



(Tradução)

### Interpelação Escrita

A estrutura ao nível da oferta de imóveis em Macau encontra-se desequilibrada. Devido ao mercado estar inundado de “residências de luxo” de grande dimensão, a oferta de “residências ordinárias” de média e pequena dimensão, a preço médio e baixo, é menor do que a sua procura. Depois do Retorno e entre 2000 e 2015, foram construídas cerca de 32 mil fracções de habitação, ou seja, apenas 2000 fracções por ano. Ao nível da área das habitações, a área bruta de construção foi, em média, de 79,22m<sup>2</sup> por unidade entre 1991 e 1999, e nos anos a seguir a referida área aumentou até aos 128,73m<sup>2</sup> por unidade. De acordo com os dados estatísticos relativos ao número de habitações construídas por mês e à sua área, há apenas cerca de 2200 unidades com uma área inferior a 80m<sup>2</sup>, representando apenas 7 por cento das habitações construídas. No âmbito da oferta, predominam, actualmente, as unidades com uma área superior a 120m<sup>2</sup>, atingindo mais de 53 por cento. Registam-se mais de 6400 fracções com uma área superior a 150m<sup>2</sup>, número este 3 vezes maior do que o número das unidades com uma área inferior a 80m<sup>2</sup>. Durante os 16 anos depois do Retorno, a área bruta de construção dos prédios construídos em Macau (nomeadamente, com fins habitacionais, comerciais, para estabelecimento de escritórios, industriais e diversos) atingiu cerca de 14 milhões de metros quadrados, dos quais, a área bruta dos prédios com fins habitacionais foi de cerca



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

de 4,2 milhões de metros quadrados, isto é, menos de 30 por cento da referida área bruta de construção dos prédios construídos<sup>1</sup>.

Reparando na transmissão de imóveis ocorrida no mercado privado no 1.º trimestre de 2016, verificou-se uma subida de 17 por cento relativamente ao período homólogo do ano passado, e nessas transmissões predominaram os imóveis de valor situado entre 4 milhões e 6 milhões de patacas<sup>2</sup>. No 1.º trimestre do corrente ano, o preço médio das fracções autónomas destinadas a habitação, declaradas para liquidação do imposto do selo por transmissão de bens, foi de 73 mil patacas por metro quadrado. Calculando com base nisto<sup>3</sup>, presume-se que a área bruta dos imóveis de valor situado entre 4 milhões e 6 milhões de patacas varie entre os 50m<sup>2</sup> e os 80m<sup>2</sup>. Segundo os dados de transmissão no 1.º trimestre de 2016, a área de utilização dos imóveis destinados a habitação foi, em média, de 65 metros quadrados<sup>4</sup>, e cerca de 50 por cento desses imóveis transmitidos foram construídos há mais de 20 anos. Tudo isto demonstra que as fracções de média e pequena dimensão são alvo de procura no mercado, mas a sua oferta é limitada, o que resulta no desequilíbrio entre a oferta e a procura. Devido à estrutura irracional ao nível da oferta de habitações, os limitados recursos de solos de Macau não são, então, plenamente, aproveitados,

<sup>1</sup> Fonte: “Construções e Transacções de imóveis”, Direcção dos Serviços de Estatística e Censos de Macau.

<sup>2</sup> “A transmissão de imóveis destinados a habitação em Macau apresentou no 1.º trimestre uma subida de 17 por cento relativamente ao período homólogo do ano passado”, *Hong Kong Economic Times*, 8 de Abril de 2016.

<sup>3</sup> Dados estatísticos respeitantes às fracções autónomas destinadas a habitação que foram declaradas para liquidação do imposto do selo por transmissão de bens em Março de 2016, constantes dos “Dados estatísticos - transmissão de imóveis destinados a habitação”, disponibilizados pela Direcção dos Serviços de Finanças.

<sup>4</sup> Dados estatísticos respeitantes às fracções autónomas destinadas a habitação que foram declaradas para liquidação do imposto do selo por transmissão de bens entre Janeiro e Março de 2016, bem como entre Janeiro e Dezembro de 2015, constantes dos “Dados estatísticos - transmissão de imóveis destinados a habitação”, disponibilizados pela Direcção dos Serviços de Finanças.



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

sendo isto ainda um factor de subida do preço geral dos imóveis no mercado privado. Tudo isto resulta no aumento dos custos e encargos de quem pretende comprar habitação para uso próprio, para além de impossibilitar resolver as necessidades habitacionais dos residentes e das suas famílias.

Pelo exposto, interpelo o Governo sobre o seguinte:

1. Todos sabem que os terrenos em Macau são escassos, sendo isto, então, o principal factor impeditivo do desenvolvimento de Macau. Entretanto, o rápido desenvolvimento socioeconómico resultou numa grande procura de terrenos e, quanto mais escassos os terrenos, menos os destinados à construção de habitação. Portanto, no âmbito do planeamento do desenvolvimento urbano de Macau, a exploração do espaço existente, a salvaguarda de um planeamento racional e o aumento da taxa de aproveitamento dos terrenos destinados à construção de habitação tornam-se numa opção inevitável. Por outras palavras, numa situação de escassez de terrenos, o Governo da RAEM deve proceder, de modo oportuno, ao ajustamento e optimização da estrutura ao nível da oferta de habitações em Macau, no sentido de garantir que os terrenos limitados sejam “totalmente aproveitados”. Pelo exposto, o Governo deve proceder, de forma científica, à análise das necessidades de terrenos no mercado de imóveis. Isto vai ser feito? De que medidas dispõe o Governo para aumentar a oferta de habitações de média e pequena dimensão, com vista a satisfazer as necessidades habitacionais de indivíduos e famílias com rendimentos médios e baixos?



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

2. Segundo o Relatório do Estudo sobre a Política Demográfica de Macau, as sociedades comerciais e as pessoas colectivas detêm uma grande percentagem das fracções de grande dimensão e das recém-construídas, isto é, cerca de 16 por cento das fracções superiores a 150m<sup>2</sup> e 45 por cento das fracções construídas há 5 anos ou menos<sup>5</sup>. Propõe-se, então, nesse Relatório, que se diminua a procura de investimento no mercado privado de imóveis por parte de sociedades comerciais e pessoas colectivas, em prol da libertação de unidades habitacionais.<sup>6</sup> Vai o Governo regulamentar o investimento das sociedades comerciais e pessoas colectivas no mercado de imóveis? Como é que vai fazer isto? Para libertar mais unidades habitacionais, vai o Governo proceder a estudos para elevar os custos da sua posse por parte de sociedades comerciais e pessoas colectivas?

27 de Maio de 2016

**O Deputado à Assembleia Legislativa da  
Região Administrativa Especial de Macau,  
Ho Ion Sang**

---

<sup>5</sup> Relatório do Estudo sobre a Política Demográfica de Macau, página 61.

<sup>6</sup> Relatório do Estudo sobre a Política Demográfica de Macau, página 91.