn tài trợ từ trái phiếu cho các loại chương trình nhà ở khác nhau, được tóm tắt tại Hình 1. Nguồn vốn này sẽ được phân bổ trong nhiều năm. Các hạng mục chính của các chương trình nhà ở được hỗ trợ bởi nguồn vốn trái phiếu bao gồm:

- ***Các chương trình nhà ở đa gia đình giá rẻ.*** Dự Luật 1 cung cấp \$7.2 tỷ để mua lại, xây dựng hoặc cải tạo nhà ở cho thuê, chẳng hạn như các tòa

PHÂN TÍCH CỦA NHÀ PHÂN TÍCH LẬP PHÁP

TIẾP THEO

nhà chung cư. Các chương trình này thường cung cấp các khoản vay lãi suất thấp cho chính quyền địa phương và các nhà phát triển tư nhân để tài trợ một phần chi phí dự án. Đổi lại, các dự án thường phải dành một số căn hộ cho các hộ gia đình có thu nhập thấp trong thời hạn 55 năm. Một phần nguồn tài trợ này sẽ được sử dụng cho mô hình nhà ở có hỗ trợ – nơi cung cấp các dịch vụ tại chỗ (chẳng hạn như tư vấn về sức khỏe tâm thần và vấn đề lạm dụng chất gây nghiện) cho một số nhóm cư dân nhất định.

- **Các chương trình hỗ trợ sở hữu nhà ở.** Dự Luật 1 cung cấp \$1.1 tỷ để hỗ trợ quyền sở hữu nhà cho các hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình. Một phần nguồn vốn sẽ được sử dụng để hỗ trợ những người mua nhà lần đầu thông qua các khoản vay mà về cơ bản không bắt buộc phải hoàn trả cho đến khi ngôi nhà được bán hoặc trả hết nợ. Các khoản kinh phí khác sẽ được cấp cho các tổ chức phi lợi nhuận và các đơn vị khác để thực hiện các hoạt động như mua đất xây nhà cho người mua nhà có thu nhập thấp đủ điều kiện cũng như sửa chữa nhà ở hiện có của các hộ gia đình có thu nhập thấp.
- **Các chương trình cơ sở hạ tầng.** Dự luật 1 dành \$500 triệu cho nhiều dự án cơ sở hạ tầng nhằm hỗ trợ phát triển nhà ở giá rẻ, chẳng hạn như các hạng mục cấp thoát nước, công viên và cải tạo hệ thống giao thông.

- **Chương trình nhà ở cho người lao động nông nghiệp.** Dự Luật 1 cung cấp \$450 triệu dưới dạng các khoản vay và tài trợ để xây dựng hoặc cải tạo nhà ở cho người lao động nông nghiệp. Nguồn vốn của chương trình có thể được sử dụng cho cả nhà ở cho thuê và nhà ở do chủ sở hữu trực tiếp cư trú.
- **Các chương trình nhà ở cho sinh viên đại học và cao đẳng.** Dự Luật 1 cấp \$350 triệu, được chia đều cho Đại học California và Đại học Bang California, để xây dựng nhà ở giá rẻ cho sinh viên.
- **Chương trình nhà ở cho cộng đồng bộ lạc.** Dự Luật 1 cung cấp \$200 triệu tiền tài trợ cho các bộ lạc. Các nguồn vốn có thể được sử dụng cho nhiều mục đích liên quan đến nhà ở, bao gồm xây dựng và sửa chữa nhà ở cho thuê cũng như nhà ở do chủ sở hữu trực tiếp sử dụng.

Hình 1

Các mục đích sử dụng dự kiến của nguồn vốn từ trái phiếu

(Tính bằng Triệu Đô La)

Danh mục chương trình	Số tiền
Các chương trình nhà ở của tiểu bang	
Nhà ở đa gia đình giá rẻ	\$7,200 ^a
Quyền sở hữu nhà ở	1,100
Cơ sở hạ tầng	500
Nhà ở cho người lao động nông nghiệp	450
Nhà ở cho sinh viên đại học và cao đẳng	350
Nhà ở cho cộng đồng bộ lạc	200
Các chương trình thí điểm tại địa phương	200
Tổng phụ	(\$10,000)
Chương trình nhà ở cho cựu chiến binh	
Khoản vay mua nhà cho cựu chiến binh	\$1,250
Tổng	\$11,250

^a Bao gồm \$150 triệu dành cho nhà ở cho thanh thiếu niên.

PHÂN TÍCH CỦA NHÀ PHÂN TÍCH LẬP PHÁP

TIẾP THEO

- **Các chương trình thí điểm tại địa phương.** Dự Luật 1 cung cấp khoản ngân sách \$200 triệu dành cho các thành phố, quận và một số đơn vị khác để thực hiện các dự án thí điểm nhằm phát triển nhà ở với chi phí thấp hơn.

Chương trình nhà ở cho cựu chiến binh.

Dự Luật 1 cũng dành \$1.25 tỷ để hỗ trợ vay mua nhà cho các cựu chiến binh. Các cựu chiến binh thường sử dụng các khoản vay này để mua nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư, trang trại và nhà di động.

TÁC ĐỘNG TÀI CHÍNH

Chi phí của Tiểu bang tăng lên để hoàn trả khoản trái phiếu trị giá \$10 tỷ cho các chương trình nhà ở. Chi phí từ Quỹ Chung của tiểu bang để hoàn trả khoản trái phiếu này sẽ vào khoảng **\$500 triệu đến \$600 triệu đô la mỗi năm trong vòng khoảng 25 năm**. Chi phí ước tính hàng năm sẽ vào khoảng một phần tư của 1 phần trăm (0.25 phần trăm) tổng ngân sách Quỹ Chung của tiểu bang. Do tiểu bang phải trả lãi suất cho khoản tiền mà họ vay nên tổng chi phí của công khổ phiếu sẽ cao hơn khoảng 15 phần trăm (sau khi điều chỉnh lạm phát) so với khi tiểu bang trả trước bằng tiền mà họ có sẵn.

Chương trình nhà ở cho cựu chiến binh không gây tổn kém trực tiếp cho ngân sách tiểu bang. Các cựu chiến binh tham gia chương trình vay mua nhà sẽ thực hiện các khoản thanh toán hàng tháng cho tiểu bang, qua đó cho phép tiểu bang hoàn trả các khoản trái phiếu. Các khoản thanh toán này luôn chi trả đủ số tiền nợ trái phiếu,

nghĩa là chương trình luôn hoạt động mà không gây tổn kém trực tiếp cho ngân sách tiểu bang.

Chi phí hành chính. Một số cơ quan nhà nước sẽ phải chịu chi phí gia tăng để triển khai các chương trình nhà ở khác nhau. Một phần nguồn vốn từ trái phiếu sẽ chi trả cho các khoản chi phí này.

Tác động của các quỹ. Phần lớn nguồn kinh phí từ Dự luật 1 sẽ được sử dụng kết hợp với các khoản ngân sách chính phủ khác để cung cấp hỗ trợ về nhà ở. Nguồn vốn từ trái phiếu sẽ cung cấp khoản hỗ trợ cho tối đa 40,000 căn hộ cho thuê trong các khu nhà ở nhiều hộ gia đình, cũng như khoảng 2,500 căn hộ dành cho lao động nông nghiệp và khoảng 1,200 chỗ ở cho sinh viên đại học. Nguồn kinh phí này cũng sẽ hỗ trợ tới 40,000 hộ gia đình—bao gồm khoảng 2,100 cựu chiến binh—có cơ hội sở hữu nhà thông qua việc cung cấp hỗ trợ cho người mua nhà cũng như hỗ trợ xây dựng và sửa chữa nhà ở.

Truy cập sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2026-ballot-measure-contribution-totals để xem danh sách các ủy ban được thành lập chủ yếu để ủng hộ hoặc phản đối dự luật này.

Truy cập fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html để xem thông tin về 10 người đóng góp nhiều nhất cho ủy ban.