

# 希活市T提案

<b>T</b> 爲了使用州府不能挪用的收入支持希活市的服務，包括：修復街道和人行道；911緊急和消防員反應時間；社區警察巡邏；災難準備；延長圖書館開放時間和課後計劃；和不受限制的一般財政收入用途；希活應否將購買房地產時的一次性房產轉讓稅稅率從每\$1千徵收\$4.5增加至\$8.5，每年提供1千3百萬元，直至被選民廢止，所有資金造福希活？	贊成
	反對

s/MICHAEL LAWSON

希活市市府律師

上述聲明是對T提案的公正分析，全文已刊登在這選票樣本手冊中。如果您想要該提案的額外副本，請致電市書記辦公室(510) 583-4400，一份副本將免費郵寄給您。您可瀏覽希活市網站覽閱提案全文，網址如下：<https://www.hayward-ca.gov/your-government/elections>

## 市府律師對T提案的公正分析

希活市市議會向選民提交一項提案，該提案將提高對房地產轉讓徵收的稅率。這種稅被稱爲房地產轉讓稅。目前，此類轉讓的稅率爲每\$1,000價值徵收\$4.50。擬議的稅率爲每\$1,000價值徵收\$8.50。如果對該提案投票的選民以簡單多數票批准，新的稅率將在被選民修改或廢除之前保持有效。

房地產轉讓稅適用於涉及買賣房地產的交易，包括改善房屋或商業結構的房產以及沒有結構的未改良土地。所有權從物業賣方轉移到物業購買者時支付稅款。在希活，稅項可以由賣方或買方支付，或可以由賣方和買方分攤。這是與所有權轉讓相關的一次性費用，與年度物業稅的繳付無關。

房地產轉讓稅產生的資金存入希活的普通基金。這些資金可以用於任何合法的市政服務，但通常用於支付911緊急呼叫和消防響應時間、社區警察巡邏、災難準備、延長圖書館開放時間和課後活動計劃，以及修復街道和人行道。加利福尼亞州不得提取或挪用這些資金。

希活財務總監認爲，如果提議的稅率增加獲得通過，估計每年將產生1,300萬元的稅收。以目前的稅率，該稅每年產生稅收720萬元。

投“贊成”票表示贊成擬議的稅率提高。投“反對”票表示反對擬議的稅率提高。建議的增加若未獲通過，則當前的費率將保持有效。

## 贊成T提案的論據

爲了我們的安全，我們的社區，我們的物業價值和我們的未來，保護希活的生活質量至關重要。如果您同意這個觀點，那麼在11月的選舉中沒有什麼比**T提案**更重要了。**請跟我們一起投贊成票。**

希活市目前的員工比10年前減少22%，市政府正在努力使地方政府的工作做得更好。市政人員爲他們的醫療保健和退休福利繳款比以往任何時候都多。儘管如此並有其它的高效率，如果不加以解決，預計到2022年，結構性赤字也將耗盡本市普通基金的儲備金。

T提案提供了一種經濟實惠的方式來縮小這差距。

在不增加當地居民生活成本的情況下，T提案授權調整希活現有的房地產轉讓稅(RPTT)，以幫助維持重要的市政服務，例如：

- 修理坑洼、修復街道、減少交通流量
- 維持911緊急呼叫響應時間
- 持續充足的鄰里警察巡邏
- 提供課後計劃和延長圖書館開放時間
- 爲長者、家庭和無家可歸者提供可負擔房屋的解決方案。

這不是一項持續的房產稅或重複性稅項。在購買/出售希活住宅和商業物業時，房地產轉讓稅RPTT僅在交易結算成本中收取一次。當企業購買/出售希活房產時，它們通過RPTT支付其公平份額。

**納稅人保障措施是必需的。**所有基金都必須留在本地，作爲希活市用途。州府不能把這些資金拿走。獨立的財務審計和定期的公開報告確保了適當的支出。

希活的房地產轉讓稅目前是阿拉米達縣特許城市中最低的。T提案將使我們成爲第二低，遠低於其它六個城市。

請聯同全希活的消防員、警察、公民和商界領袖、長者、家長和居民一起支持T提案，捍護希活的未來。

**請跟我們一同投票贊成T提案。**

[www.protecthaywardsfuture.com](http://www.protecthaywardsfuture.com)

s/MICHAEL SWEENEY

希活市退休市長

s/MARGARET MARY (MIMI) BAUER

Fairway 公園社區協會主席

s/JOSEPH A. OCHOA

35年希活居民，Southgate區

s/FREDDYE M. DAVIS

南阿拉米達縣希活全國有色人種協進會主席

s/JOAN E. SIEBER

加州州立大學東灣分校退休教授

HMT-2

## 反駁贊成T提案的論據

許多承諾，但毫無保證。在您對T提案做出決定之前，請閱讀細則：“不受限制的普通稅收用途”意味著市政廳可以使用此稅來支付他們想要花的任何費用。

所有的保障和監督都沒有改變這樣一個事實，即無法保證這筆錢將用於城市服務。事實上，如果你對這項稅收投贊成票，大部分款項可能會用於支付退休市政廳官僚的退休金。

這是一項**持續徵稅**。在希活出售房屋的每個人，包括長者，都要繳付這筆稅款。這項稅收確實會增加希活最新居民的生活成本，包括首次購房者。

告訴市政廳在要求更多資金之前先處理其支出問題，幫助希活走上正軌，走向可持續發展的未來。

**請投票反對T提案。**

s/SOFYAN KARIM

希活居民

## 反對T提案的論據

希活市政府在支出上出現問題，並企圖通過使住房更加昂貴來加以解決。希活典型住宅的價格現在超過了70萬元。對於大多數首次購房者，或想在希活紮根的家庭，以及我們的孩子來說，這太貴了。現在，現市政府要增加幾乎翻倍的轉讓稅率，使房屋價格上漲數千元。購房者無法貸款融資來支付轉讓稅，這是他們需要自己拿出來的錢。如果您不想希活市讓房屋危機惡化，請投票反對提高轉讓稅。

像存錢罐一樣對待房屋銷售的另一個問題是它並不可靠。市政府似乎已經忘記了房屋銷售是無法預測的，並且每年都有可能大幅下降。此外，房屋更加昂貴了，這項轉讓稅的增高可能導致更少的房屋被出售。當這種情況發生時，市政府的稅收將比預期的少得多。

要解決這個問題，希活市政府需要看看應如何花錢。如果希活確實需要更多收入，那麼市議會必需提出一個可靠和公平的解決方案，要求每個需要城市服務的人加以援手。讓房主和購房者背負為市政府帶來更多錢的擔子是不公平的，也不聰明。

請告訴市政府，提高轉讓稅這個糟主意會只會製造問題而不能解決問題。請對轉讓稅的增加投反對票。

s/BILL ESPINOLA

希活居民

## 反駁反對T提案的論據

那唯一一個提出反對 T 提案的人沒有告訴你一件事：他是一個房地產經紀人和房東，他在此中的特殊利益是保護自己的利潤，比保護希活的生活質量更加重要。

相反，我們代表希活的業主和居民發言。

以下都是事實：

**事實：** T 提案與兩件事有關：維護希活需要的重要城市服務以及保護我們的生活質量，而不影響居民的日常生活成本。

**事實：** 希活是灣區最可負擔的購房社區之一。T 提案不會改變這個事實。

**事實：** 此費用只會在您購買或出售物業時收取一次。(與典型的房地產經紀人費用相比，這是滄海一粟。)

**事實：** T提案將直接使希活居民和我們最重視的服務受益：

- 坑洞修理和街道維護
- 911醫療、火災和警察緊急情況的充分快速響應
- 社區警察巡邏
- 消防/預防服務
- 減少希活城市街道的交通量
- 延長圖書館開放時間

**事實：** T 提案對納稅人提供強制性保護。所有資金將留在希活，為希活而用。這些錢都不能被州府奪走。獨立審計和定期公開報告可確保適當的支出。

希活每年都在不斷地進步，成為一個更理想的居住地。這是由於我們的城市和社區協力合作，採取措施負責任地發展，並注意保護希活的生活質量。讓我們保持這種動力繼續前進。

和我們在一起，你站對隊了。

**投票贊成 T 提案。**

[www.ProtectHaywardsFuture.com](http://www.ProtectHaywardsFuture.com)

s/JUDITH HARRISON

希活圖書館之友會長

s/JULIUS C. WILLIS, JR.

Eden Shores 業主協會董事

s/MINANE JAMESON

Fairway 公園社區協會副主席，HARD 董事

s/RANDY J. WRIGHT

希活山鄰里警報街區隊長

s/ELISA MÁRQUEZ

希活市臨時市長，終身居民

## T提案全文

### 第\_\_號法令

加利福尼亞州希活市法令，修訂希活市政法規第8-6.05節關於房地產轉讓稅的條例

希活市人民制定法令如下：

第1節。 修訂希活市政法規第8-6.05節，讀作如下：

#### 第8-6.05節-徵稅。

特此對每一轉讓徵收稅款，通過契約，文件或書面形式，通過該契約，文件或書面形式，任何位於市內的土地，物業單位或其它房地產被出售，授予，分配，轉讓或以其它方式傳達給或歸屬於，一個買家或多個買家，或任何其他人在所述的一個買家或多個買家的指示下，當對價價值超過一百元(\$100.00)時，所述稅率為每一千元(\$1,000) 徵收~~4元50分(\$4.50)~~ 八元五十分(\$8.50) 或一千元(\$1,000) 的對價價值的部分。

如本文所用，‘對價價值’是指支付或交付，或簽約支付或交付的總代價，以換取房地產的轉讓，包括轉讓前的任何債務，這是由轉讓後的留置權，信托契約或其它產權負擔擔保，並在轉讓後繼續以留置權，信托契約或抵押擔保，並包括任何債務由與轉讓有關的留置權，信托契約或產權負擔，以確保支付購買價格或轉讓時尚未支付的任何部分。對價的價值還包括公共機構，地區或機關對房產賦稅或徵收的任何特殊評估的金額，其中所述特殊評估是對房產的留置權或抵押，而購買者或受讓人同意支付此類特殊評估或取得財產受此類特殊評估的留置權。除上述具體包括的任何留置權或抵押權之外，在轉讓之前及在轉讓之後存在的任何留置權或產權負擔的價值，不應包括在確定對價的價值中。如果對價的價值無法明確確定或未來的或有事項可以確定，則對價的價值應視為在扣除任何留置權金額後轉讓時的房產的公平市場價值或在根據本節上述規定確定對價價值時不包括在內的任何類型的產權負擔。

第2節。在加利福尼亞州憲法第XIII C條允許的範圍內，本法令可由市議會未經人民投票表決予以修改，除

了在政府法規第53750(h)節含義範圍內但超出本章授權範圍提高稅收的任何修正案均須選民批准。

第3節。 加州環境質量法案(CEQA)。根據CEQA指南第15061(b)(3)節，市議會獨立發現並確定此法案豁免於CEQA，作為CEQA僅適用於有可能對環境造成重大影響的項目的一般規則所涵蓋的活動。一般豁免適用於此，是因為可以肯定地看出，建議的修正案不可能對環境產生重大影響，因此不受CEQA的約束。因此，可以肯定地看出，擬議的項目不會對環境產生重大影響。

第4節。 如果本法令的任何章節、分節、段或句，或其任何部分，因任何理由被有管轄權的法院裁定為違憲、無效或超出希活市的權限，該裁定不應影響本法令其餘部分的合法性或有效性。

第5節。 本法令在根據選舉法規第9217節的規定而舉行的選舉中獲選民批准，經證明後10天生效。

第6節。 經選民批准後，市書記應當證明本法令的通過和採納，並使其依法公佈。

\* \* \* \* \*