

議案V全文

如果三分之二的可負擔住房債券議案投票選民批准San José市在2018年11月6日舉行的選舉中發行普通責任債券，該等債券應依據San José市市政法典第14.28節及California州政府特定條款發行，且下列條款將適用：

- A. 本議案將授權本市發行最多4億5千萬美元本金金額的市政普通責任債券（「債券」）以資助土地成本或土地改善成本，用於不受限制地提供工薪家庭；退伍軍人；年長者；教師；護士、醫療輔助人員及其他工人；殘障人士；家庭暴力倖存者；以及無家可歸者可負擔的住房，假定已發行全部授權的4億5千萬美元本金金額，則其中至少1億5千萬美元（三分之一）債券收益用於收入最高為區域平均收入(AMI)之30%的家庭和個人可負擔的住房，以及至少7千5百萬美元（約16%）債券收益用於收入介於AMI之80%至120%的家庭可負擔的住房。資金可能被用於：(a) 為開發住房購置土地；(b) 建在新住房；以及(c) 購置和翻新現有公寓或房屋以創建僅限於長期可負擔的住房（合稱為「項目」）。市議會發現每個擬議項目類別都是必要的改善，用於執行為解決上述本市可負擔住房需求目標、目的和權力以保護公共健康、和平與安全。
- B. 將由債券融資的預計項目成本為444,350,000美元，此類目的擬議產生的負債金額為450,000,000美元。預計項目成本包含土地購置成本、初步設計和建造成本，例如結構、工程和環境審查、建築施工成本、建築施工管理成本（無論是市府或第三方）及不可預見的設計和建築成本的應急費用。然而，本市無法保證此債券可提供足夠資金來完成所有列出的項目。此外，預計成本包括有關債券簽發與銷售的成本。
- C. 選票議案聲明包括基於本市地產估值的平均年度稅款預估，以及債券未償還期間基於多種可能不會發生的假設將產生的近似平均金額。依據California州

選舉法規第9401節，已準備更詳細概述發行債券基於不可能發生的假設所產生之預估地產稅影響的稅率聲明，並將其附加為證據B及作為參考被納入將本議案列入2018年11月6日之選票的動議案。市議會特此批准此稅率聲明，並指令將其包含於選票樣本的選民資訊部分，以及本市提供的所有關涉本擬議議案的官方材料均應符合California州選舉法規第9402節。

- D. 本市議會知悉California州政府法規第53410節及隨後各節有關債券責任制的條款，並期望規定適用於債券的債券責任制條款，其中包括但不限於這些條款。相應地，下列內容僅在債券已獲授權和發行後適用：
1. 債券的特定目的是為上述B節規定的項目成本融資。
 2. 債券收益將僅用於上述A節指定的目的。
 3. 債券收益將被存入一個或多個獨立於本市其他資金和帳戶的帳戶中。債券收益可依據本市財務主任指令由本市或債券受託人持有。
 4. 市審計員被指令連同本市外部審計員對本市財務報表執行的年度審計，對債券收益執行單獨審計。
 5. 本市財務主任將向本市議會提交年度報告，其中提供截至上一財政年度6月30日有關已發行債券金額、已徵收從價房地產稅金額及項目狀態的資訊。
 6. 本市議會將任命一個由本市居民組成的委員會來為債券開支提供社區監督。市議會將在發行任何債券之前以單獨決議確定社區監督委員會的規模、組成和特定職責。

稅率聲明

San Jose市（「本市」）將於2018年11月6日舉行一場選舉以授權本市銷售最高4億5千萬美元的普通責任債券用於為議案內確認的項目提供資金。若債券獲得批准，本市預計將分多期出售債券。債券本金及利息將以向本市內應納稅房地產徵收的稅款來支付。根據California州選舉法規第9400-9404節的規定，特提供下列資訊。

1. 根據為資助發行債券而應在債券的整個債務清償期間所徵收的平均年度稅率的官方來源，依據在選舉時或預估基於相同司法轄區內的經驗或其他可論證因素得到的課稅評估額所獲之最佳估算為，所有待徵稅地產的每100美元課稅評估額為0.82美分(每100,000美元為8.15美元)。預期徵收該稅金的最佳最終財政年度為2056-57。
2. 根據為資助發行債券而應徵收的最高稅率及實行該稅率當年之估算的官方來源，依據在選舉時或預測時基於相同司法轄區內的經驗或其他可論證因素得到的課稅評估額所獲之最佳估算為，所有待徵稅地產的每100美元課稅評估額為1.43美分(每100,000美元為14.92美元)。預期最高稅率將適用的最佳財政年度為2027-28。
3. 根據官方來源對總債務清償包括本金和利息的最佳評估估算，所有債券的發行和出售，要求償還近9.96億美元。

選民應注意，估算稅率是比照Santa Clara 縣官方稅冊內應稅房地產之估值，而不是按房地產的市場價值。產權人應查閱其房地產稅帳單，以確定其房地產估值及適用任何免稅項目。

所有選民應注意前述資料僅以本市的預期與估計為基礎，對本市沒有約束力的事實。實際稅率和稅率適用年度將會因為出售債券之時機、債券銷售之數量和每次出售時的市場利率，以及債券償還期內實際課稅評估額的差異而與上述現有估算有所不同。債券之銷售日期以及任何一期債券之銷售金額將由本市依照建造施工資金的需求及其他因素而定。出售債券之實際利率將取決於每次銷售時的債券市場情況。未來實際課稅評估額將取決於本市應稅房地產之數量與價值，由Santa Clara縣估值官於年度估值與平準過程中決定。

日期：2018年8月10日

SAN JOSE市市議會批准