

Relatório Final da Consulta sobre o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau

Instituto de Habitação

Junho de 2015

Introdução	2
Primeira parte Situação geral da consulta relativa ao Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau	3
Segunda parte Estatística das opiniões recolhidas na consulta relativa ao Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau	5
1. Opiniões recolhidas através das fichas de consulta	5
2. Opiniões de outros sectores da sociedade, recolhidas através de outros meios.....	6
3. Meios de comunicação tradicionais	9
4. Opiniões recolhidas pela internet.....	10
Terceira parte Sugestões, síntese dos comentários e análise do Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau	13
1. Viabilidade do Plano.....	13
2. Concepção dos pormenores do Plano	15
3. Novos Aterros Urbanos.....	20
Quarta parte Conclusão	21

Introdução

A fim de resolver gradualmente o problema habitacional dos residentes de Macau e face às aspirações da sociedade no que respeita à “Terra de Macau destinada a residentes de Macau”, o Governo da RAEM, em Dezembro de 2013, encarregou o Centro de Estudos de Macau da Universidade de Macau e o Instituto Politécnico de Macau para a realização de um estudo com a publicação do relatório. Como a habitação pública de Macau já é abrangida pelo conceito de “Terra de Macau destinada a residentes de Macau”, tendo em conta a diferenciação e após a análise profunda, o Grupo de Trabalho Interdepartamental do Governo da RAEM sugeriu que o novo plano fosse denominado por Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau (adiante designado por Plano de Aquisição de Imóveis).

Do estudo académico, da sondagem da opinião pública e das análises nas vertentes jurídica e económica, caso se implemente o Plano de Aquisição de Imóveis, este deverá assumir um papel complementar entre a habitação económica e a habitação adquirida no mercado privado, com o objectivo de proporcionar mais uma opção de aquisição de casa própria aos residentes com capacidade de aquisição de habitação económica, que desejam elevar a qualidade das suas habitações, mas são incapazes de acompanhar a subida dos preços da habitação no mercado privado. A longo prazo, este Plano formará com o mercado privado e a habitação pública (habitação social e habitação económica), um quadro de oferta de habitação de quatro níveis, permitindo aos residentes optar pela via de aquisição de casa própria consoante a sua capacidade económica.

Em simultâneo, é necessário ponderar com prudência sobre os impactos causados pelo modo de desenvolvimento da habitação no futuro de Macau, a disponibilidade dos recursos de terrenos que são escassos e todas as políticas, caso se tome esta medida.

Foi realizada a consulta pública do “Plano de Aquisição de Imóveis” para os diversos sectores da sociedade apresentarem as opiniões e sugestões, de Maio a Julho de 2014, com a duração de 60 dias.

De modo a que todos os residentes, sectores e associações cívicas possam ter conhecimento das diversas opiniões e sugestões recolhidas durante o período desta consulta, o Instituto de Habitação (IH), procedeu à análise das opiniões e elaborou o relatório final que será apresentado ao público.

Primeira Parte

Situação geral da consulta relativa ao Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau

O Grupo de Trabalho Interdepartamental do Governo realizou a consulta pública relativa ao Plano de Aquisição de Imóveis, entre os dias 10 de Maio e 8 de Julho de 2014. O texto para consulta foi publicado pelo Grupo de Trabalho Interdepartamental do Governo, tendo ficado à disposição de todos os sectores da sociedade, esteve também disponível nas páginas electrónicas do IH e o Portal Jurídico de Macau, possibilitando a todos os residentes a apresentação de opiniões. Neste texto para consulta, além de se referir a viabilidade do Plano de Aquisição de Imóveis ponto importante desta consulta, ainda se procedeu a uma apresentação sobre a população e a tendência de evolução dos residentes de Macau, a situação das habitações e a futura tendência de desenvolvimento de Macau, bem como os impactos causados na habitação devido aos recursos de terrenos serem escassos.

De modo a que o público tenha conhecimento da situação geral desta consulta pública, o IH após a organização das opiniões recolhidas elaborou o presente relatório final. O presente relatório é dividido em quatro partes: a primeira parte é a situação geral da consulta; a segunda parte é a estatística das opiniões recolhidas na consulta; a terceira parte é as sugestões, síntese dos comentários e análise do Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau; a quarta parte é a conclusão.

No período de consulta, os locais de distribuição dos textos para consulta foram o IH, Centro de Informações ao Público, Centros de Prestação ao Público do Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais e bibliotecas do Governo. Além disso, o IH e o Portal Jurídico de Macau disponibilizaram o texto para consulta, nas suas páginas electrónicas, de modo a que os residentes pudessem fazer o download. Em simultâneo, estas entidades, divulgaram amplamente o conteúdo e as acções no âmbito da consulta, através dos meios de comunicação social, junto de todos os residentes, possibilitando assim uma participação dinâmica a todos os sectores da sociedade e de, estes, apresentarem as respectivas opiniões e sugestões.

O Grupo de Trabalho Interdepartamental do Governo apresentou, através de reuniões, o conteúdo do texto para consulta sobre a revisão do Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau, ao Conselho para os Assuntos de Habitação Pública e auscultou as opiniões de todos os seus membros. O Grupo de Trabalho realizou 5 palestras com as associações cívicas, para apresentação do

conteúdo do texto para consulta aos responsáveis e aos membros dessas associações, respondeu às questões levantadas e auscultou as opiniões e sugestões. Simultaneamente foram realizadas três sessões de consulta pública, tendo sido convidados todos os sectores, classes sociais e residentes para apresentação do conteúdo do texto para consulta e auscultação das opiniões. Além disso O Grupo de Trabalho esteve presente nos programas “Fórum Macau” da televisão, “Plaza de Ou Mun” (Ou Mun Kuong Cheong) da rádio da TDM e “Call in Macau” (Ou Mun Hoi Gong) de Lotus Macau, nos dias 11, 14 e 15 de Maio de 2014, respectivamente, para uma comunicação interactiva com os residentes.

Além disso, o conteúdo do texto para consulta foi apresentado à sociedade, através de diversas conferências de imprensa, entrevistas com meios de comunicação social e outros meios, nomeadamente, através do telefone, carta, apresentação pessoal, correio electrónico e fax de modo a sensibilizar os residentes para emitirem as suas opiniões.

Durante o período da consulta, que decorreu durante 60 dias, foram recebidos, no total, 2 543 textos de opiniões oriundas de todo os sectores da sociedade, através dos vários meios, atingindo 14 852 textos de opiniões concretas, recolhidos através de 4 modos, sendo os seguintes:

- Opiniões recolhidas através das fichas de consulta: Foram recebidos 744 textos de opiniões, dos quais 640 através da página electrónica criada especificamente para o efeito, 90 através das opiniões escritas e 14 através do correio electrónico, atingindo 7 694 textos de opiniões concretas.
- Opiniões de outros sectores da sociedade, recolhidas através de outros meios: Foram recebidos 285 textos de opiniões, dos quais 109 através dos programas especiais, 47 através dos meios de comunicação social, 46 através das sessões de consulta pública, 39 através das sessões de consulta, 24 através do correio electrónico e 20 através de opiniões escritas (correspondência postal e fax), atingindo 1 852 textos de opiniões concretas.
- Meios de comunicação tradicionais: Foram atingidos 2 499 textos de opiniões concretas através das 329 reportagens.
- Opiniões recolhidas pela internet: Foram recebidos 1 185 textos de opiniões, dos quais 687 através dos fóruns da internet, 434 através do Facebook, 7 através do Youtube e 57 através de microblogging no Website Sina, atingindo 2 807 textos de opiniões concretas.

Segunda Parte

Estatística das opiniões recolhidas na consulta relativa ao Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau

De acordo com a situação de classificação, foi efectuada a seguinte estatística relativa às opiniões recolhidas:

1. Opiniões recolhidas através das fichas de consulta

Durante o período da consulta, foram recebidas, no total, 744 fichas de consulta oriundas de todos os sectores da sociedade, através dos vários meios, no total de 7 694 opiniões concretas. Os residentes, além do Plano de Aquisição de Imóveis, também manifestaram interesse em conhecer a situação dos Novos Aterros Urbanos, habitações públicas, habitações privadas, terrenos, habitações económicas, políticas, habitações sociais e etc. Classificando-se do seguinte modo:

Tabela 1: Estatística classificativa relativa aos temas das fichas de consulta

(744 opiniões sociais, são divididas num total de 7 694 temas concretos)

Classificação principal	Subclassificação	N.º de discussão	Percentagem	
Plano de Aquisição de Imóveis	Habilitação dos beneficiários	735	7 215 93,8%	
	Beneficiários	721		
	Limites do rendimento e património	721		
	Forma de venda	720		
	Solteiros	719		
	Medidas de apoio	719		
	Área e preço (restrição em preço e dimensão)	716		
	Posicionamento do Plano	715		
	Destinatários da revenda	715		
	Concordar com a implementação do Plano	683		
	Discordar da implementação do Plano	48		
Outros	3			
Novos Aterros Urbanos	Proporção de habitação pública	137	137	1,8%
Habitação pública	Proporção de habitação pública e privada	39	99	1,3%
	Procura de habitação pública	37		
	Oferta de habitação pública	22		
	Regime da habitação pública	1		
Habitação privada	Preço dos imóveis	87	95	1,2%
	Oferta de habitação privada	7		
	Políticas de controlo (medidas rigorosas)	1		
Terrenos	Terrenos nos novos aterros	46	81	1,1%
	Reserva de terrenos para a construção de	10		

	habitação pública			
	Competição pelos recursos de solos	10		
	Terrenos não aproveitados	7		
	Falta de recursos de solos	6		
	Políticas de terras	1		
	Terrenos privados	1		
Habitação económica	Limites mínimos e máximos do rendimento	15	39	0,5%
	Ocupação de habitação	8		
	Verificação dos bens patrimoniais	7		
	Pedidos periódicos	4		
	Alteração à Lei da habitação económica (Melhoramento da política)	1		
	Regime de espera de habitação (sorteio)	1		
	Outros	3		
Políticas	Política a longo prazo/geral de habitação	9	26	0,3%
	Aquisição de habitação pelos jovens	6		
	Famílias de recém-casados	6		
	Política de habitação pública	3		
	Necessidades habitacionais dos idosos	2		
Habitação social	Compra após arrendamento	1	2	0,03%
	Outros	1		
Total			7 694	100,0%

2. Opiniões de outros sectores da sociedade, recolhidas através de outros meios

Foram recebidas 285 opiniões, atingindo 1 852 opiniões concretas. Devido à maioria das opiniões expressas foram recebidas através de opiniões escritas, correio electrónico, fax, sessões exclusivas de consulta, entre outros, pela imprensa, associações cívicas e residentes, sendo diferente de conteúdos necessitados em preenchimento nas fichas do texto para consulta. De forma a organizar melhor as opiniões recolhidas, procede-se à estatística e análise, do método de classificação dos temas. Classificando-se seguinte forma:

Tabela 2. Classificação dos temas das opiniões de outros sectores da sociedade, recolhidas através de outros meios

(285 opiniões de outros sectores da sociedade, atingindo um total de 1 852 temas concretos, 208 opiniões individuais, totalizando 1 183 temas concretos, 77 opiniões das associações, totalizando 669 temas concretos)

Tema principal	Subtema	Opiniões individuais		Opiniões das associações			
		N.º de opiniões	Percentagem	N.º de opiniões	Percentagem		
Terrenos	Políticas de terras	9	204	17,2%	4	119	17,8%
	Terrenos não aproveitados	25			20		
	Reserva de terrenos para a construção de habitação pública	46			20		

	Terrenos nos novos aterros	45			25		
	Terrenos privados	6			5		
	Competição pelos recursos de solos	44			27		
	Falta de recursos de solos	29			16		
	Outros	0			2		
Políticas	Política de habitação pública	36	124	10,5%	28	92	13,8%
	Política de habitação privada	4			1		
	Política a longo prazo/geral de habitação	43			25		
	Aquisição de habitação pelos jovens	24			25		
	Famílias de recém-casados	7			4		
	Necessidades habitacionais dos idosos	9			8		
	Outros	1			1		
Habitação privada	Políticas de controlo (medidas rigorosas)	22	128	10,8%	11	56	8,4%
	Preço dos imóveis	85			36		
	Oferta de habitação privada	19			7		
	Redução do mercado privado	1			2		
	Outros	1			0		
Habitação pública	Oferta de habitação pública	63	155	13,1%	37	87	13,0%
	Planeamento de construção de habitação pública	28			17		
	Proporção de habitação pública e privada	16			9		
	Procura de habitação pública	34			21		
	Regime da habitação pública	11			3		
	Preço de habitação pública	2			0		
	Outros	1			0		
Habitação social	Compra após arrendamento	18	26	2,2%	4	9	1,3%
	Oferta de habitação social	5			1		
	Regime de espera de habitação	2			1		
	Outros	1			3		
Habitação económica	Alteração à Lei da habitação económica	14	105	8,9%	12	95	14,2%
	Limites mínimos e máximos do rendimento	43			24		
	Regime de espera de habitação (sorteio)	24			21		
	Pedidos periódicos	3			2		
	Ocupação de habitação	11			10		
	Verificação dos bens patrimoniais	3			4		

	Separação dos membros dos agregados familiares	0			4		
	Solteiros	2			6		
	Revenda e outras restrições	2			4		
	Procura de habitação económica / oferta não satisfaz a procura	2			4		
	Outros	1			4		
Novos Aterros Urbanos	Proporção de habitação pública	12	15	1,3%	7	10	1,5%
	Proporção de habitação pública na Zona A dos Novos Aterros Urbanos	1			3		
	Outros	2			0		
Plano de Aquisição de Imóveis	Concordar com a implementação do Plano	17	426	36,0%	3	201	30,0%
	Discordar da implementação do Plano	48			47		
	Posicionamento do Plano	63			34		
	Beneficiários	44			11		
	Destinatários da revenda	26			9		
	Habilitação dos beneficiários	40			12		
	Limites do rendimento e património	23			7		
	Solteiros	6			3		
	Área e preço (restrição em preço e dimensão)	23			13		
	Medidas de apoio	3			0		
	Forma de venda	15			3		
	Troca de uma casa por outra	6			3		
	Revenda e outras restrições	14			8		
	Falsas informações do texto para consulta	3			6		
	Terra de Macau destinada a residentes de Macau	86			41		
	Oferta	3			0		
	Falta de auscultação/ Lacunas na página electrónica	3			0		
Outros	3	1					
Total		1 183		100,0%	669		100,0%

De acordo com os números totais, os temas que os residentes e associações prestam mais atenção são ordenados da seguinte forma: 627 do Plano de Aquisição de Imóveis, 323 de terrenos, 242 de habitação pública, 216 das políticas, 200 de habitação económica, 184 de habitação privada, 35 de habitação social e 25 dos Novos Aterros Urbanos.

3. Meios de comunicação tradicionais

Durante o período da consulta, foram publicados, no total, sobre a consulta do Plano de Aquisição de Imóveis, 329 reportagens, das quais, 278 através de notícias, 51 através de comentários, totalizando 2 499 opiniões concretas. Classificando-se da seguinte forma:

Tabela 3. Estatística classificativa dos temas reportados pelos meios de comunicação tradicionais

(329 reportagens através dos meios de comunicação social, são divididas num total de 2 499 temas concretos)

Classificação principal	Subclassificação	N.º de reportagens	Percentagem
Plano de Aquisição de Imóveis	Terra de Macau destinada a residentes de Macau	142	718 28,7%
	Posicionamento do Plano	134	
	Beneficiários	115	
	Discordar da implementação do Plano	70	
	Habilitação de beneficiários	68	
	Destinatários da revenda	53	
	Limites do rendimento e património	48	
	Área e preço (restrição em preço e dimensão)	42	
	Troca de uma casa por outra	14	
	Medidas de apoio	10	
	Solteiros	9	
	Concordar com a implementação do Plano	6	
	Forma de venda	2	
Outros	5		
Terrenos	Terrenos nos novos aterros	134	546 21,8%
	Competição pelos recursos de solos	121	
	Falta de recursos de solos	91	
	Reserva de terrenos para a construção de habitação pública	88	
	Terrenos não aproveitados	78	
	Políticas de terra	24	
	Terrenos privados	10	
Habitação pública	Oferta de habitação pública	191	459 18,4%
	Procura de habitação pública	101	
	Planeamento de construção de habitação pública	88	
	Proporção de habitação pública e privada	43	
	Regime de habitação pública	36	
Políticas	Política a longo prazo/geral de habitação	121	268 10,7%
	Política de habitação pública	75	

	Aquisição de habitação dos jovens	32		
	Famílias de recém-casados	20		
	Necessidades habitacionais de idosos	19		
	Política de habitação privada	1		
Habitação privada	Preço dos imóveis	133	228	9,1%
	Oferta de habitação privada	54		
	Políticas de controlo (medida rigorosa)	31		
	Redução do mercado privado	9		
	Restrição do preço	1		
Habitação económica	Limites do rendimento e património	72	219	8,8%
	Alteração à Lei da habitação económica	44		
	Regime de espera de habitação (sorteio)	41		
	Ocupação de habitação	32		
	Verificação dos bens patrimoniais	10		
	Solteiros	9		
	Pedidos periódicos	6		
	Separação dos membros dos agregados familiares	2		
	Outros	3		
Novos Aterros Urbanos	Proporção de habitação pública	42	43	1,7%
	Proporção de habitação pública na Zona A dos Novos Aterros Urbanos	1		
Habitação social	Compra após arrendamento	10	18	0,7%
	Oferta de habitação social	7		
	Outros	1		
Total			2 499	100,0%

4. Opiniões recolhidas pela internet

Durante o período da consulta, foram recebidos, no total, 1 185 textos de opiniões e 2 807 comentários dos temas, através dos vários meios. Classificando-se da seguinte forma:

Tabela 4. Estatística classificativa dos temas expressos pelas opiniões através da rede electrónica

(1 185 opiniões através da internet, são divididas num total de 2 807 temas concretos)

Área	Tópico	N.º de mensagens	Percentagem
Plano de Aquisição de Imóveis	Discordar da implementação do Plano	189	40,0%
	Terra de Macau destinada a residentes de Macau	178	
	Posicionamento do Plano	137	
	Beneficiários	125	
	Habilitação dos beneficiários	109	
	Destinatários da revenda	96	
	Limites do rendimento e património	95	
	Área e preço (restrição em preço e	90	
		1 124	

	dimensão)			
	Solteiros	23		
	Troca de uma casa por outra	17		
	Concordar com a implementação do Plano	15		
	Apelos para prestar atenção à consulta do Plano	11		
	Medidas de apoio	10		
	Suspeitas do Plano aumentar o preço dos imóveis	4		
	Outros	25		
Terrenos	Terrenos nos novos aterros	135	542	19,3%
	Competição pelos recursos de solos	107		
	Falta de recursos de solos	105		
	Reserva de terrenos para a construção de habitação pública	91		
	Terrenos não aproveitados	72		
	Políticas de terras	18		
	Terrenos privados	13		
	Outros	1		
Habitação pública	Oferta de habitação pública	176	410	14,6%
	Procura de habitação pública	112		
	Planeamento de construção de habitação pública	66		
	Proporção de habitação pública e privada	46		
	Regime de habitação pública	10		
Habitação privada	Preço dos imóveis	197	288	10,3%
	Oferta de habitação privada	40		
	Políticas de controlo (medidas rigorosas)	32		
	Redução do mercado privado	12		
	Restrição do preço	1		
	Outros	6		
Habitação económica	Alteração à Lei da habitação económica	59	221	7,9%
	Limites do rendimento e património	59		
	Regime de espera de habitação (sorteio)	36		
	Preço de venda / fixação do preço da habitação económica	27		
	Ocupação de habitação	13		
	Pedidos periódicos	12		
	Verificação dos bens patrimoniais	9		
	Outros	2		
	Solteiros	2		
	Separação dos membros dos agregados familiares	2		
Políticas	Política a longo prazo/geral de habitação	74	176	6,3%
	Política de habitação pública	47		
	Necessidades habitacionais de idosos	21		
	Aquisição de habitação pelos jovens	18		

	Famílias de recém-casados	16		
Novos Aterros Urbanos	Proporção de habitação pública	30	35	1,2%
	Proporção de habitação pública na Zona A dos Novos Aterros Urbanos	4		
	Outros	1		
Habitação social	Compra após arrendamento	7	11	0,4%
	Oferta de habitação social	4		
Total			2 807	100,0%

Terceira Parte

Sugestões, síntese dos comentários e análise do Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau

Das opiniões recolhidas durante esta consulta, os residentes para além de se preocuparem com o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação, também se preocuparam com os Novos Aterros Urbanos, a habitação pública, a habitação privada, os terrenos e as políticas. Considerando que o ponto principal desta consulta é sobre o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação, para não confundir o objectivo desta consulta, a recolha de opiniões relativamente a outros pontos, não são incluídos no âmbito de consideração e análise do relatório final desta consulta, mas são objecto de estudo para a definição das respectivas políticas no futuro.

De acordo com as opiniões da consulta, procede-se de seguida a uma revisão e análise sobre os temas principais referidos no documento de consulta relativo ao Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação:

1. Viabilidade do Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação

Nesta consulta, existe uma divergência nas opiniões dos participantes, relativa à promoção do. Das 732 opiniões recolhidas através das “fichas de consulta”, mais de 90%, (93,2%) manifestaram concordância sobre a implementação do Plano. Mas, das “opiniões de outros sectores da sociedade, recolhidas através de outros meios”, a maior parte das opiniões individuais não expressa claramente a sua posição. Das 157 opiniões, 58,6% das opiniões não têm qualquer posição sobre a implementação do Plano, as que manifestaram a sua concordância não chegaram a 10,8%, havendo ainda 30,6% que se manifestaram contra. Das opiniões das associações, há mais opiniões que se manifestaram contra a implementação do Plano, das 70 opiniões recolhidas, 4,3% manifestaram concordância, 28,6% não manifestaram claramente a sua posição, e as opiniões que se manifestaram contra atingiu a percentagem de 67,1%.

As opiniões recolhidas através dos meios de comunicação tradicionais e pela internet reflectem que a maior parte manifestou-se contra a implementação do Plano, das opiniões recolhidas através de reportagens dos meios de comunicação social, 70 opiniões manifestaram-se contra a implementação do Plano, são muito mais do que 6 opiniões que manifestaram a concordância. A situação das opiniões recolhidas pela internet foi semelhante, das quais 189 manifestaram-se claramente contra a

implementação do Plano, apenas 15 opiniões manifestaram concordância.

As opiniões que manifestaram concordância com o Plano entendem que Macau tem alta densidade populacional e escassez de terrenos, nos últimos anos, o preço da habitação aumentou rapidamente, a fim continuar a assegurar o bem-estar dos residentes, é necessário promover o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação, esperando-se pela concretização das respectivas medidas o mais rápido possível. Mas, sob o pressuposto da necessidade de haver terrenos suficientes para a oferta, não podem estes entrar em concorrência com os terrenos destinados à habitação pública. O Governo deve lançar diferentes políticas para apoiar as pessoas que não conseguem comprar habitação e não reúnem os requisitos para comprar uma habitação económica.

As opiniões que se manifestaram contra o Plano entendem que o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação irá entrar em concorrência com os recursos de habitação pública. Perante a situação actual em que não há uma quantidade suficiente de recursos, levanta-se a questão de saber se o Governo poderá implementar o respectivo Plano com sucesso. O Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação é diferente da política de “Terra de Macau destinada a residentes de Macau”, os residentes entendem que o Governo mudou a direcção da grande política, “Terra de Macau destinada a residentes de Macau”, do Grupo de Trabalho Interdepartamental do Governo, tornando-o num Plano do IH, isto é misturar as concepções deliberadamente.

Concluída a análise das opiniões acima referidas, esta revela que os participantes da consulta e uma parte dos residentes têm duas posições divergentes quanto à implementação do Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação, existe uma maior diferença entre as opiniões recolhidas através das “fichas de consulta” e as opiniões de outros sectores da sociedade recolhidas através de outros meios de comunicação, revelando que na fase actual, ainda não há um consenso na sociedade.

No âmbito do regime de habitação pública em vigor, a habitação social e a habitação económica são viradas para grupos de diferentes rendimentos. A razão pela qual a sociedade avança com a ideia da “Terra de Macau destinada a residentes de Macau” reside principalmente no alto preço dos imóveis, que torna necessário criar uma medida complementar entre a habitação económica e o mercado privado, para ajudar os residentes com determinada capacidade económica mas com dificuldades em acompanhar a subida dos preços dos imóveis no mercado privado a resolverem o seu problema.

O posicionamento do Plano de Aquisição de Imóveis, irá formar com as

habitações adquiridas no mercado privado e as habitações públicas um sistema de complementaridade, no qual se influenciarão um e outro, permitindo aos residentes locais de diferentes estratos sociais, optar pelas vias de aquisição do imóvel, consoante a sua própria capacidade económica. Com esta característica, o Plano de Aquisição de Imóveis é definido como uma medida complementar entre a habitação pública e o mercado privado, que tem como destinatários principais os residentes com capacidade de aquisição de habitação económica, que esperam elevar a qualidade das suas habitações, sendo no entanto incapazes de acompanhar a subida dos preços da habitação no mercado privado.

Devido à escassez dos recursos de solos em Macau, o Plano de Aquisição de Imóveis e a habitação pública não só têm uma relação de complementaridade como também existe entre eles uma corrida aos recursos. Tal como refere o relatório da UM, “o Governo deve distribuir e tratar os recursos públicos com prudência e equidade, contemplando prioritariamente os grupos sociais mais fragilizados, e garantindo a procura no que respeita à habitação dos residentes do estrato social básico. Os sectores sociais carecem também de reflectir a forma de como fazer bom uso dos recursos escassos, com vista a assegurar o desenvolvimento sustentável da política da habitação pública.” A forma como racionalizar a distribuição dos recursos públicos não é apenas uma posição tomada pelo Governo em termos da política como também um valor ponderado por toda a sociedade.

2. Conceção dos pormenores do Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação

De acordo com a análise acima referida, na fase actual, ainda não há um consenso na sociedade sobre a implementação do Plano. Mesmo assim, as “fichas de consulta” são a principal fonte das opiniões e sugestões apresentadas relativas à concepção dos pormenores. A distribuição e a preferência das opiniões são as seguintes:

2.1 Posicionamento do Plano

Das 715 opiniões recolhidas através das “fichas de consulta”, há mais de 70%, (71,7%) das opiniões entendem que o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação deve ser uma medida a longo prazo, cerca de 27%, (27,8%) das opiniões entendem que o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação deve ter carácter flexível, devendo ser promovido de acordo com o ambiente económico. Por outro lado, das “opiniões de outros sectores da sociedade, recolhidas através de outros meios”, as

opiniões individuais não manifestaram uma posição clara sobre o “posicionamento do Plano”, das opiniões das associações, também existem cerca de 95%, (94,1%) das opiniões que se manifestaram “sem uma atitude clara”.

2.2 Beneficiários do Plano

Das 721 opiniões recolhidas através das “fichas de consulta”, há mais de 90%, (93,3%) das opiniões que entendem que os beneficiários devem ser residentes permanentes de Macau. Das opiniões individuais incluídas nas “opiniões de outros sectores da sociedade, recolhidas através de outros meios”, cerca de 65%, (63,6%) das opiniões manifestaram-se “sem uma atitude clara”, há mais de 30%, (31,8%) das opiniões que entendem que os beneficiários do Plano devem ser residentes permanentes de Macau. Nas opiniões das associações, cerca de 65%, (63,6%) das opiniões manifestaram-se “sem uma atitude clara”, há mais de 35%, (36,4%) das opiniões a entenderem que os beneficiários devem ser residentes permanentes de Macau.

O que foi dito anteriormente reflecte que a maior parte dos residentes, que manifestaram concordância com o Plano, entendem que os beneficiários devem ser residentes permanentes de Macau, algumas opiniões entendem que devido à limitação dos recursos, deve-se considerar e assegurar a prioridade aos residentes permanentes de Macau. Se os beneficiários incluem também os residentes não permanentes de Macau, esta situação, irá causar prejuízo aos direitos dos residentes permanentes de Macau.

2.3 Habilitação dos beneficiários

Das opiniões recolhidas através das “fichas de consulta”, relativas à discussão sobre “habilitação dos beneficiários – limite de idade”, há mais de 70%, (71,9%) das opiniões que entendem que os beneficiários devem ter 21 anos de idade. Relativamente à discussão sobre a “habilitação dos beneficiários – restrição relativa à apresentação da candidatura pelo agregado familiar”, há mais de 65%, (65,9%) das opiniões entendem que a candidatura ao Plano deve ser baseada na família. Relativamente à discussão sobre a “habilitação dos beneficiários – restrições relativas à apresentação da candidatura por um individuo ”, há mais de 50%, (54,2%) de opiniões a afirmar que a candidatura deve ser apresentada por um solteiro, e existe cerca de 44%, (44,4%) das opiniões a entenderem que caso se aceite candidato individual como unidade de candidatura, assim só os solteiros com idade igual ou superior a 35 anos podem candidatar-se. Relativamente à discussão sobre a “habilitação dos beneficiários – restrição relativa à primeira aquisição de imóvel”, cerca de 70%, (70,9%) das opiniões entendem que os beneficiários devem estar numa

situação de primeira aquisição. Relativamente à discussão sobre a “habilitação dos beneficiários – restrição relativa à não primeira aquisição de imóvel” e “habilitação dos beneficiários – restrição relativa à habilitação sobre aquisição de habitação dos agregados familiares que compraram habitação económica”, as opiniões foram divergentes, não havendo uma orientação evidente. Relativamente à discussão sobre a “habilitação dos beneficiários - restrição relativa aos que beneficiaram do regime de bonificação de 4% ou do Plano de apoio para a primeira aquisição de habitação própria”, 55%, (54%) das opiniões entendem que os agregados familiares que tenham sido beneficiados da bonificação de 4% ou do Plano de Apoio para a primeira aquisição de habitação própria não devem beneficiar deste Plano.

Relativamente às “opiniões de outros sectores da sociedade, recolhidas através de outros meios”, nestas estão incluídas as opiniões individuais e das associações, a discussão relativa à “habilitação dos beneficiários” acima referida, a maior parte das opiniões, individuais e das associações, não manifestaram uma posição clara ou não concordaram. Este facto reflecte a existência de poucas opiniões recolhidas por este meio que manifestaram concordância com a implementação do Plano, por isso, não discutiram activamente os seus pormenores.

2.4 Limite do rendimento e do património dos beneficiários

As opiniões sobre o “limite do rendimento e do património dos beneficiários” também são maioritariamente provenientes das “fichas de consulta”, cujos conteúdos são: sem ou com limite de rendimento e limite de património. Cerca de 60%, (58,9%) das opiniões entendem que deve ser criado um limite de rendimento, há mais de 65%, (68,6%) das opiniões a entenderem que deve ser criado um limite de património. Há opiniões que manifestaram concordância com a criação do limite de rendimento, acreditam que a criação do limite mínimo do rendimento pode assegurar a capacidade dos candidatos para efectuarem o pagamento das amortizações, podendo ajudar a classe média na aquisição de habitação. A criação do limite máximo do rendimento pode evitar o abuso dos recursos por aquele que possui uma boa condição económica, assegurando que os recursos sejam distribuídos aos indivíduos com mais necessidades. Quanto à criação do limite de rendimento, uma parte das opiniões afirmou que o limite mínimo do rendimento relativo ao Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação deve ser o limite máximo do rendimento de habitação económica; também foi sugerido que o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação deve criar um mecanismo de flexibilidade para o limite máximo e mínimo do rendimento, devendo também realizar-se ajustamentos consoante as mudanças no mercado imobiliário.

2.5 Forma de venda

As opiniões sobre a “forma de venda” também são principalmente provenientes das “fichas de consulta”, cujos conteúdos são: forma de sorteio e definição de indivíduo solteiro.

No tema relativo à forma de sorteio, cerca de 57%, (57,7%) de opiniões manifestaram concordância com “são colocados no sorteio, sem fila de espera”, para que o candidato possa ter uma oportunidade de atribuição, e também para observar o princípio de imparcialidade e cerca de 35%, (34,7%) de opiniões manifestaram concordância em “reservar determinada percentagem para os indivíduos solteiros”, assim sendo, as famílias com necessidades poderão ter mais oportunidades para beneficiarem do Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação.

Relativamente ao tema se deve reservar determinada percentagem para os indivíduos solteiros, os que manifestaram concordância, entendem que os solteiros não têm capacidade suficiente para a aquisição de habitação por si próprios, nomeadamente os solteiros idosos, assim sendo, deve-se reservar uma percentagem para os solteiros (49,2%). Também existem muitas opiniões que concordaram que se deve aumentar a pontuação das pessoas com idade igual ou superior a 35 anos (46,2%). Relativamente à percentagem que se deve reservar, existem opiniões que entendem que a proporção não deve ser grande; relativamente ao cálculo para o aumento da pontuação, existem opiniões que entendem que o aumento da pontuação deve ser consoante os diferentes grupos etários, procurando-se aumentar a oportunidade dos idosos na aquisição de habitação.

2.6 Revenda e outras restrições

As opiniões sobre a “revenda e outras restrições” são provenientes das “fichas de consulta”, cujos conteúdos são: com prazo do ónus de inalienabilidade, prazo do ónus de inalienabilidade e não pode ser arrendada após aquisição.

Relativamente ao tema da fixação do prazo do ónus de inalienabilidade, a maior parte de opiniões (94,7%) entende que o Plano deve fixar um prazo do ónus de inalienabilidade, para evitar as actividades especulativas para obtenção de lucros.

Quanto à duração do prazo do ónus de inalienabilidade, cerca de 70%, (69%) de opiniões entendem que o prazo do ónus de inalienabilidade deverá ser de 6 até 10 anos, cerca de 26%, (26,3%) de opiniões entendem que o prazo de venda mais adequado será de 1 até 5 anos.

Relativamente à questão de arrendamento das habitações do Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação, cerca de 75%, (75,5%) de opiniões manifestaram-se contra o arrendamento da fracção que for adquirida através do Plano de Aquisição de

Imóveis para Habitação, entendem que o objectivo do Plano é para ajudar as pessoas com dificuldades na aquisição de habitação e não é para oferecer aos candidatos uma oportunidade de investimento, e aproveitarem o benefício da política para obter lucros.

2.7 Área e preço das fracções

As opiniões relativamente à “área e preço das fracções” também são maioritariamente provenientes das “fichas de consulta”. Mais de 75%, (76,1%) de opiniões entendem que a área de habitação construída através do Plano deve ser ligeiramente maior do que a habitação económica, devendo ser vendida pelo preço de custo, as condições de restrição (por exemplo: prazo do ónus de inalienabilidade) devem ser mais rigorosas, para evitar as actividades especulativas e obtenção de lucros; mais de 20%, (21,8%) de opiniões entendem que a área da habitação planeada, caso seja igual da habitação privada, o preço deve ser fixado conforme o preço de transacção da fracção privada praticado na zona com a área semelhante, devendo ser aplicado um desconto.

2.8 Medidas de apoio

As opiniões relativas às “medidas de apoio” também são maioritariamente provenientes das “fichas de consulta”, cujos conteúdos são: aumento do rácio do empréstimo, concessão do empréstimo ou garantia de crédito na primeira prestação e isenção do imposto do selo.

No tema relativo ao aumento do rácio do empréstimo, há mais de 80%, (82,5%) de opiniões que manifestaram concordância com o aumento. Quanto ao rácio concreto do empréstimo, a maior parte das opiniões entendem que o máximo do empréstimo hipotecário deve ser de 80% até 90%, também há opiniões que entendem que se deve ter em consideração a capacidade económica dos candidatos para o pagamento das amortizações.

No tema relativo à concessão de empréstimo ou de garantia de crédito na primeira prestação, cerca de 77%, (77,6%) de opiniões manifestaram concordância e cerca de 21%, (21,7%) de opiniões manifestaram-se contra. Os apoiantes mostraram preocupação com a situação dos candidatos que não conseguirem pagar a primeira prestação por causa de insuficiência de património. Os opositores entendem que os candidatos com capacidade económica limitada podem candidatar-se à habitação económica em vez das habitações previstas neste Plano.

No tema relativo à isenção do imposto do selo, mais de 85%, (86,1%) de opiniões manifestaram concordância.

3. Novos Aterros Urbanos

Quanto às opiniões sobre os Novos Aterros Urbanos, provenientes das “fichas de consulta”, a maioria manifestou concordância relativamente ao planeamento da sua maior capacidade demográfica, pouca densidade populacional e um maior número de fracções de habitação, a percentagem de opiniões atingiu mais de 60%. As opiniões de outros sectores da sociedade, recolhidas através de outros meios, os meios de comunicação tradicionais e as opiniões dos residentes pela internet, entenderam que o Governo deve estudar a forma de aumentar a reserva de terrenos para a habitação pública e a oferta de habitação. Sugeriram que os terrenos dos novos aterros devem ser reservados para a habitação social e a habitação económica, a maioria dos terrenos deve ser utilizada para construir habitação pública e seguir a política “Terra de Macau destinada a residentes de Macau”, sobretudo esta deve ser executada em toda a zona dos Novos Aterros Urbanos.

Como o planeamento dos Novos Aterros Urbanos devido ao reajustamento da Zona A, irá provocar mudanças de uma forma global na sua capacidade demográfica e na densidade populacional, estas questões diferenciam-se do documento de consulta sobre o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação, por isso, as opiniões dos residentes recebidas nesta consulta sobre a capacidade demográfica e a densidade populacional nos novos aterros, não serão tidas em conta para o âmbito da análise detalhada.

Quarta Parte

Conclusão

Nesta consulta foram recebidos 2 543 textos de opiniões sociais, provenientes respectivamente das “fichas de consulta”, “opiniões de outros sectores da sociedade, recolhidas através de outros meios”, “meios de comunicação tradicionais” e “opinião dos residentes pela internet”. Depois de organizadas são um total de 14 852 opiniões concretas.

Nas “fichas de consulta”, num total de 7 694 opiniões concretas, os três primeiros temas discutidos são respectivamente, Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação (7 215), Novos Aterros Urbanos (137), habitação pública (99). Constatou-se que o tema de destaque principal de discussão entre os residentes é sobre o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação.

Das “opiniões de outros sectores da sociedade, recolhidas através de outros meios”, foram obtidas 1 852 opiniões concretas, os três primeiros temas discutidos foram na seguinte ordem: Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação (627), terrenos (323), habitação pública (242).

Os meios de comunicação tradicionais divulgaram por 2 499 ocasiões o tema de consulta Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação, a divulgação focou os três primeiros temas principais na seguinte ordem: Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau (718), terrenos (546), habitação pública (459).

O fórum de discussão online registou um total de 2 807 vezes face ao tema de discussão Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação, os primeiros três temas principais de discussão foram na seguinte ordem: Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação (1 124), terrenos (542), habitação pública (410).

Das “opiniões de outros sectores da sociedade, recolhidas através de outros meios”, “meios de comunicação tradicionais” e “opiniões de residentes pela internet”, os primeiros três temas que mereceram a atenção dos residentes foram os mesmos.

Das opiniões recolhidas durante esta consulta, os residentes para além de se preocuparem com o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação, também se

preocuparam com os Novos Aterros Urbanos, a habitação pública, a habitação privada, os terrenos e as políticas. Considerando que o ponto principal desta consulta é sobre o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação, para não confundir o objectivo desta consulta, a recolha de opiniões relativamente a outros pontos, não são incluídos no âmbito de consideração e análise do relatório final desta consulta, mas são objecto de estudo para a definição das respectivas políticas no futuro.

1. Viabilidade do Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação

Das “fichas de consulta”, relativamente à questão se deve ser implementado o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação, foram recebidas 732 opiniões, mais de 90%, (93,2%), escolheram a “1.ª proposta”, isto é, concordaram com a implementação do Plano. Nas “opiniões de outros sectores da sociedade, recolhidas através de outros meios”, as opiniões individuais manifestaram principalmente uma atitude não muito clara. Do total das 157 opiniões, o número de opiniões concordantes atingiu 17, (10,8%), as que manifestaram uma atitude não muito clara foram 92 (58,6%), as opiniões discordantes foram 48, (30,6%). As opiniões das associações manifestaram-se principalmente discordantes com a implementação do Plano, do total das 70 opiniões, as opiniões que concordaram foram apenas 3, (4,3%), as que manifestaram uma posição não muito clara foram 20, (28,6%), as discordantes foram 47, (67,1%). As opiniões dos residentes revelam divergência.

Ao analisar globalmente as opiniões expressas anteriormente, verifica-se que os participantes da consulta e uma parte dos residentes revelaram divergência face à questão se deve ser implementado o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação. Entre as opiniões recolhidas das “fichas de consulta” e as opiniões recolhidas através de outros meios de consulta verificou-se maior discrepância. Actualmente a sociedade ainda não chegou a um consenso.

2. Concepção dos pormenores do Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação

Quanto às 25 questões disponíveis nas “fichas de consulta”, os resultados estatísticos mostram que, os que escolheram a “1.ª proposta” foi 14 vezes mais do que os que escolheram a “2.ª proposta”, sendo a percentagem da primeira mais elevada que a segunda.

3. Novos Aterros Urbanos

Como o planeamento dos Novos Aterros Urbanos devido ao reajustamento da Zona A, irá provocar mudanças de uma forma global na sua capacidade demográfica e na densidade populacional, estas questões diferenciam-se do documento de consulta sobre o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação, por isso, as opiniões dos residentes recebidas nesta consulta sobre a capacidade demográfica e a densidade populacional nos novos aterros, não serão tidas em conta para o âmbito da análise detalhada.

4. Conclusão

Durante o período da consulta sobre o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação, os residentes por iniciativa própria preencheram as fichas de consulta de opiniões nas sessões de consulta pública, nas sessões de consulta realizadas com as organizações comerciais e associações sociais, e ainda pela internet, por fax, correio electrónico, correio postal, apresentaram activamente as suas opiniões por diferentes meios. Aproveitamos esta oportunidade para expressar o nosso agradecimento aos residentes que, por iniciativa própria, apresentaram as suas opiniões.

A partir dos resultados da consulta, face à questão se deve ser implementado o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação, os dados revelam divergência entre a população. As opiniões que manifestaram concordância com o Plano entendem o seguinte: Macau tem alta densidade populacional e escassez de terrenos, nos últimos anos, o preço da habitação aumentou rapidamente, a fim continuar a assegurar o bem-estar dos residentes, é necessário promover o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação, esperando-se pela concretização das respectivas medidas o mais rápido possível. Mas, sob o pressuposto da necessidade de haver terrenos suficientes para a oferta, não podem estes entrar em concorrência com os terrenos destinados à habitação pública. O Governo deve lançar diferentes políticas para apoiar as pessoas que não conseguem comprar habitação e não reúnem os requisitos para comprar uma habitação económica.

As opiniões que se manifestaram contra o Plano entendem que o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação irá entrar em concorrência com os recursos de habitação pública. Perante a situação actual em que não há uma quantidade suficiente de recursos, levanta-se a questão de saber se o Governo poderá implementar o respectivo Plano com sucesso. O Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação é diferente da política de “Terra de Macau destinada a residentes de Macau”, os residentes entendem que o Governo mudou a direcção da grande política, “Terra de Macau destinada a residentes de Macau”, do Grupo de Trabalho Interdepartamental

do Governo, tornando-o num Plano do IH, isto é misturar as concepções deliberadamente.

Pelo exposto, face à questão se deve implementar o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação, os vários sectores da sociedade não chegaram ao consenso, tendo cada sector a sua fundamentação. A consulta sobre o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação, o posicionamento do Plano tem como objectivo formar com as habitações adquiridas no mercado privado e as habitações públicas um sistema de complementaridade, no qual se influenciarão um e outro, permitindo aos residentes locais de diferentes estratos sociais, optar pelas vias de aquisição do imóvel, consoante a sua própria capacidade económica. Com esta característica, o Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação é definido como uma medida complementar entre a habitação pública e o mercado privado, que tem como destinatários principais os residentes com capacidade de aquisição de habitação económica, que esperam elevar a qualidade das suas habitações, sendo no entanto incapazes de acompanhar a subida dos preços da habitação no mercado privado. Mas ao considerar que a implementação do Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação vai influenciar profundamente as políticas de habitação de Macau, e além disso o objectivo principal do Governo é resolver as necessidades habitacionais dos residentes, assim, sob o pressuposto de não haver consenso entre os vários sectores da sociedade sobre se deve implementar o respectivo Plano, entende-se que actualmente não há condições para o implementar.

Através desta consulta, o Governo conseguiu ter uma melhor noção das aspirações e expectativas dos vários sectores da sociedade face às políticas de habitação. Simultaneamente, devido à escassez dos recursos de habitação pública, e tendo como objectivo principal a resolução das necessidades habitacionais dos residentes, propõe-se apresentar um novo tipo de habitação pública para os que não têm rendimento suficiente para comprar uma habitação no mercado privado e não reúnem requisitos para se candidatarem à habitação social, de modo a resolver primeiramente o seu problema de habitação. A curto prazo, os trabalhos de estudo sobre as novas tipologias de habitação irão iniciar-se, bem como a revisão sobre o regime da habitação social, caminhando para o objectivo de apoiar os residentes com reais necessidades habitacionais e resolver o seu problema de habitação.