

## **Cập Nhật Kiểm Toán 2-năm- cho Quy Định Cho Thuê Ngắn Hạn: Thành Phố cải thiện việc thực thi nhưng không cải thiện công cụ dữ liệu**

Cuộc kiểm toán năm 2018 của chúng tôi về quy định cho thuê ngắn hạn của Portland cho thấy chỉ có khoảng 22% số căn hộ được đăng ký và chưa rõ ảnh hưởng đến tình trạng sẵn có và khả năng chi trả của nhà ở. Chúng tôi đã đưa ra các khuyến nghị để cải thiện việc thu thập và thực thi dữ liệu và theo dõi ảnh hưởng của việc cho thuê ngắn hạn trên thị trường nhà ở.

Vào năm 2019, Thành Phố báo cáo rằng họ đã đạt được thỏa thuận chia sẻ dữ liệu và đăng ký với một đại lý cho thuê chính và thông qua một sắc lệnh yêu cầu tất cả các đại lý tuân thủ. Vào năm 2020, Thành Phố đã đạt được tiến bộ khi sử dụng dữ liệu cho thuê công khai để thực thi các hạn chế đối với các chủ mà có nhiều danh sách và các chủ trong các khu vực thương mại. Tuy nhiên, Phòng Phát Triển Dịch Vụ vẫn đang phát triển phần mềm sẽ được sử dụng để phân tích dữ liệu và thực thi các đăng ký cho thuê. Văn phòng đã không ưu tiên thực thi trong đại dịch. Bộ Gia Cư đã bắt đầu báo cáo về hoạt động cho thuê ngắn hạn nhưng vẫn cần phải làm việc để đo lường tác động của nó đối với thị trường nhà ở.

### **Tình Trạng Khuyến Nghị: Đang Tiến Triển**

#### **Thành Phố đã lấy được dữ liệu nhưng vẫn đang phát triển hệ thống thực thi**

Chúng tôi đã khuyến nghị rằng Bộ Phận Doanh Thu và Phòng Phát Triển Dịch Vụ thu thập dữ liệu về các tổ chức cho thuê, các danh sách và công suất cho thuê ngắn hạn đang hoạt động từ các đại lý đặt chỗ hoặc từ các nguồn công khai khác và sử dụng dữ liệu đó để thực thi phân vùng và mã số thuế của Thành Phố. Hội Đồng Thành Phố đã thông qua một sắc lệnh vào tháng 6 năm 2019 yêu cầu tất cả các đại lý đặt chỗ mà không tham gia vào thỏa thuận chia sẻ dữ liệu đã được phê duyệt với Thành Phố chỉ được bao gồm các địa chỉ cho thuê có trong Cơ Quan Đăng Ký Cho Thuê Ngắn Hạn của Thành Phố và được Thành Phố cho phép.

Thành Phố và Airbnb đã ký một thỏa thuận chia sẻ dữ liệu và đăng ký vào tháng 8 năm 2019 và Thành Phố hiện nhận được thông tin đặt chỗ và chủ trực tiếp từ công ty đó. Bộ Phận Doanh Thu đang sử dụng thông tin đăng ký này và dữ liệu khác để thực thi các quy định cho thuê ngắn hạn của Thành Phố. Bộ Phận Doanh Thu đang báo cáo danh sách không tuân thủ cho các đại lý đặt chỗ để yêu cầu họ xóa khỏi trang mạng của họ.

Phòng Phát Triển Dịch Vụ vẫn đang triển khai một hệ thống ứng dụng cho dữ liệu đăng ký và chưa phát triển phần mềm để phân tích dữ liệu giao dịch cho thuê. Phòng ưu tiên cho các công việc khác trong thời kỳ đại dịch và liên quan suy thoái kinh tế, điều này đã ảnh hưởng đến nhân sự của Phòng. Ban quản lý cho biết không có khả năng công nghệ sẽ sớm ra mắt.

### **Tình Trạng Khuyến Nghị: Đang Tiến Triển**

#### **Thành Phố sử dụng dữ liệu từ các đại lý đặt chỗ để thực thi các vi phạm**

Chúng tôi khuyến nghị Thành Phố sử dụng biện pháp thực thi chủ động, dựa trên rủi ro để nhắm mục tiêu các chủ nhà có nhiều danh sách và các hoạt động thương mại tiềm năng trong các khu dân cư. Cả Bộ Phận Doanh Thu và Phát Triển Dịch Vụ hiện đều có dữ liệu để xác định các chủ có thể đang hoạt động bất hợp pháp. Doanh thu sử dụng dữ liệu từ các đại lý đặt chỗ và Cơ Quan Đăng Ký Cho Thuê Ngắn Hạn của Thành Phố để xác định các chủ với nhiều danh sách khác nhau. Các phát hiện sau đó được báo cáo cho Phát Triển Dịch Vụ để thực thi khi cần thiết. Bộ Phận Doanh Thu làm việc

với nhân viên của Phát Triển Dịch Vụ để xác minh rằng các chủ ở các địa điểm thương mại đang hoạt động hợp pháp. Phát Triển Dịch Vụ có nhiều việc phải làm để hoàn thiện quy trình thực thi.

## **Tình Trạng Khuyến Nghị: Chưa được Triển khai**

### **Phòng cần thay đổi quy hoạch để đáp ứng các mục tiêu về khả năng sống được**

Chúng tôi khuyến nghị rằng Phát Triển Dịch Vụ sửa đổi quy trình cấp phép để đáp ứng các mục tiêu về an toàn và khả năng sinh sống của khu vực lân cận. Phòng cho biết họ không thể thực hiện khuyến nghị này cho đến khi Hội Đồng Thành Phố thay đổi mã phân vùng để mở rộng phạm vi kiểm tra an toàn.

## **Tình Trạng Khuyến Nghị: Đã Triển Khai**

### **Thành Phố sử dụng dữ liệu để thực thi sự tuân thủ của các đại lý đặt chỗ**

Chúng tôi đã đề xuất rằng Bộ Phận Doanh Thu sử dụng dữ liệu của chủ lưu trữ để thực thi việc tuân thủ Bộ Luật của Thành Phố của các đại lý đặt chỗ. Doanh thu sử dụng Airbnb và Cơ Quan Đăng Ký Cho Thuê Ngắn Hạn và các dữ liệu khác để xác định xem các đại lý đặt chỗ có tuân thủ Bộ Luật Thành Phố hay không. Khi các danh sách cho thấy không có trong Cơ Quan Đăng Ký Cho Thuê Ngắn Hạn của Thành Phố nhưng được bao gồm trong dữ liệu của đại lý đặt chỗ, Phòng Doanh Thu khuyến các đại lý xóa danh sách. Có thể bị phạt nếu danh sách không bị xóa.

## **Trạng thái đề xuất: Đang Tiến Triển**

### **Bộ Gia Cư báo cáo những thay đổi của thị trường, làm việc để đo lường các hiệu ứng**

Chúng tôi đề nghị Bộ Gia Cư làm việc với Hội Đồng để bổ sung việc đo lường tác động của việc cho thuê ngắn hạn đối với mục tiêu nhà ở của mình vào Bộ Luật Thành Phố và các quy định. Hội Đồng đã thông qua một sắc lệnh vào năm 2018 yêu cầu tất cả các đơn vị nhà ở cho thuê dài hạn của khu dân cư phải đăng ký với Bộ Phận Doanh Thu của Thành Phố. Dữ liệu sẽ được Bộ Gia Cư sử dụng để thiết lập một bản kiểm kê cơ bản về các đơn vị cho thuê dài hạn. Bảng kiểm kê này sẽ được dùng để so sánh với bảng kiểm kê cho thuê ngắn hạn đang hoạt động trong thành phố. Các nhà quản lý Nhà Ở cho biết họ sẽ sử dụng dữ liệu để thông báo chính sách và ra quyết định.

## **Trạng thái đề xuất: Đang Tiến Triển**

### **Bộ Gia Cư bắt đầu thu thập dữ liệu để đánh giá tác động đối với nhà ở**

Chúng tôi đề nghị Bộ Gia Cư lấy dữ liệu cho thuê ngắn hạn từ các đại lý đặt chỗ hoặc từ các nguồn công khai khác, theo dõi và báo cáo dữ liệu, đồng thời đánh giá ảnh hưởng đối với nhà ở. Bộ Gia Cư lấy dữ liệu cho thuê ngắn hạn từ một công ty theo dõi các danh sách của các đại lý đặt chỗ khác nhau. Bộ Gia Cư đã kết hợp thống kê mô tả từ bộ dữ liệu này trong báo cáo Tình Trạng Nhà Ở năm 2019 và cho biết nó sẽ được đưa vào báo cáo năm 2020. Bộ Gia Cư cho biết họ sẽ theo dõi những thay đổi trên thị trường cho thuê dài hạn và ngắn hạn.

**Để biết thêm thông tin, liên lạc với [Alexandra.fercak@portlandoregon.gov](mailto:Alexandra.fercak@portlandoregon.gov)**