

DỰ LUẬT 37 THIẾT LẬP CHƯƠNG TRÌNH CHO VAY DÀNH CHO NGƯỜI MUA NHÀ CÓ THU NHẬP TRUNG BÌNH ĐỐI VỚI CÁC CĂN NHÀ MỚI ĐỦ ĐIỀU KIỆN. ĐIỀU LUẬT DO CỬ TRI ĐỀ XUẤT.

TIÊU ĐỀ VÀ TÓM LƯỢC CHÍNH THỨC

ĐƯỢC SOẠN THẢO BỞI BỘ TRƯỞNG TƯ PHÁP

Nội dung của dự luật này có trên trang 118 và trang web của Tổng Thư Ký Tiểu Bang tại voterguide.sos.ca.gov.

- Ủy quyền phát hành trái phiếu trị giá lên tới \$25 tỷ để cung cấp cho người mua đủ điều kiện các khoản vay thế chấp lãi suất cố định, tối đa 17% giá trị mua của một “căn nhà mới đủ điều kiện” (là nhà xây mới hoặc căn hộ từ bất động sản phi dân cư chuyển đổi, được bán lần đầu, có giá dưới khoảng \$1 triệu đến \$1.5 triệu tùy theo từng quận và được điều chỉnh hàng năm).
- Người vay phải là cư dân California trong ít nhất một năm, sử dụng căn nhà làm nơi cư trú chính, có thu nhập thấp hơn hai lần

thu nhập trung bình của khu vực và phải trả trước ít nhất 3% giá trị căn nhà.

- Yêu cầu trái phiếu được hoàn trả bằng các khoản thanh toán thế chấp của chủ nhà, không phải bằng ngân sách tiểu bang.

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

- Không gây ra chi phí trực tiếp cho tiểu bang hoặc địa phương.

PHÂN TÍCH CỦA NHÀ PHÂN TÍCH LẬP PHÁP

THÔNG TIN CƠ SỞ

Trái phiếu doanh thu của tiểu bang. Trái phiếu là một cách mà chính phủ vay tiền, thường được sử dụng cho các dự án công cộng như trường học hoặc cầu đường. Tiểu bang bán trái phiếu cho các nhà đầu tư để nhận được nguồn tài trợ ban đầu cho các dự án này. Theo thời gian, các nhà đầu tư sẽ được hoàn trả vốn cùng với lãi suất. Tiểu bang phát hành hai loại trái phiếu chính: trái phiếu nghĩa vụ chung và trái phiếu doanh thu. Thông thường, tiểu bang sẽ trả nợ trái phiếu nghĩa vụ chung bằng nguồn Quỹ Chung của tiểu bang. (Quỹ Chung là tài khoản mà tiểu bang sử dụng để chi trả cho hầu hết các dịch vụ công cộng, bao gồm giáo dục, chăm sóc sức khỏe và nhà tù.) Ngược lại, trái phiếu doanh thu được trả bằng doanh thu từ phí hoặc các khoản thanh toán khác của người sử dụng dự án (chẳng hạn như phí cầu đường).

Một số người tìm kiếm sự hỗ trợ về khoản tiền trả trước. Khi mua nhà, hầu hết mọi người đều trả trước một phần chi phí—thường là từ 3% đến 20% giá nhà. Khoản thanh toán trả trước được gọi là tiền trả trước. Nếu người dân không đủ khả năng chi trả khoản tiền trả trước thì có

hiều chương trình của chính phủ hỗ trợ tiền trả trước cho những người mua nhà đủ điều kiện. Để trang trải phần chi phí còn lại của ngôi nhà, người mua nhà sẽ vay một khoản tiền, được gọi là khoản vay thế chấp. Người mua nhà sau đó sẽ trả hết khoản vay thế chấp bằng cách thanh toán hàng tháng, bao gồm cả lãi suất.

Cơ quan Tài chính Nhà ở California (CalHFA). CalHFA là một cơ quan tiểu bang quản lý các chương trình được thiết kế để giúp người dân California có thu nhập thấp và trung bình có khả năng mua nhà. CalHFA có một số chương trình hỗ trợ tiền trả trước cho người mua nhà. Các chương trình hỗ trợ tiền trả trước là các khoản vay phải được hoàn trả theo những điều khoản và điều kiện nhất định.

Luật pháp về kiểm khuyết trong xây dựng. Để ngăn ngừa các lỗi xây dựng, luật pháp tiểu bang quy định các tiêu chuẩn tối thiểu mà các nhà thầu phải tuân theo đối với các công trình nhà ở mới. Luật pháp hiện hành cũng quy định một quy trình mà chủ nhà và các nhà xây dựng phải tuân theo trước khi chủ nhà có thể kiện nhà xây dựng vì vi phạm theo cáo buộc các tiêu chuẩn tối thiểu đó. Ví dụ, chủ nhà phải thông

PHÂN TÍCH CỦA NHÀ PHÂN TÍCH LẬP PHÁP

TIẾP THEO

báo cho nhà thầu xây dựng, trong đó bao gồm một số thông tin nhất định liên quan đến khiếu nại về khiếm khuyết xây dựng.

ĐỀ XUẤT

Phát hành trái phiếu doanh thu để tài trợ cho chương trình hỗ trợ tiền trả trước mới.

Dự luật 37 cho phép CalHFA bán trái phiếu doanh thu với tổng giá trị lên đến \$25 tỷ. CalHFA sẽ sử dụng nguồn vốn trái phiếu để tạo ra một chương trình hỗ trợ tiền trả trước có tên gọi là "khoản vay mua nhà cho tầng lớp trung lưu". Mỗi khoản vay sẽ chi trả tối đa 17% giá trị ngôi nhà. (Người mua nhà sẽ cần có khoản tiền trả trước ít nhất 3% giá nhà.) Khoản thanh toán hàng tháng của chủ nhà cho khoản vay sẽ được thiết kế để trả nợ trái phiếu theo thời gian và trang trải chi phí quản lý của chương trình. CalHFA cũng sẽ phải đảm bảo mức lãi suất cho người mua nhà ở mức thấp nhất có thể. CalHFA sẽ quyết định số lượng trái phiếu phát hành (tối đa \$25 tỷ) và thời hạn phát hành.

Người mua và ngôi nhà phải đáp ứng một số yêu cầu nhất định. Để tham gia vào khoản vay mua nhà cho tầng lớp trung lưu, người dân và nhà cửa sẽ cần phải đáp ứng một số yêu cầu nhất định. Ví dụ, người nộp đơn cần phải là cư dân của tiểu bang đó và có thu nhập hộ gia đình không vượt quá gấp đôi mức thu nhập trung bình trong khu vực của họ. Để một ngôi nhà đủ điều kiện được mua thông qua chương trình này, ngoài các yêu cầu khác, người mua nhà cần phải là người mua đầu tiên và giá nhà không được vượt quá một số giới hạn nhất định.

Các lựa chọn dành cho nhà phát triển bất động sản. Theo Dự luật 37, tất cả các nhà phát triển đều có thể xây dựng những ngôi nhà đủ điều kiện để mua theo chương trình này. Các

nhà phát triển cũng có thể lựa chọn tham gia vào "phương án nhà thầu đủ điều kiện". Các nhà phát triển lựa chọn phương án này sẽ phải đáp ứng các tiêu chuẩn lao động cao hơn, chẳng hạn như sử dụng công nhân có trình độ đào tạo nhất định cho các loại dự án nhà ở nhất định. Đổi lại, các nhà phát triển sẽ phải tuân thủ các quy định khác nhau về lỗi xây dựng, nhìn chung nhằm mục đích mang lại sự linh hoạt hơn cho các nhà phát triển.

TÁC ĐỘNG TÀI CHÍNH

Không phát sinh chi phí trực tiếp nào từ ngân sách tiểu bang hoặc địa phương. Vì Dự luật 37 sử dụng các khoản thanh toán từ người mua nhà để trả nợ cho các nhà đầu tư trái phiếu nên nó sẽ không dẫn đến chi phí trực tiếp cho tiểu bang hoặc địa phương.

Các tác động tiềm tàng khác. Một số yếu tố, hiện chưa được biết rõ, có thể ảnh hưởng đến phạm vi và tác động của Dự luật 37. Những yếu tố này bao gồm (1) mức độ nhà đầu tư muốn mua trái phiếu, (2) chi phí của các khoản vay có sẵn theo chương trình đề xuất này đối với người mua nhà so với các lựa chọn hỗ trợ khoản tiền trả trước khác, và (3) liệu chương trình có dẫn đến việc xây dựng và mua nhà nhiều hơn hay không.

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.

37