

二年審計更新 - 短期租賃法規：市改善執行，但不是數據工具

我們 2018 年對波特蘭短期租賃法規的審計發現，只有大約 22% 的出租單元被註冊，對住房供應和負擔能力的影響則未知。我們對改進數據收集、執行、和監測短期租賃對住房市場的影響等這幾項提出建議。

2019 年市報告稱，它與一家主要租賃代理商達成了數據共享和註冊協議，並通過了一項要求所有代理商遵守的法令。2020 年，市由於使用公開出租數據，使得對有多項房產列表的屋主和商業區屋主所採取的強制限制而有所進展。然而，發展服務局仍在開發用於分析數據和強制租賃註冊的軟件。在疫情期間，該局沒有將此執行列為優先。住房局已開始報告短期租賃活動，但仍需努力衡量其對房屋市場的影響。

建議項目的狀況：處理中

市已獲得數據但仍在開發強制系統

我們建議稅務局和發展服務局從預訂代理商或其他公開來源獲取有關營業中的短期出租屋主、列名表單和入住率的數據，並將其用於執行市的分區和稅法。市議會於 2019 年 6 月通過了一項法令，要求預訂代理商若未與市簽署一項已獲准的數據共享協議，就只能使用在市短期租賃註冊處並且獲得市許可的租賃地址。

市和美國度假屋租賃公司 Airbnb 於 2019 年 8 月簽署了數據共享和註冊協議，現在市直接從該公司接收屋主和預訂信息。稅務局正在使用此註冊信息和其他數據來執行市短期租賃規定。稅務局正在向預訂代理商報告不合規的名單，以將這些名單從他們的網站上刪除。

發展服務局仍在開發註冊數據應用系統，尚未開發分析租賃交易數據的軟件。該局在疫情和相關經濟衰退期間將其他工作列為優先，這影響了其人員配置。管理層表示，技術不太可能很快可以提供使用。

建議項目的狀況：處理中

市使用預訂代理商的數據來強制違規行為

我們建議市對於住宅區有多項房產列表的屋主和潛在商業活動的屋主採取主動、以風險為依據的執法措施。稅務局和發展服務局現在都有數據來識別可能非法營業的屋主。稅務局使用來自預訂代理商和市短期租賃註冊處的數據來識別具有多項房產列表的屋主。然後將調查結果報告給發展服務局，以便根據需要採取強制措施。稅務局與發展服務局的人員合作，以清查商業地點的屋主是否合法營業。發展服務局對完成執行過程仍有工作要做。

建議項目的狀況：未實施

局需要改變分區以達到宜居性目標

我們建議發展服務局修改許可程序，以達到安全和社區宜居性目標。該局表示，在市議會更改分區法規以擴大安全檢查範圍之前，它無法實施該建議。

建議項目的狀況：已實施

市使用數據來強制預訂代理商的合規性

我們建議稅務局使用主機數據來強制預訂代理商遵守市法規。稅務局使用美國度假屋租賃公司Airbnb 和短期租賃註冊處和其他數據來確定預訂代理商是否遵守市法規。當名單未列於市短期租賃註冊處但列於預訂代理商數據中時，稅務局會建議代理商刪除該名單。若名單未刪除，則可能會受到處罰。

建議項目的狀況：處理中

住房局報告市場變化，致力於衡量效果

我們建議住房局與市議會合作，將衡量短期租賃對其住房目標的影響添加到市法規和規範中。市議會於 2018 年通過了一項法令，要求所有住宅長期租賃住房單位向市稅務局登記。住房局將使用這些數據來建立長期租賃單位的基準清單。此清單將用於與在該市營運的短期租賃清單進行比較。住房局經理們表示，他們將使用這些數據來知會政策和決策的信息。

建議項目的狀況：處理中

住房局開始獲取數據以評估對住房的影響

我們建議住房局從預訂代理商或其他公開來源獲取短期租賃數據、監測和報告數據，並評估對住房的影響。住房局從一家追蹤各種預訂代理商列表的公司那裡獲得了短期租賃數據。住房局在 2019 年住房狀況報告中納入了該數據集的描述性統計數據，並表示將納入 2020 年報告中。住房局表示將監測長期和短期租賃市場的變化。

想要更多信息聯絡 Alexandra.fercak@portlandoregon.gov