



舊金山教育基金會婦女選民聯盟

贊成與反對意見指南 舊金山選舉提案

今天就捐款

協助支持
本聯盟的贊成與反對意見指南

以及為舊金山支持本聯盟主持候選人論壇、演講人協會及電視辯論！

捐款請至：

 <http://www.lwvsf.org/donate-2/>

A提案 - 舊金山可負擔住房債券 不超過3億1千萬美元

一般義務債券
由市議會提案
需要三分之二投票通過

問題：

舊金山市是否應該發行價值3億1千萬美元的一般義務債券，用於資助中低收入家庭，及如退伍軍人、老年人及身心障礙者的弱勢人口取得、建造、保留新的可負擔住房單元，及保留既有可負擔住房單元？

背景：

加州法律要求市府設立目標，提供住房以滿足該市居民需求，並制定達成目標的計畫。舊金山市府採用的政策，將於2020年以前建造及修復30,000個新

網上選舉資訊

www.sfvotes.org

選舉日為11月3日，星期二

投票所開放時間為上午7時至晚上8時

提前投票從10月5日開始

10月19日以前登記投票

欲取得更多資訊，請造訪舊金山市政府選舉部門網站 www.sfgov.org/election

若要在11月選舉中投票，您必須：

是美國公民及加州居民

選舉當日必須年滿18歲

已登記投票

不在監獄中服刑或不是犯重罪而在假釋期中

未曾被法院裁定為心智不健全而不具投票能力

聯邦及加州法律現在規定登記或重新登記投票者必須提供加州駕駛執照(或加州身份證)，或在登記表填寫社安卡號碼的最末4位數字。

住房單元，其中至少33%給中低收入戶的可負擔住房，超過50%給中產階級家庭。

市府不認為現有資源的資金能夠達成政策目標，而要求借貸3億1千萬美元來達成目標。市民一般義務債券監督委員會(Citizen's General Obligation Bond Oversight Committee)將監督市府債券的開支情況。

提案內容：

此項提案若通過，將准許市府發行價值3億1千萬的債券，來協助達到可負擔住房的目標。此項提案將協助中低收入家庭取得、重建並保留可負擔的租賃公寓建築。

市府會將此筆資金專門用於下列用途：

- 開發新的、並保留既有的可負擔租賃單元，其位置靠近運輸走廊，或位於優先開發區內；
- 保留既有租賃單元，防止租賃住房流失；
- 修復破敗的公共住房；
- 資助中等收入租賃單元；
- 提供中等收入居民首次購房的協助，包括老師；以及
- 取得、修復、保留、興建及/或開發米慎區計畫的可負擔住房。

A提案將准許必要時調漲物業稅以償付債券，此項提案也准許房東將物業稅調漲部份的50%轉嫁於房客身上。市府政策將透過償還既有債務以限制借貸的金額，因此物業稅預計不會增加。市民一般義務債券監督委員會將必須審視債券的具體開支。債券資金的千分之一(0.1%)將用於支付該委員會的審計與監督工作。

投「贊成」票是指：您授權市府販售價值達3億1千萬美元、有獨立市民監管和常規審計的一般義務債券，用於資助建造、開發、取得並保留可負擔住房。

投「反對」票是指：您不授權市府販售價值達3億1千萬美元、有獨立市民監管和常規審計的一般義務債券，用於資助建造、開發、取得並保留可負擔住房。

A提案的贊成意見：

- 此項提案能提供建造和改造30,000個單元的可負擔住房的資金，實行市長的可負擔住房目標。
- 此項提案將直接投資住房措施，為需房孔亟的人提供住房機會——包括中低收入家庭、退伍軍人、老年人及身心障礙人士，保持舊金山可負擔的居住成本，也讓更多居民能住在市內。[此項措施也將修復破敗的公共住房，如此一來，低收入居民就毋須住在不安全的建築物中。

A提案的反對意見：

- 公共債券通常是支付當地政府服務中最浪費的方式。許多人和實體均可創造大筆錢財，這會鼓勵發行不必要的市政債券。
- 其法律文本指出，這3億1千萬美元「可能會被分配於」多種用途，而非「應該使用於」多種用途，這麼一來支出裁量權即歸市長住房辦公室(MOHCD)所有，沒有委員會能夠加以監督。少了「應該」一詞，市府將興建正常市價——而非可負擔的——住房。

每項措施都有舊金山市主計官提供的補充意見，幫助您決定如何對議題投下最佳選票。您可在 www.lwvsf.org 或選舉部門找到這些聲明

D提案 - 米慎石開發計畫

憲章修訂案

由選民倡議提案。需要簡單多數票通過

問題：

市府是否應該允許在占地28英畝的米慎石開發用地中，將其中10英畝的高度限制由40英尺調增為240英尺，並訂定為市府政策，以鼓勵米慎石開發計畫將提供給中低收入家庭的八英畝的公園、開放空間和可負擔的住房納入計畫中？

背景：

位於臨AT&T球場的麥考維灣南面、占地28英畝的米慎石海濱土地，為市府及港口管理委員會所擁有的物業。該土地包括48號碼頭和海堤337用地。海堤337用地包括一座鋪好的公共停車場，48號碼頭的開放空間上有兩個歷史性建築座落於此，其餘地方做為停車、特殊活動及倉儲之用。

加州公共信託解除此土地的限制，讓港口得以透過發展來創造收益，並將所創造的收益以信託目的用於其他物業上。在向居民進行公共推廣，及透過競標性招標選定開發者後，港口創造了一個願景，支持該土地的混合用途開發。2014年6月，舊金山選民通過B提案，表明海濱物業上若要興建任

何超過高度限制的建築物，均須經過選民准許。其高度限制於2014年1月生效。

提案內容：

此項措施將提高占地10英畝的米慎石開發區土地上40英尺的現有高度限制、回復48號碼頭歷史外觀，以及採取市政措施，以混合用途開發米慎石。除了高度限制外，此項措施將要求開發的所有層面均須經過公眾審批過程，其中包括環境審查。

此項措施提議Terry Francois大道沿途的建築應受120英尺的高度限制，建築物前方不得超過40英尺。超過90英尺的建築物將僅限於住宅、餐廳或零售之用途。開發計畫中少於3%的建築物會有240英尺的高度限制，米慎石的其他建築物將適用於190英尺的限制。

此項措施將訂定為市府政策，用來鼓勵以就下列準則開發米慎石，其準則包括：

- 大約1,000 - 1,950個住房單位，大部分為租賃住房，其中33%為提供給中低收入戶的可負擔住房。
- 占地8英畝的公園、開放空間及娛樂設施。
- 為餐廳、零售店鋪、商業、產品、製造、藝術家工作室、小型企業及非營利用途創造空間；以及
- 創造3,100個停車位。

投「贊成」票是指：您支持提高米慎石地區的建築物高度限制，即從40英尺提升到240英尺，且支持米慎石混合用途及可負擔住宅開發的市府政策目標。

投「反對」票是指：您不支持提高米慎石地區的建築物高度限制，即從40英尺提升到240英尺，且不支持米慎石混合用途及可負擔住宅開發的市府政策目標。

D提案的贊成意見：

- 此項提案將柏油鋪設的停車場變為舊金山的鄰近地區。此項措施將創造可負擔的租賃單元、開放的公共空間、短期及長期工作機會，並改善交通。
- 此項提案將把48號碼頭改建為全新的釀酒廠，提供200個製造業就業機會。

D提案的反對意見：

- 此項提案允許一間開發商不受市府的建築物高度限制，將其限制高度由一層樓增加至240英尺。
- 在提議的11座海濱高層塔樓中，其中五座將高達190或240英尺。

E提案 - 地方公共機構舉行公開會議之要求

條例

由David Lee連署提案，需要簡單多數票通過

問題：

市府是否應該被要求在網路上現場直播所有市府會議；允許公眾成員在會議現場從各個地點以電子方式提交書面、影片或音頻評論，且要求展示該評論；要求在會議進行中播放預先錄製的影片證詞；並允許公眾或管理董事會、委員會或臨時委員會成員要求特定議程項目於特定時間開始？

背景：

市府每年舉辦約2,000場會議，在超過120個公共政策機構舉行，包括市委會、委員會，還有其所屬的臨時委員會、專案小組、諮詢機構及任何由市憲章、條例或解決方案所創立的團體。是否能夠參與或參加公共會議，取決於會議時間、交通方案及本市居民現有的工作/生活職責。關於公眾了解公共政策機構會議的規則與程序，是由加州法律及於1999年由舊金山選民投票通過的陽光條例所提供。陽光條例適用於由市議會通過的市憲章、條例或解決方案創立的所有機構、管理委員會及委員會。陽光條例不適用於舊金山健康管理局、舊金山住房管理局、舊金山都市發展局、舊金山交通管理局、社區學院校區，和舊金山學區。

市府目前通過電視或SFGovTV.com廣播或現場直播超過30場公共會議，每年花費340萬美元。公共會議議程將提前72小時進行張貼，民眾可以在會議開始前48小時以內提交預錄影片或通過電子郵件發送評論來親身參與會議。預錄影片及電子郵件的評論可供民眾查看，毋須在會議進行時播放或唸出。市長的預算程序，准許依照要求增加播放時間。

提案內容：

E提案將要求所有市府會議均於網路上現場直播。民眾將能夠在會議進行中，從任何地點以電子方式提交書面、影片或音頻評論。預錄好的評論可以於會議開始48小時以前進行提交，且將於公共評論時段播放。在公共會議中，所有非英語的評論均須配有翻譯。若有超過50位民眾或一位政策成員在會議開始48小時以前提交書面請求，則特定議程項目可於特定時間開始。

只要是時間並非不合理、不會干擾到會議的妥善進行，此項提案將要求「載明時間」的項目須在要求的時間開始。社區大學管理委員會和學校管理委員會均受陽光條例管轄。

此項提案將在通過後六個月內實施，且可經由市議會三分之二票數通過、市長簽名的條例進行修改，以推動其宗旨。

投「贊成」票是指：您想要對既有陽光條例做出改變。

投「反對」票是指：您不想要對既有陽光條例做出改變。

E提案的贊成意見：

- 透過即時的虛擬參與，此項提案能增加政府透明度，且鼓勵更廣大的各界居民參與市府政策及其他事項。要參與市府政策，舊金山居民將不需要上班請假、安排孩子照護、尋找交通方式，或者受限於移動性/身心障礙。
- 此項提案提供居民訴請「載明時間的議程項目」的權力，並能夠在公布的時段進行項目聽證。
- 此項提案使社區大學管理委員會和學校管理委員會受陽光條例及本倡議之要求所管轄。

E提案的反對意見：

- 實施成本未知。市府招致鉅額的建立成本，使市府能夠先開始在六個月內將串流能力以四倍速度提升，還有每年在技術/製作要求、翻譯服務及工作人員方面的成本。
- 此項提案要求在會議進行中接收來自四面八方的虛擬公眾評論，可能有利於非居民。

- 其隱私權政策阻止市府收集虛擬參與者的資訊，可允許非居民及有特殊利益者參與，且可能使說客無從辨別其客戶，或無法自稱為收費的有償代表。
- 要對此項提案之要求進行調整，會議的時間可能會拉長，且其所指「載明時間」的要求可能破壞會議流程。

F提案 - 限制短期租賃的倡議

條例

由公民連署提案，需要簡單多數票通過。

問題：

舊金山市府是否應該將短期租賃住房的限制訂定為一年75天，無論該租賃處是否有人託管，要求提供短期租賃處的居民提供季度報告，並禁止將姻親單元作為短期租賃處，也允許個人因託管平台將非法單元列為短期租賃處而起訴之？

背景：

近年來，舊金山經歷租金及物業價值上漲，可負擔住房供給量下跌。如Air BNB和VRBO的線上託管平台推動短期租賃市場的成長，進一步衝擊舊金山永久住宅的供給量。少量的規範及強制執行，導致住宅區湧入大量暫住居民，對鄰居和社區成員的生活品質帶來衝擊。這些鄰居和有關各方投訴的途徑有限。

市府已經對短期租賃處採用規範，概述如下：

- 只有永久居民能提供居住單元做為短期租賃處（永久居民指在該單元中連續住上至少60天者）
- 將單元出租時，若該永久居民不住在該單元，則短期租賃期間最多為90天（「無人託管」）
- 將單元出租時，若該永久居民住在該單元，則短期租賃則無時間限制（「有人託管」）
- 託管平台（線上公司）必須通知使用者市府對短期租賃的規範
- 短期租賃處須依循市府的旅館繳納稅賦
- 居民若非法出租單元作為短期租賃處，視為輕罪
- 有關各方可起訴違法者。有關各方為該建築物的居民、單元擁有者，及非營利住房組織

提案內容：

F提案將修改既有規範，將住房單元的短期租賃期由一年90天降低至75天，無論居民是否在訪客居住時同住於該單元。一旦到達一年75天的限制，託管平台將無法再租賃該單元。

此項措施將保留現有規範，只有永久居民能將住宅單元做為短期租賃之用。此項措施將要求居民向市府規劃部門登記其單元，並提供擁有者授權證明，將該單元列入短期租賃名單。市府將必須在建築物上張貼告示，表已有單元獲批准為短期租賃處，且市府必須告知鄰居該單元已獲批准為短期租賃處的狀態。

此項提案將需要季度報告說明居民在該單位的居住天數，以及該單元做為

短期租賃住處的天數。託管平台也必須向市府提供季度報告說明出租天數，且在到達75天的限制後，託管平台必須停止張貼該單元。若無遵守75天的限制，F提案也將准許有關各方起訴託管平台及違法者。有關各方的定義將擴展為包括在該單元100英尺以內之居住者。

此項措施將禁止把姻親單元做為短期租賃處，並把住房平台違法將單元列為短期租賃處訂定為輕罪。

投「贊成」票是指：你想要選民准許將短期租賃日期從一年90天縮短至75天、託管主必須向市府登記單元，並且得到單元擁有者的授權、託管主和託管平台必須在季度報告中回報出租日數、允許有關各方起訴託管平台及違法者，**並且**禁止將姻親單元做為短期租賃處。

投「反對」票是指：您不想要選民准許對既有條例的這些改變。

F提案的贊成意見：

- 目前短期租賃住所的規範薄弱，且被獨立分析師認為不可強制執行
- F提案關閉規範漏洞，提供有效的強制執行工具對線上託管平台進行限制，只能列出於市府登記的單元
- 由舊金山人所起草，非說客所為

F提案的反對意見：

- 舊金山的生活及來訪成本高，共享私人住所的房間，其成本對讓訪客及居民較可負擔
- 共享住房不僅將訪客帶往市區，也帶往更多鄰里。研究指出AirBNB訪客為經濟貢獻4億6千9百萬美元，及6百萬美元的佔用稅

- 在採用更嚴格的規範以前，我們應該給現有規範機會。

I提案 - 米慎區住房緩建倡議

條例

由公民連署提案

需要簡單多數票通過

問題：

市府是否應該暫停發放米慎區特定類型的住房和商業開發計畫之許可證至少18個月，並於2017年1月31日前為米慎區制定鄰里穩定計畫？

背景：

市府已見到過去幾年來米慎區高升的租金和物業價值。從2006年至2014年，米慎區興建了約1,327個住房單元，而其中的165個被視為「可負擔的」住房單元。在米慎區內提出的新住房開發計畫大多數為市場價住房，而非「可負擔的」住房。自2006年來，由於艾利斯法(Ellis Act)轉變、共管公寓轉變及建物拆除，米慎區每年失去約80間出租單元。

提案內容：

此項措施將暫停發放米慎區特定類型的住房和商業開發計畫之放許可證，包括含五個或五個以上單元的拆除、轉變或興建之住房計畫，以及對任何PDR用地的拆除、轉變或銷除的許可證。PDR指生產、販賣或修理貨品及汽車行業。

此項措施不適用於所有單元均為提供給中低收入戶的可負擔住房之住房計畫。此項措施僅適用於位於米慎區的計畫（西至格雷羅街、北至101公路、南至西薩查維斯路、東至波特雷羅大道）。

此項措施將授權大部分的管理委員會成員進行投票，將所提議的暫緩時間額外延長12個月，且市府必須於2017年1月以前制定鄰里穩定計畫。該計畫將提出立法、政策及資金，確保50%的新住房讓中低收入戶及中等收入家庭可以負擔。

投「贊成」票是指：您支持市府暫停發放位於米慎區特定類型房產的開發計畫許可證至少18個月，及於2017年1月31日前為米慎區制定鄰里穩定計畫。

投「反對」票是指：您不支持市府暫停發放位於米慎區特定類型房產的開發計畫許可證至少18個月，及於2017年1月31日前為米慎區制定鄰里穩定計畫。

I提案的贊成意見：

近來豪宅的蓬勃發展，正在透過取代企業、藝術家、居民和幾近三分之一的拉丁裔人口，以改變其特質；此外，過去八年來在米慎區興建的住房，只有12%的住房單元是「可負擔的」。

I提案的反對意見：

此項提案將不會終結驅逐，且將阻止1,495個住房單元的開發，其中包括上百個低於市價的住房單元。

本指南中的聲明並非舊金山婦女選民聯盟的意見，亦非選民服務委員會的意見。這些聲明為公開提交投票的論點、新聞文章、倡議者的訪談及線上研究的彙編。翻譯係由中譯國際所提供。如有任何關於翻譯版本資訊準確性問題，請參閱官方英文版本

<http://www.lwvsf.org/pros-cons-guide/>。

