



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

## **INTERPELAÇÃO ESCRITA**

### **Acompanhar a optimização do regime da habitação económica e a articulação entre as “cinco classes” de habitação**

Com os incansáveis esforços do Governo, os elementos jurídicos complementares para as cinco classes de habitação de Macau já foram concluídos, um trabalho que merece o nosso reconhecimento e que alimenta a esperança dos cidadãos em conseguirem comprar casa. Segundo as recentes afirmações do Governo, as candidaturas para a habitação económica em 2023 foram inferiores à oferta, portanto, não há uma classe sanduíche, razão pela qual foi suspenso o plano de concurso público para a habitação intermédia na Avenida Wai Long, o qual estava agendado para o próximo ano. No meu entender, a referida decisão significa que se perde, a curto prazo, uma das cinco classes de habitação, logo, há que prestar uma especial atenção à optimização do respectivo regime, sob o pressuposto de ser suficiente a oferta de habitações económicas, assim como aos mecanismos de articulação em geral no tocante à habitação.

O elevado preço das casas em Macau nos anos passados impossibilitou vários residentes de comprarem uma habitação privada. Nos termos da nova Lei da habitação económica, na fixação do preço da habitação económica são tidos em consideração o custo de construção, o prémio de concessão do terreno e os custos administrativos, portanto, as previsões preliminares indicam para um preço relativamente alto das habitações económicas. Apesar disto, neste momento, no âmbito da habitação económica, não é permitido que um indivíduo sozinho apresente



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

candidatura a uma fracção T2, assim, os residentes que pretendam constituir família vêem-se num dilema. Numa recente reunião plenária da Assembleia Legislativa, referi a necessidade de o preço da habitação económica ser fixado num valor razoável e acessível para os residentes em geral, no entanto, segundo a respectiva resposta do Chefe do Executivo, não existe nenhuma margem para lucros com a fixação do preço nos termos da Lei da habitação económica. É de referir que do Parecer referente à nova Lei da habitação económica consta expressamente o seguinte: “A proposta de lei (...) não especifica a percentagem que ocupa no preço nem o valor em concreto. Tudo isto vai passar a ser determinado por despacho do Chefe do Executivo, por isso, acredita-se que existe uma certa flexibilidade na fixação dos preços”. Disto resulta, de certa forma, que há condições para efectuar ajustamentos em relação ao preço das habitações económicas. A par disso, actualmente, os agregados familiares com um único elemento só podem escolher as fracções de habitação económica T1, logo, quem tenha necessidade de desenvolver a sua família dificilmente terá espaço para fazê-lo. Com a abundante oferta de habitação económica, deve permitir-se as candidaturas individuais para fracções T2.

Mais, relativamente à habitação intermédia, uma nova modalidade para a compra de casa entre a habitação económica e a habitação privada, a intenção inicial é dar apoio aos residentes que se encontrem nos últimos lugares da lista de espera das habitações económicas e ajudar os grupos, cujos rendimentos ultrapassam o limite máximo previsto para efeitos da candidatura à habitação económica e que não conseguem comprar habitação privada. O Relatório da Consulta Pública sobre “Plano de habitação para a classe sanduíche” também refere que a nova Lei da habitação económica restringe significativamente o carácter de investimento da habitação



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

económica, aumentando assim a procura efectiva para a habitação intermédia que é um novo meio para a compra de casa própria. Mais, no caso da habitação intermédia, os agregados familiares com 1 a 4 elementos são elegíveis para a tipologia T2, o que é uma exigência mais relaxada no tocante ao respectivo número de pessoas, permitindo que no futuro as pessoas possam, uma vez reunidas condições, entrar no mercado privado, um factor atractivo para os residentes que queiram constituir família.

Pelo exposto, interpelo sobre o seguinte:

1. Segundo o Governo, como a oferta de habitação económica é maior do que a procura, fica então suspenso o projecto da habitação intermédia, que, quando for necessário, poderá ser retomado a qualquer momento. Contudo, não se pode adoptar um tratamento unitário para as referidas duas classes, porque dizem respeito a pessoas com necessidades diferentes. Como é que o Governo determina a “existência da procura”? Tal como referiu o Chefe do Executivo, para se conhecer a situação objectivamente, é necessário efectuar investigações e estudos. Assim, será que se vai avançar com uma investigação, para se ficar a conhecer a procura efectiva dos residentes?
2. Em Setembro, o Governo reduziu o limite máximo dos rendimentos e o limite de património líquido do candidato e do seu agregado familiar para efeitos da habitação económica, no entanto, sob o fundamento de que “o limite máximo do total do rendimento mensal da habitação social não foi actualizado”, não procedeu à devida redução do respectivo limite mínimo dos rendimentos, o que diminui o número total dos candidatos elegíveis. A nova Lei da habitação económica limita-se a prever que o limite mínimo dos rendimentos mensais não pode exceder o limite máximo do total dos rendimentos mensais previsto



澳門特別行政區立法會  
Região Administrativa Especial de Macau  
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

para a habitação social, portanto, é de concluir que há condições para reduzir o referido limite mínimo previsto para a habitação económica consoante a respectiva situação. A fim de reforçar a articulação entre a habitação social e a habitação económica, beneficiando mais residentes e aumentando as suas escolhas, o Governo vai então ponderar a viabilidade de reduzir o limite mínimo dos rendimentos para efeitos da habitação económica? Mais, relativamente aos cinco projectos da habitação económica na Zona A que neste momento se encontram na fase de análise das propostas, qual é a percentagem a atribuir, respectivamente, ao custo de construção, ao prémio de concessão e aos custos administrativos na fixação do respectivo preço?

3. No passado, como era muita a procura e pouca a oferta de habitação económica, o Governo restringiu as exigências e requisitos para a respectiva candidatura. Como o Governo entende que, actualmente, a oferta de habitação económica é superior ao número das candidaturas, espera-se que os mecanismos e requisitos de candidatura possam ser melhorados. Haverá condições para atribuir carácter permanente ao processo de candidatura? Pode permitir-se que os agregados familiares individuais se candidatem às fracções T2?

17 de Novembro de 2023

**O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,**

**Leong Sun lok**