

对第33号提案投反对票

什么是第33号提案？

第33号提案旨在废除《科斯塔-霍金斯租赁住房法》（Costa-Hawkins Rental Housing Act）。该法案最初由C.A.R.发起，并于1995年颁布，阻止了地方辖区颁布极端形式的租金管制措施。

《科斯塔-霍金斯法案》禁止各市县对单户住宅实施租金管制措施，并要求地方辖区允许住房提供商在租户搬离其租赁单位时按市场价格收取房屋租金（解除空置管制）。如果第33号提案获得通过，政客和非民选的租金管制委员会将会完全控制房屋租金方面的法规。第33号提案将允许对所有房产实施极端的租金管制，导致住房建设数量急剧下降，从而加剧我们的住房负担能力危机，最终将损害租户的利益。

第33号提案对房主有何影响？

第33号提案将取消目前对单户住宅租金管制的禁令。房主可能会失去设定租金价格的权利，并可能会被要求无限期地收取低于市场价格的租金，因为该提案将允许地方司法部门强制规定，即使租户搬离房产，房主也不能以市场价格出租该房产。目前，《科斯塔-霍金斯法案》要求地方辖区允许住房提供商在租户搬离房产后按市场价格收取房屋租金。此外，麻省理工学院（MIT）的研究人员估计，像第33号提案这样的租金管制措施可能会导致房屋价值平均下降高达25%。

第33号提案对租金管制意味着什么？

第33号提案将大幅扩大租金管制范围。政客和非民选政府租金管制委员会可在不经公众投票的情况下向房主征收费用和实施各项法规。这可能包括禁止在租户搬离房产时提高租金，防止房主按照市场价格向新租户收取租金，以及对单户住宅实施租金管制——这些都是《科斯塔-霍金斯法案》目前禁止地方辖区采取的行动。

第33号提案将对住房危机产生什么影响？

通过扩大租金管制范围，第33号提案将抑制新建住房项目，从而减少可供出租的住房单位数量。加州已经面临严重的住房短缺问题，而第33号提案只会使问题雪上加霜。根据租金限制的范围，新建房屋项目可能会停工，并且由于房主被迫将租赁房源从市场上撤下，现有租赁房源可能会减少。到2025年，加州需要增加350万套住房，但第33号提案在鼓励新建住房方面毫无帮助，反而可能会减少新公寓的建设。来自无党派人士的加州立法分析办公室（LAO）的估算显示，第33号提案可能会导致房屋租金上涨，从而进一步降低本州的住房负担能力。

第33号提案有何经济影响？

该提案对租户和房主都会产生负面的经济影响。加强租金管制将使建造和维持住房在财政上变得不可行，使住房短缺问题雪上加霜。

此外，根据立法分析办公室（LAO）估算，由于可供租赁的房源减少，房屋租金可能会上涨。房主也将面临收入损失，并可能被迫将租赁房源撤出市场，从而进一步减少租赁房源的供应。

专家们对第33号提案有何看法？

许多专家（包括进步派和保守派经济学家以及住房政策专业人士）认为，像第33号提案中提出的租金管制措施并不能解决住房负担能力的根本问题。相反，这些措施可能会导致意想不到的后果，如租金上涨、住房供应减少、房产价值下降以及住房整体质量下降。例如，像旧金山和洛杉矶这样有严格租金管制条例的城市，其房屋租金水平也是全国最高的。

选民们之前没有否决过类似的措施提案吗？

有的，60%的加州选民在2018年和2020年否决了类似的租金管制提案。这些提案也被认为存在缺陷，因为这些提案会导致住房危机加剧，第33号提案也不例外。

谁是第33号提案的幕后推手？

第33号提案得到了艾滋病健康基金会（AHF）首席执行官 Michael Weinstein的支持和资助，他长期以来一直反对新建住房。第33号提案也是更广泛的反住房建设议程的一部分，如果获得通过，该提案可能会推翻100多项州住房法律，包括那些使建造负担得起的住房更容易的法律，例如ADU。这就是两个政党中支持住房建设的州民选官员都反对这项提案的原因。

反对第33号提案的其他关键论点有哪些？

- ✗ **降低房产价值**：实行租金管制后，可能导致房产价值下降，从而影响到房主和更广泛的房地产市场。
- ✗ **增加费用和官僚主义作风**：非民选的租金管制委员会将有权向房主征收新的费用和实施各种要求，从而导致更高的成本和更多的繁文缛节。
- ✗ **对经济造成伤害**：随着租赁住房的经济可行性降低，投资者可能会对新建住房望而却步，从而进一步损害加州经济，并加剧住房危机。

对第33号提案投反对票：

因为该方案将剥夺房主的权利，扩大租金管制范围，加剧住房危机

