



Região Administrativa Especial de Macau
Relatório Final da Consulta Pública sobre o
«Plano de Habitação para a Classe Sanduíche»



Grupo de Trabalho Interdepartamental
do «Plano de Habitação para a Classe Sanduíche»

Abril de 2021

Índice

Preâmbulo	3
Capítulo I - Situação geral das actividades consultivas	5
Capítulo II - Opiniões sobre o “Plano de habitação para a classe sanduíche”	10
1. Definição de “habitação para a classe sanduíche” e “classe sanduíche”	10
2. Restrições de candidatura à “habitação sanduíche” – estatuto de residente	12
3. Requisitos de elegibilidade dos candidatos – idade	13
4. Requisitos de elegibilidade dos candidatos – situação da titularidade de imóveis	14
5. Limites de rendimento e de património dos candidatos	15
6. Método de fixação do preço	18
7. Formas de aquisição e factores para a ordenação por pontuação	19
8. Prazo do ónus de inalienabilidade, revenda dentro do prazo de ónus de inalienabilidade, preço de alienação quando tenha decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade e âmbito de revenda quando tenha decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade	21
9. Área das fracções	25
Capítulo III – Outros temas abordados relacionados com a «habitação sanduíche»	26
1. Políticas de aquisição de imóveis dividida em classes	27
2. Posicionamento da «habitação sanduíche»	28
3. Candidatura e oferta da «habitação sanduíche»	29
4. Localização do terreno para a «habitação sanduíche»	30
5. Forma de construção da «habitação sanduíche»	31
6. Possibilidade de candidatura simultânea à aquisição da «habitação sanduíche» e da habitação económica	32
Conclusões do relatório	33

Preâmbulo

A questão da habitação tem sido um dos assuntos que mais gera a atenção da sociedade local. Já durante a campanha da sua candidatura ao 5.º mandato, o Chefe do Executivo, Ho Iat Seng, manifestava, no respectivo Programa Político, o seu compromisso com o estudo e a implementação de medidas razoáveis para a aquisição de habitação, tendo apresentado, expressamente, as suas ideias governativas sobre a política de divisão da habitação em cinco classes - a habitação social, a habitação económica, a “habitação para a classe sanduíche”, a residência para idosos e a habitação privada, na conferência de imprensa do Relatório das Linhas de Acção Governativa do ano de 2020 e, de seguida, na sessão de resposta às questões colocadas pelo deputados, logo depois de ter assumido o seu cargo.

Numa perspectiva da fase actual, olhando para os requisitos de candidatura à habitação pública local e os seus destinatários, o limite máximo do rendimento mensal para a candidatura à habitação social foi aumentado em 9% no sentido de incluir mais grupos vulneráveis, assim como foi ajustado o limite máximo do rendimento mensal para a candidatura à habitação económica, criando condições para abranger mais de 80% dos residentes locais como seus destinatários. Presentemente, a oferta das fracções sociais já se encontra garantida em termos gerais, mas a oferta das fracções económicas ainda está longe de corresponder à sua procura, situação esta que será atenuada no futuro, com a construção das habitações públicas na Zona A dos novos aterros e na Avenida Wai Long, e com a abertura de novos concursos. Porém, os candidatos à habitação económica posicionados no fim da lista de espera deparam-se, actualmente, com dificuldades na aquisição de casas económicas. Além disso, um outro grupo de residentes cujo rendimento é superior ao limite máximo do rendimento fixado para candidatura à habitação económica encontra-se incapaz de acompanhar as subidas do preço imobiliário no mercado privado, sendo dificilmente resolvidas as suas necessidades de aquisição de imóvel próprio. Tudo isto evidencia um dos maiores problemas da habitação em Macau hoje em dia: uma boa parte da “classe sanduíche” não consegue adquirir habitação própria, pelo que há solicitações, por parte da população, no sentido de que seja criado um novo tipo de habitação entre a habitação económica e a privada. A nova Lei da habitação económica, publicada em 2020, precitua que é inalterável a natureza pública das fracções económicas, colocando assim limitações às mesmas de servirem de investimento posterior, o que irá fazer aumentar, simultaneamente, as necessidades reais no que concerne à nova tipologia de habitação.

A “habitação para a classe sanduíche” constitui um elemento importante e integrante da iniciativa política “Cinco classes da habitação em Macau”, anunciada pelo Chefe do Executivo, e tratando-se de um tipo de habitação importante que se enquadra entre a habitação pública e a privada, tendo como objectivo responder efectivamente às solicitações habitacionais dos residentes. No momento actual, a reserva dos recursos de solos encontra-se relativamente suficiente, pelo que a “habitação para classe sanduíche” não irá disputar os recursos já destinados à habitação pública.

A “habitação para a classe sanduíche”, por estar intimamente ligada à questão da aquisição de habitação pelos residentes de Macau, implica, necessariamente, um consenso social. Para o efeito, o Grupo de Trabalho Interdepartamental submeteu o “Plano de habitação para a classe sanduíche” à consulta pública junto da sociedade. No decorrer de 60 dias, de 13 de Outubro a 11 de Dezembro de 2020, foram realizadas dez sessões de consulta, no sentido de recolher as opiniões da sociedade civil local e do público em geral, das principais associações, dos órgãos consultivos e das associações profissionais envolvidas, bem como das individualidades atentas à questão da habitação para a classe sanduíche, através de vários canais como linha aberta, correio electrónico, *fax*, via postal e rádio, etc., com vista a recolher amplamente as opiniões e sugestões dos diversos sectores sociais.

Auscultadas extensivamente as opiniões das individualidades dos diversos sectores sociais, o Grupo de Trabalho Interdepartamental procedeu à classificação, numeração e organização das mais de vinte e oito mil opiniões, tendo-se procedido à sua análise e síntese e por fim à elaboração do presente relatório. Encontra-se contida, neste relatório, a situação geral das actividades consultivas desenvolvidas sobre o “Plano de habitação para a classe sanduíche” e uma análise sistemática sobre as opiniões apresentadas em relação ao texto de consulta e aos outros tópicos relevantes que têm merecido a atenção e preocupação da sociedade, no sentido de reunir consenso na sociedade e de poder, o relatório, servir de suporte e de fundamento para a definição futura de uma política da “habitação para a classe sanduíche” que possa atender à realidade de Macau.



Capítulo I - Situação geral das actividades consultivas

No decorrer da consulta pública, o Grupo de Trabalho Interdepartamental organizou dez sessões de consulta, tendo sido, sete delas, destinadas aos profissionais e às associações e, as restantes três, ao público em geral, com o propósito de auscultar as opiniões e sugestões vindas da sociedade civil local e do público em geral, das principais associações, dos órgãos consultivos e das associações profissionais envolvidas, bem como das individualidades atentas à questão da habitação para a classe sanduíche. As sessões de consulta mereceram a atenção alargada e uma participação activa da sociedade, tendo-se registado um total de 381 participantes e 137 intervenções.

Tabela 1: Lista das sessões de consulta do Plano de habitação para a classe sanduíche

N.º	Data	Destinatários principais da consulta	Local
1	19 de Outubro de 2020 (Segunda-feira)	Sessão destinada exclusivamente a profissionais (Membros do Conselho para os Assuntos de Habitação Pública)	DSEPDR*
2	20 de Outubro de 2020 (Terça-feira)	Sessão destinada ao público	Centro de Ciência de Macau
3	23 de Outubro de 2020 (Sexta-feira)	Sessão destinada exclusivamente a profissionais (Representantes das associações profissionais relevantes, do sector imobiliário, industrial, comercial e financeiro)	DSEPDR
4	27 de Outubro de 2020 (Terça-feira)	Sessão destinada a associações da sociedade civil (Representantes das associações tradicionais)	DSEPDR
5	29 de Outubro de 2020 (Quinta-feira)	Sessão destinada ao público	Centro de Ciência de Macau
6	4 de Novembro de 2020 (Quarta-feira)	Sessão destinada a associações da sociedade civil (Representantes das associações juvenis)	DSEPDR
7	6 de Novembro de 2020 (Sexta-feira)	Sessão destinada exclusivamente a profissionais (Académicos)	DSEPDR
8	9 de Novembro de 2020 (Segunda-feira)	Sessão destinada exclusivamente a profissionais (Membros do Conselho para a Renovação Urbana)	DSEPDR
9	11 de Novembro de 2020 (Quarta-feira)	Sessão destinada exclusivamente a profissionais (Membros do Conselho do Planeamento Urbanístico)	DSEPDR
10	5 de Dezembro de 2020 (Sábado)	Sessão destinada ao público	CFTSP**

*Direcção dos Serviços de Estudo de Políticas e Desenvolvimento Regional

** Centro de Formação para os Trabalhadores dos Serviços Públicos



Por outro lado, o Grupo de Trabalho Interdepartamental recorreu a diversos canais de consulta como, a mensagem telefónica, correio electrónico, *fax*, correspondência postal, recepção de opiniões apresentadas presencialmente, e, ainda, a outros meios como, a recolha de mensagens *online*, reportagens ou editoriais dos meios de comunicação, novos meios de comunicação e programas radiofónicos, para recolher extensivamente as opiniões e sugestões de todos os sectores da sociedade de Macau.

Durante o período de consulta, foram recebidos 2.307 pareceres¹, correspondendo a um total de 28.608 opiniões².

Segundo as estatísticas, foram recebidos na presente consulta um total de 2.307 pareceres, correspondente a 28.608 opiniões. Como o gráfico 1 demonstra, por ordem decrescente, de acordo com o número de pareceres recebidos por diferentes vias, a correspondência por entrega pessoal e via postal representam o maior volume, com um total de 1.573 pareceres correspondendo a 68,2 % do número total. Seguiram-se 225 pareceres apresentados via correio electrónico, que equivaleram a uma proporção de 9,7%. Nas sessões de consulta, foram recolhidos 173 pareceres traduzindo-se em 7,5%; Nas reportagens e editoriais dos meios de comunicação, 163 pareceres (7,1%); Das mensagens deixadas no *website*, 62 pareceres (2,7%); Nos novos meios de comunicação (*Facebook*), 46 pareceres (2%); Nos programas radiofónicos, 37 pareceres (1,6%); Por mensagem telefónica e *fax*, 20 pareceres (0,9%) e 8 pareceres (0,3%), respectivamente.

No gráfico 2, encontra-se demonstrado, num gráfico de linhas, o volume dos pareceres recebidos por dia durante o período de consulta.

1 Entende-se por “um parecer” aquele que é apresentado por um residente/uma associação, numa ocasião/por entrega pessoal ou por outro meio.

2 Considera-se o entendimento sobre vários tópicos/âmbitos, apresentados num parecer “várias opiniões”. Um parecer poderá conter várias opiniões.



Fontes das opiniões apresentadas

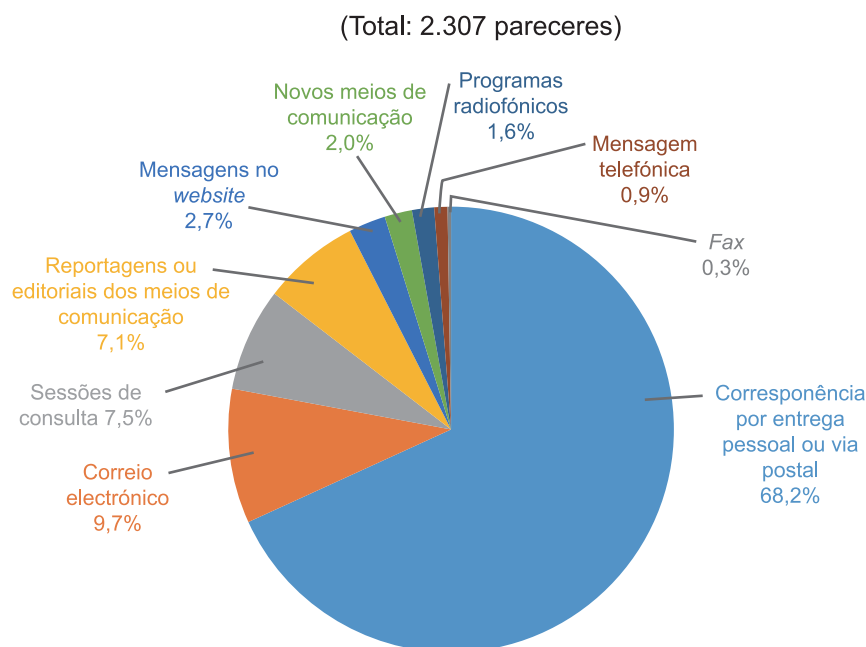


Gráfico 1: Fontes das opiniões apresentadas

Volume das opiniões apresentadas por dia (n.º de pareceres)

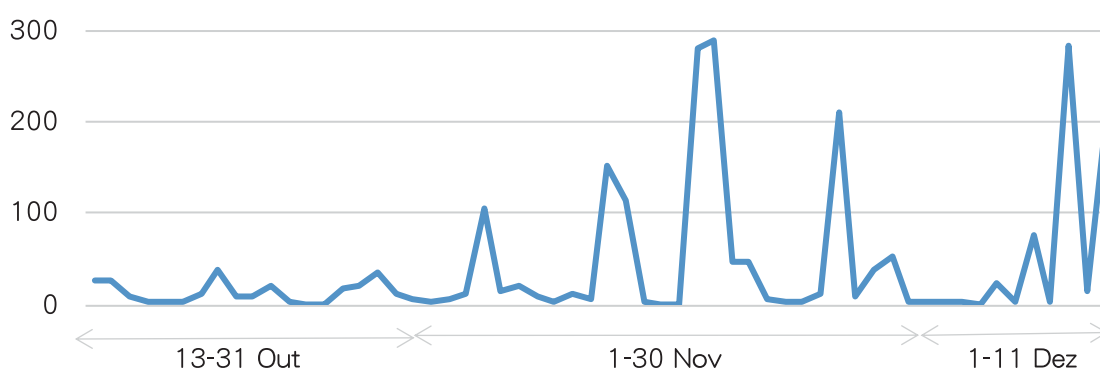


Gráfico 2: Volume das opiniões apresentadas por dia

As opiniões e sugestões acima mencionadas podem ser classificadas essencialmente no âmbito das seguintes duas áreas: opiniões apresentadas no âmbito do inquérito anexo ao documento de consulta sobre o “Plano de habitação para classe sanduíche” e aquelas relativas a outros tópicos com o foco de atenção da sociedade, relacionadas com a “habitação sanduíche”. A tabela 2 apresenta as estatísticas sobre o número de opiniões obtidas através dos diferentes meios em relação às referidas duas áreas:

Tabela 2: Quantidade de opiniões apresentadas no âmbito do inquérito e fora dele, obtidas através dos diferentes meios

Fontes	N.º de opiniões apresentadas no âmbito do inquérito	N.º de opiniões relativas a outros tópicos, fora do âmbito do inquérito	N.º total (opiniões)
Correspondência por entrega pessoal ou via postal	22.890	16	22.906
Correio electrónico	2.997	2	2.999
Sessões de consulta	1.181	285	1.466
Reportagens ou editoriais dos meios de comunicação	385	304	689
Novos meios de comunicação	111	71	182
Mensagens <i>no website</i>	166	10	176
<i>Fax</i>	119	2	121
Programas radiofónicos	43	8	51
Mensagens telefónicas	15	3	18
N.º total	27.907	701	28.608

A maioria das opiniões acima referidas é favorável à definição de uma política para a “habitação para a classe sanduíche” pelo governo, correspondendo a uma percentagem de 92,6%. As opiniões de discordância são representativas de apenas 3,3% e 4,1% das opiniões que assumiram posição neutra (*vide* anexo 3).

Posição assumida por maioria das opiniões sobre a definição de uma política habitacional para a “classe sanduíche” pelo Governo

(Total: 2.307 pareceres)

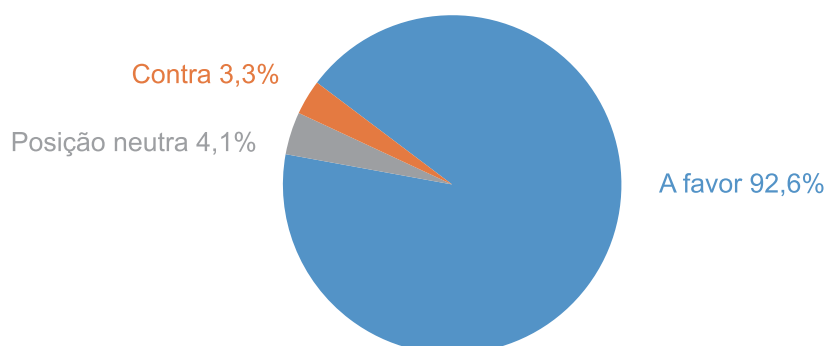


Gráfico 3: Posição assumida por maioria das opiniões sobre a definição de uma política habitacional para a “classe sanduíche” pelo Governo

Resumindo, as opiniões “a favor” em relação ao “Plano de habitação para a classe sanduíche”, manifestam satisfação com o lançamento da “habitação sanduíche”; acreditando que poderá resolver eficazmente o problema habitacional em Macau e ajudar os residentes na aquisição de uma habitação, respondendo às solicitações da sociedade. Outras opiniões favoráveis apresentam sugestões concretas sobre a parte técnica da “habitação sanduíche”, manifestando o desejo de que, a “habitação sanduíche”, seja lançada ao encontro das suas expectativas, ou ainda, deixam expressa a sua vontade de apresentar requerimento para a aquisição deste tipo de habitação, bem como a expectativa de poder, o Governo, aperfeiçoar a política de divisão da habitação em classes e de definir um bom “Plano para a habitação sanduíche”, etc.

Das opiniões discordantes, alguns entendem a “habitação sanduíche” como inútil, irrelevante e desnecessária e que outras alternativas melhores se apontam, como aperfeiçoar a habitação económica, lançar medidas benéficas à “classe sanduíche” apoiando-a na aquisição de habitação privada ou ainda, fixando taxas sobre propriedades devolutas.

Relativamente às opiniões que assumiram posição neutra, na sua maioria não foram encontradas expressamente manifestadas concordância ou discordância em relação à “habitação sanduíche”, nem sequer sugestões concretas, apenas foram apresentadas algumas considerações ou preocupações.



Capítulo II - Opiniões sobre o “Plano de habitação para a classe sanduíche”

1. Definição de “habitação para a classe sanduíche” e “classe sanduíche”

Distribuição das opiniões sobre a definição de “classe sanduíche”

(Total: 1.995 opiniões)

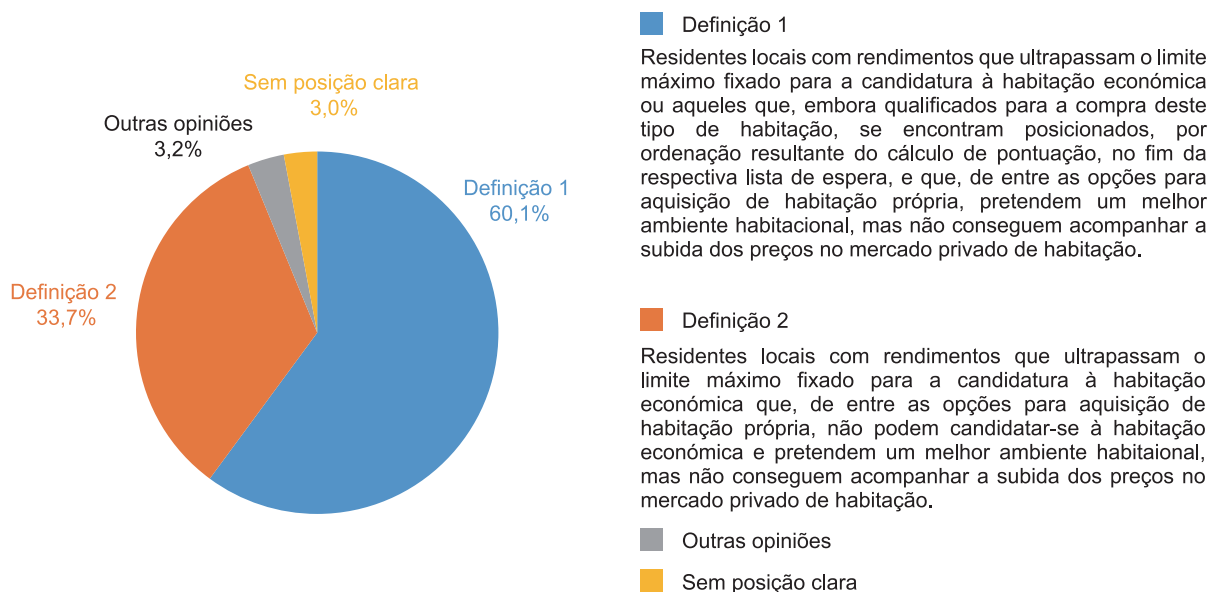


Gráfico 4: Distribuição das opiniões sobre a definição de “classe sanduíche”

Como o gráfico 4 demonstra, do total de 1.995 opiniões recebidas junto da sociedade, que dizem respeito às definições de “habitação para a classe sanduíche” e de “classe sanduíche”, a maior parte concorda com a “definição 1”, com uma proporção superior a 60% (60,1%, com 1.199 opiniões). Quanto às opiniões que apoiam a “definição 2”, correspondem estas a quase 34 % (33,7%, com 672 opiniões). Há ainda opiniões que apresentam uma outra definição diferente das duas propostas no texto de consulta (3,2%, com 65 opiniões) e outras sem posição expressa (3%, com 59 opiniões).

Em termos genéricos, a maioria das opiniões da sociedade concorda com a “definição 1” para a “classe sanduíche”, constante do texto da consulta, ou seja, são os residentes com rendimentos que ultrapassam o limite máximo estipulado para a candidatura à habitação económica e, em simultâneo, que contempla e faz a triagem dos candidatos posicionados no fim da lista de espera da habitação económica. Essas opiniões consideram que, desta forma, será possível aliviar, parcialmente, e em conformidade, a procura de habitação económica, proporcionar uma nova opção de aquisição de habitação dividida em classes aos candidatos

em lista de espera de habitação económica, e atenuar os problemas de alguns residentes relacionados com a aquisição de habitação, ainda assim, é provável que algumas pessoas se candidatem, simultaneamente, à habitação económica e à “habitação sanduíche”.

Acresce ainda que algumas opiniões entendem que deve ser adoptada a “definição 2”, ou seja, a que expressa não haver lugar à sobreposição de candidaturas à habitação económica e à “habitação sanduíche”, no entanto, isto irá ocasionar a impossibilidade dos candidatos à habitação económica posicionados no fim da lista de espera secandidatarem à “habitação sanduíche”.

Outras opiniões, correspondentes a uma percentagem muito baixa, entendem que a “classe sanduíche” deve ter uma definição inclinada para a camada mais jovem. Algumas opiniões entendem que o Governo pode equacionar a inclusão dos proprietários da habitação económica na “classe sanduíche”, ajudando-os na aquisição de habitação no mercado privado, concretizando a ascensão social.



2. Restrições de candidatura à “habitação sanduíche” – estatuto de residente

Distribuição das opiniões sobre as restrições de candidatura à “habitação sanduíche” – estatuto de residente

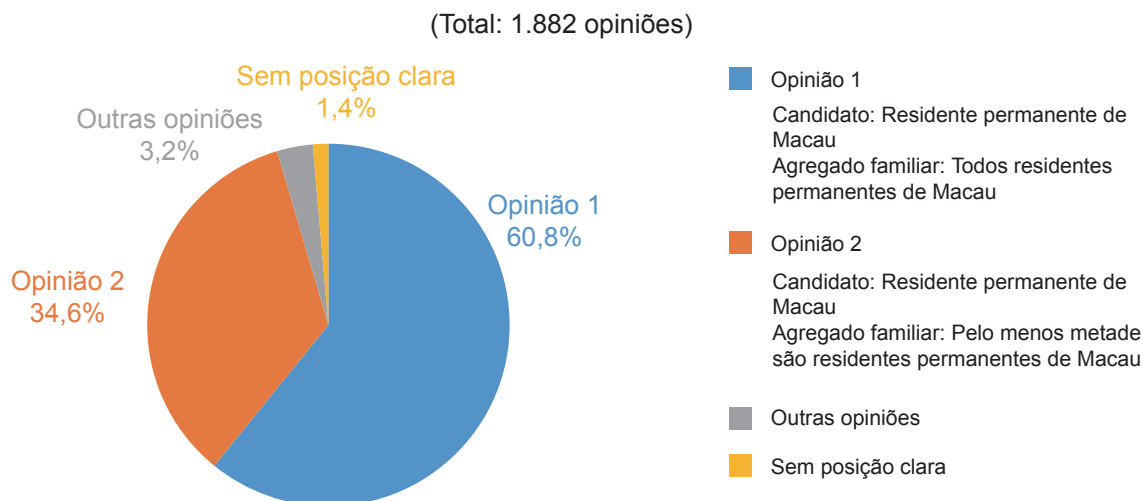


Gráfico 5: Distribuição das opiniões sobre as restrições de candidatura à “habitação sanduíche” – estatuto de residente

Tal como o gráfico 5 demonstra, do total de 1.882 opiniões recebidas junto da sociedade, com comentários sobre o requisito do estatuto de residente na candidatura à “habitação sanduíche”, a favor da “opinião 1” equivalem à percentagem maior, correspondente a mais de 60% (60,8%, com 1.145 opiniões) e, a favor da “opinião 2”, representam uma proporção aproximada a 35% (34,6%, com 651 opiniões). Menos de 5% das opiniões apresentam um outro entendimento, diferente do constante no texto de consulta (3,2%, com 60 opiniões) e uma pequena parte das opiniões deixou posição pouco clara (1,4%, com 26 opiniões).

Em termos gerais, a maior parte das opiniões recebidas da sociedade é favorável à “opinião 1” (ou seja, tanto o candidato como o seu agregado familiar, devem ser todos residentes permanentes da RAEM), seguida da “opinião 2” (o candidato deve ser residente permanente da RAEM e mais de metade de seu agregado familiar deve ser residente permanente da RAEM), representando uma proporção mais baixa. Seguiram-se outras opiniões ou opiniões sem posição assumida.

Entre as outras opiniões, algumas apontam no sentido de que o candidato deve ainda satisfazer outras condições acessórias mesmo sendo residente permanente de Macau, como ter fixado residência na RAEM há mais de 7, 10 ou 15 anos, ou ter permanecido, pelo menos, 183 dias durante um ano civil. Além disso, outras opiniões entendem ainda que os membros do agregado familiar do candidato devem ter residido na RAEM mais de 5 anos tratando-se de residentes não permanentes de Macau.

3. Requisitos de elegibilidade dos candidatos – idade

Distribuição das opiniões sobre os requisitos de elegibilidade (idade) dos candidatos

(Total: 1.862 opiniões)

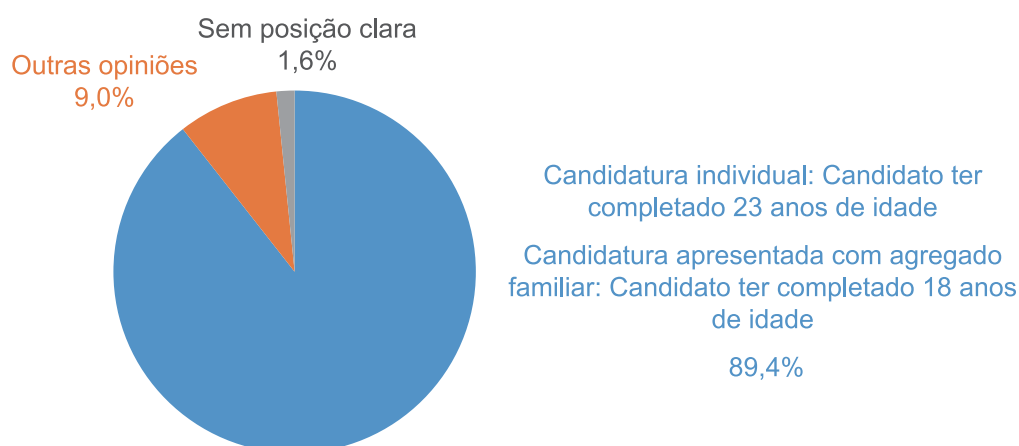


Gráfico 6: Distribuição das opiniões sobre os requisitos de elegibilidade (idade) dos candidatos

Como pode ser verificado no gráfico 6, das opiniões recolhidas, 1.862 opiniões estão relacionadas com os requisitos de elegibilidade dos candidatos – idade, das quais, a maior parte concorda com o entendimento apresentado no texto de consulta, correspondendo a mais de 89% (89,4%, com 1.665 opiniões), sendo outras opiniões menos de 10 % (9,0%, com 167 opiniões), seguida de outras opiniões sem posição clara (1,6%, com 30 opiniões).

Em termos gerais, a maioria das opiniões da sociedade está a favor da proposta contida na consulta (ou seja, o candidato que apresente a candidatura individualmente deve ser residente permanente da RAEM e ter completado 23 anos de idade; caso concorra com o seu agregado familiar, deve ser residente permanente da RAEM e ter completado 18 anos), seguida de “outras opiniões” e “opiniões sem posição clara”.

Entre as “outras opiniões”, algumas entendem que se deve definir como requisito o candidato ter completado 18 anos de idade para todos os casos de candidatura. Outras referem a fixação da idade de 23, 25 ou 35 anos como um requisito para a apresentação da candidatura, quer seja individual quer seja com agregado familiar.

4. Requisitos de elegibilidade dos candidatos – situação da titularidade de imóveis

Distribuição das opiniões sobre os Requisitos de elegibilidade dos candidatos (situação da titularidade de imóveis)

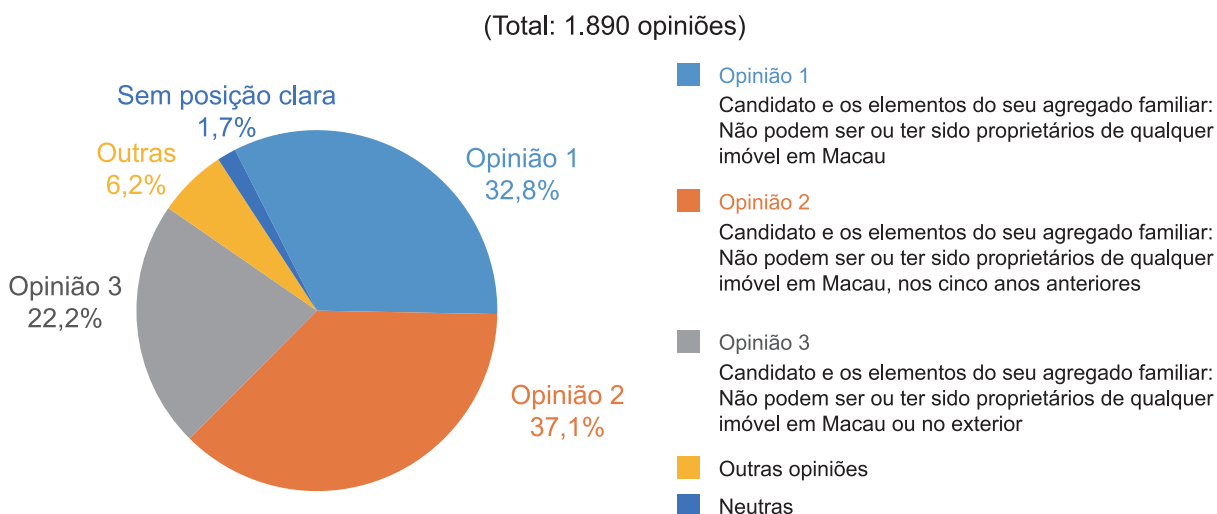


Gráfico 7: Distribuição das opiniões sobre os Requisitos de elegibilidade dos candidatos (situação da titularidade de imóveis)

Como se pode ver no gráfico 7, foram recolhidas 1,890 opiniões na sociedade que dizem respeito ao “requisitos de elegibilidade dos candidatos (situação da titularidade de imóveis)”. Regista-se uma maior proporção de opiniões a favor da “Opinião 2”, mais de 37% (702 opiniões, 37,1%); Seguidamente, a que conta com a maior proporção de opiniões a favor é a “Opinião 1”, cerca de 33% (620 opiniões, 32,8%). As opiniões favoráveis à “Opinião 3” são cerca de 22% (419 opiniões, 22,2%); para além destas, 117 foram representativas de outras opiniões, o que corresponde a cerca de 6,2%, sendo, 32 opiniões neutras, correspondendo a 1,7%.

Em suma, registam-se mais opiniões na sociedade a favor de “o candidato e os elementos do seu agregado familiar não podem ser ou ter sido proprietários de qualquer imóvel em Macau, nos cinco anos anteriores”. Em segundo lugar “o candidato e os elementos do seu agregado familiar não podem ser ou ter sido proprietários de qualquer imóvel em Macau”, e, de por fim “o candidato e os elementos do seu agregado familiar não podem ser ou ter sido proprietários de qualquer imóvel em Macau ou no exterior”. Não se registou uma acentuada diferença entre a percentagem de apoio aos três tipos de opiniões acima mencionadas. Foram registadas em menor número outras opiniões e as que não têm uma posição, representando estas, apenas, uma percentagem inferior a 10%.

De entre as outras opiniões, há quem entenda que os candidatos não devem ter sido proprietários de qualquer imóvel em Macau ou no exterior nos últimos cinco anos, e também há quem entenda que deve ser permitido aos residentes das habitações económicas ou das habitações sem elevadores candidatarem-se à “habitação sanduíche” através de permuta.

5. Limites de rendimento e de património dos candidatos

(1) Limite mínimo do rendimento

Distribuição das opiniões sobre o limite mínimo do rendimento mensal para candidatura à “habitação sanduíche”

(Total: 1.909 opiniões)

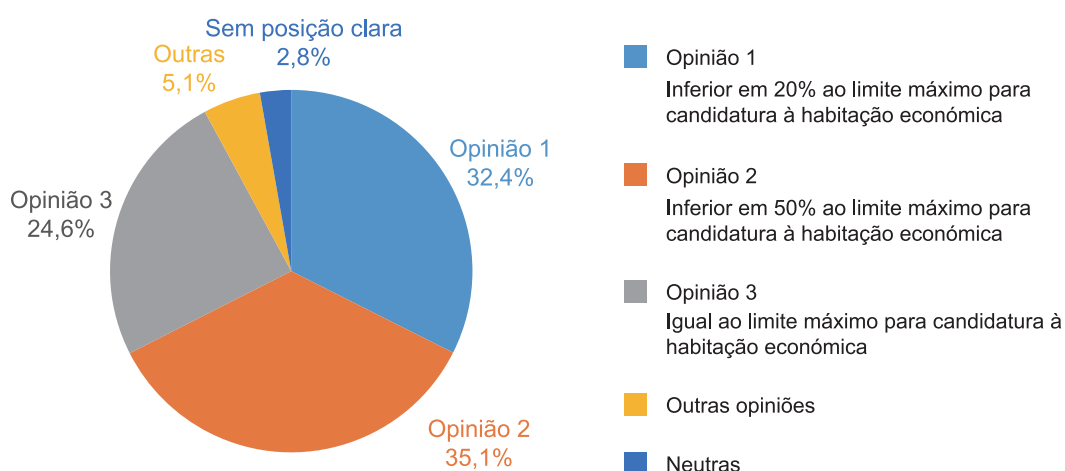


Gráfico 8: Distribuição das opiniões sobre o limite mínimo do rendimento mensal para candidatura à “habitação sanduíche”

Conforme o gráfico 8, foram recolhidas 1.909 opiniões que se focaram sobre o “limite mínimo do rendimento mensal para candidatura à habitação sanduíche”. A “Opinião 2” foi a que ganhou uma maior proporção de apoio, com cerca de 35% (670 opiniões, 35,1%). A seguir, a “Opinião 1”, registou o apoio de mais de 32 % (619 opiniões, 32,4%) e, a “Opinião 3” ocupa o terceiro lugar, com cerca de 25% (469 opiniões, 24,6%). Foram também registadas outras opiniões (98 opiniões, 5,1%) ou de posições neutras (53 opiniões, 2,8%).

De um modo geral, não se registou uma grande diferença, em termos proporcionais, entre as opiniões que apoiam a “Opinião 2” e a “Opinião 1” apresentadas no documento de consulta, por outras palavras, mais de 30% das opiniões são favoráveis a que o limite mínimo do rendimento mensal dos candidatos para candidatarem-se à “habitação sanduíche” deve ser 20% e 50 % inferiores ao limite máximo para candidatura à habitação económica, sendo inferior a 3% a diferença percentual entre as duas. As opiniões que se manifestaram a favor da “Opinião 3” também não foram em menor número, ou seja, o limite mínimo do rendimento mensal dos

candidatos para candidatarem-se à “habitação sanduíche” deve ser igual ao limite máximo para candidatura à habitação económica. Quanto às outras opiniões sobre o limite mínimo do rendimento mensal, há quem defenda que deve ser 40% inferior ao limite máximo para candidatura à habitação económica, que não deve ser fixado um limite mínimo, bem como, que o valor deve ser fixado de acordo com a percentagem da população abrangida pela política de “habitação sanduíche”, etc.

(2) Limite máximo de rendimento

Distribuição das opiniões sobre o limite máximo do rendimento mensal para candidatura à “habitação sanduíche”

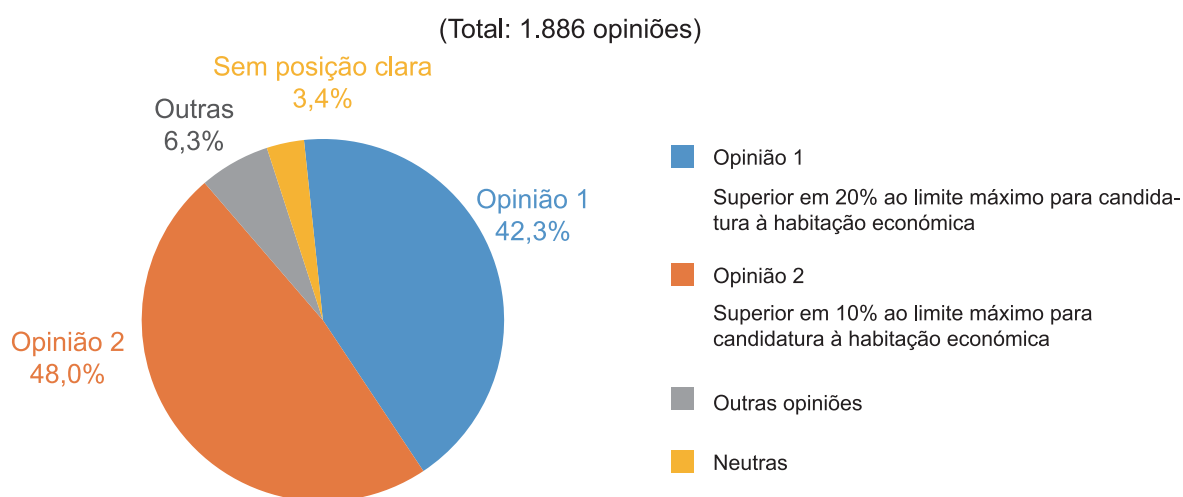


Gráfico 9: Distribuição das opiniões sobre o limite máximo do rendimento mensal para candidatura à “habitação sanduíche”

Em relação ao limite máximo do rendimento para a candidatura à “habitação sanduíche”, como se pode ver no gráfico 9, foram recolhidas 1.886 opiniões. De entre as quais, as favoráveis à “Opinião 2” correspondem a uma percentagem mais elevada, cerca de 48% (906 opiniões, 48,0%). As favoráveis à “Opinião 1”, correspondem a mais de 42% de opiniões (798 opiniões, 42,3%). Foram também registadas outras opiniões (119 artigos, 6,3%) e as que não têm uma posição (63 opiniões, 3,4%).

Em suma, não se verificou uma grande diferença entre as opiniões que apoiam a “Opinião 2” e a “Opinião 1” apresentadas no documento de consulta, por outras palavras, mais de 40% das opiniões são a favor de que o limite máximo do rendimento mensal dos candidatos para candidatarem-se à “habitação sanduíche” deve ser 10% e 20 % superiores ao limite máximo para candidatura à habitação económica, sendo, a diferença percentual entre as duas inferior a 6%. Quanto às outras opiniões, há quem proponha que deve ser igual ou até 40% ou 50% superior ao do limite máximo para candidatura à habitação económica, entre outras.

(3) Limite máximo de património

Distribuição das opiniões sobre o limite máximo de património para candidatura à “habitação sanduíche”

(Total: 1.835 opiniões)

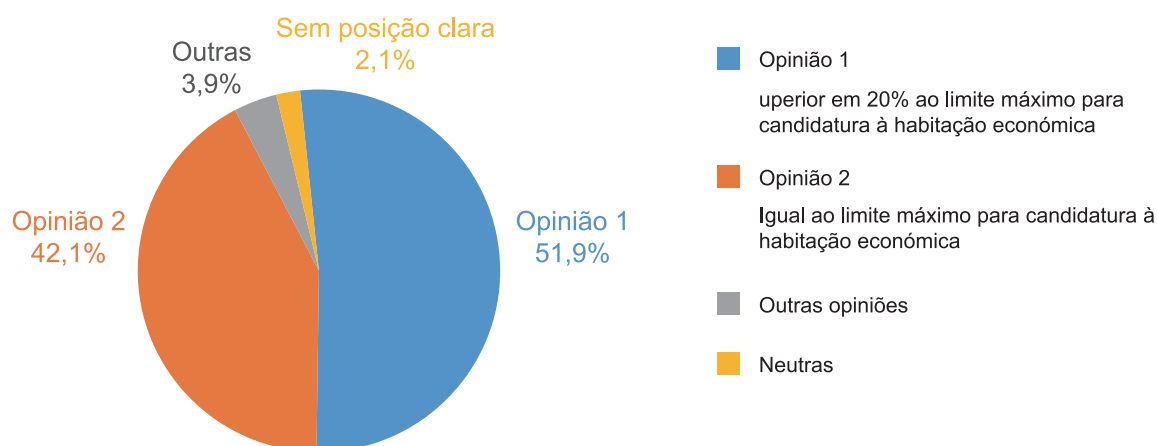


Gráfico10: Distribuição das opiniões sobre o limite máximo de património para candidatura à “habitação sanduíche”

No que se refere ao limite máximo de património para candidatura à “habitação sanduíche”, como se pode ver no gráfico 10, foram recolhidas 1.835 opiniões. De entre estas, a “Opinião 1” obteve a maior percentagem de apoio, aproximadamente 52% (952 opiniões, 51,9%). A seguir, a “Opinião 2” obteve mais de 42% (773 opiniões, 42,1%). Foram recolhidas também outras opiniões (71 opiniões, 3,9%) e opiniões com posições neutras (39 opiniões, 2,1%).

A maior parte das opiniões manifestou-se a favor da “Opinião 1” apresentada no documento de consulta, dito de outra forma, defendem que o limite máximo de património dos candidatos para candidatarem-se à “habitação sanduíche” pode ser superior a 20% do limite máximo para candidatura à habitação económica. E as que defendem que o limite máximo de património dos candidatos para candidatarem-se à “habitação sanduíche” deve ser igual ao limite máximo para candidatura à habitação económica também não foram em menor número, registando-se apenas uma diferença de cerca de 10%. A soma destas duas opiniões equivale a 94% do número total das opiniões apresentadas. Em relação às outras opiniões, algumas defendem que o valor pode ser 50% superior ao limite máximo para candidatura à habitação económica ou que, poderá, o Governo, definir um valor concreto.

6. Método de fixação do preço

Distribuição das opiniões sobre o método de fixação do preço

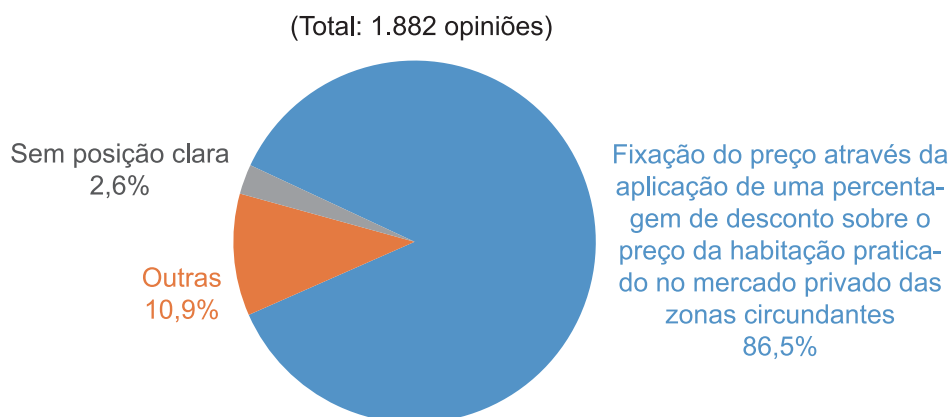


Gráfico 11: Distribuição das opiniões sobre o método de fixação do preço

Como se pode ver no gráfico 11, foram recolhidas 1.882 opiniões na sociedade que dizem respeito ao “método de fixação do preço”. A maior parte das opiniões são a favor da proposta apresentada no documento de consulta (“fixação do preço através da aplicação de uma percentagem de desconto sobre o preço da habitação praticado no mercado privado das zonas circundantes”), equivalendo a cerca de 87% (1.627 opiniões, 86,5%). Em relação a outras opiniões foram registadas 205 opiniões, correspondendo a 10,9% tendo sido recolhidas ainda 50 opiniões, correspondentes a 2,6%, que não manifestaram uma posição clara.

De um modo geral, a maioria das opiniões apoia a “fixação do preço através da aplicação de uma percentagem de desconto sobre o preço da habitação praticado no mercado privado das zonas circundantes”, demonstrando ser, esta forma de fixação de preço, uma forma relativamente reconhecida pela sociedade.

De entre as outras opiniões, há quem entenda que a fixação do preço da “habitação sanduíche” deva ter em conta os custos, o poder de compra dos residentes, os preços das habitações económicas e privadas, entre outros factores. E também há quem entenda que o preço da “habitação sanduíche” deve ser fixado entre o preço da habitação privada e o da habitação económica.

7. Formas de aquisição e factores para a ordenação por pontuação

Distribuição das opiniões sobre as formas de aquisição

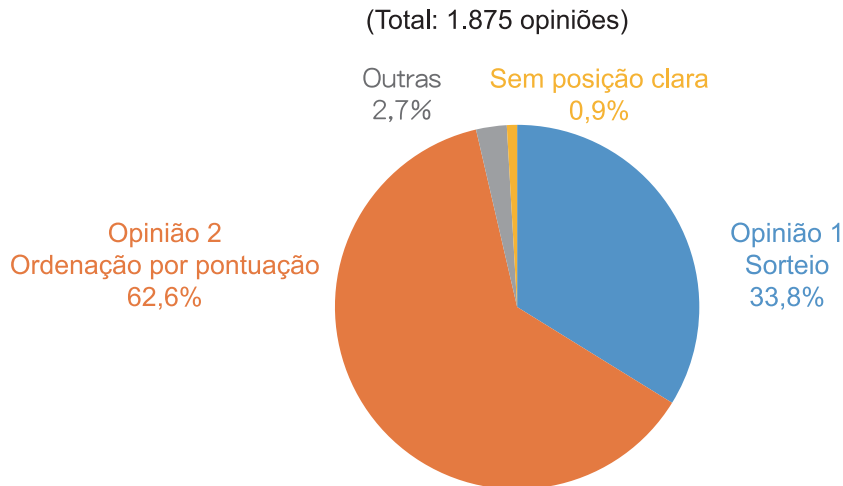


Gráfico 12: Distribuição das opiniões sobre as formas de aquisição

Conforme o gráfico 12, foram recolhidas 1.875 opiniões sobre as “formas de aquisição da habitação sanduíche”. A “Opinião 2” — “ordenação por pontuação”, foi a que ganhou uma maior proporção de apoio, com cerca de 63% (1.173 opiniões, 62,6%). A seguir, a “Opinião 1” — “sorteio”, registou mais de 34% (634 opiniões, 33,8%), quer os apoiantes da “Opinião 2” quer os da “Opinião 1” defendem que deve ser estabelecido um prazo de validade para a lista. Quanto a outras opiniões e as que não têm uma posição clara, equivalem a 3,6%, num total de 68 opiniões.

Dentro das outras opiniões, há quem proponha que podem ser tomadas como referência as experiências de Singapura e Hong Kong, em que a ordem prioritária de graduação e a aquisição de fracções é determinada de acordo com a modalidade de candidatura, a proporção de quotas e o resultado do sorteio informático. Também houve quem tivesse proposto a introdução de programas prioritários que permitem determinar as quotas de pontuação dos diferentes grupos de candidatos (ordenação por pontuação) ou pela introdução de sorteio ponderado para determinado grupo (sorteio), de modo a que os candidatos dos diferentes grupos prioritários tenham mais oportunidade de obter, com prioridade, as fracções, sem eliminar a oportunidade dos outros candidatos habilitados a obterem a fracção. Também há quem entenda que os recursos públicos devem ser distribuídos, prioritariamente, aos candidatos posicionados no final da lista de espera de habitação económica, aos jovens e aos residentes permanentes.

Distribuição das opiniões sobre os factores de pontuação (pode seleccionar mais do que uma opção)

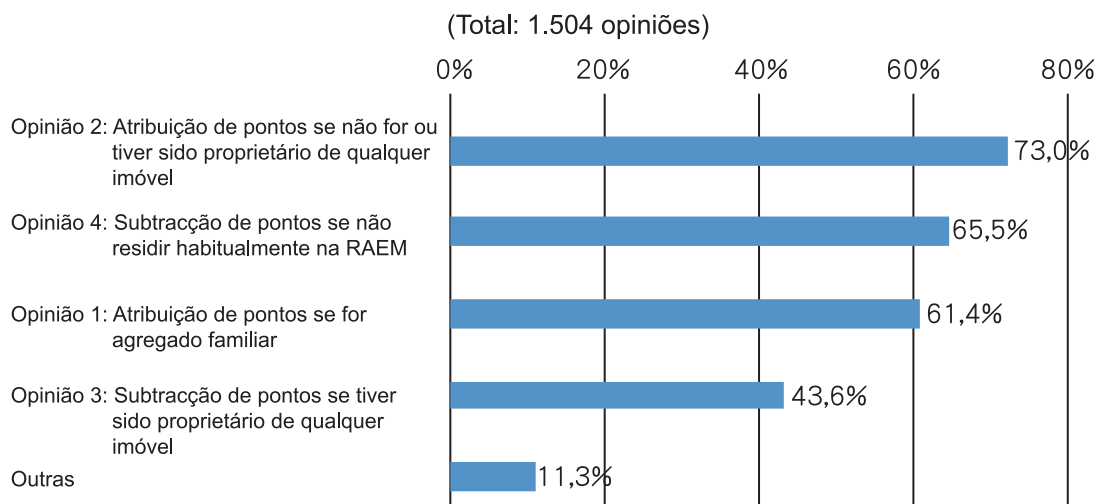


Gráfico 13: Distribuição das opiniões sobre os factores de pontuação

No que se refere aos factores de pontuação para a ordenação da pontuação, como se pode ver no gráfico 13, a “Opinião 2” — “atribuição de pontos se não for ou tiver sido proprietário de qualquer imóvel” atingiu a maior percentagem de apoio, cerca de 73% (1.098 opiniões, 73,0%). Os que defendem a “Opinião 4” — “Subtracção de pontos se não residir habitualmente na RAEM”, registou mais de 66% (985 opiniões, 65,5%). Quanto à “Opinião 1” — “Atribuição de pontos se for agregado familiar”, registou mais de 61% de defensores (924 opiniões, 61,4%); a favor da “Opinião 3” — “Subtracção de pontos se tiver sido proprietário de qualquer imóvel”, foram cerca de 44% (656 opiniões, 43,6%). Outras opiniões representam mais de 11% do total (170 opiniões, 11,3%). Também há quem defenda que deveria ser atribuída uma pontuação a mais aos residentes permanentes de Macau, aos recém-casados, às famílias de casais novos, às famílias que tenham filhos menores, aos candidatos que estão posicionados no final da lista de espera da habitação económica, àqueles que residem em Macau há mais tempo, àqueles que tenham ao seu cuidado idosos ou pessoas mais carenciadas, etc. E deve ser descontada a pontuação daqueles que não sejam residentes permanentes, que possuem propriedades, que não trabalham em Macau, que não tenham Macau como sua residência habitual, etc. Também houve opiniões que defendem que não se deve descontar pontos aos candidatos que já possuem propriedades ou que não trabalham em Macau.

De um modo geral, na sua maioria as opiniões da sociedade reconhecem a “Opinião 2: ordenação por pontuação” apresentada no documento de consulta, grande parte dos cidadãos concorda que a ordenação por pontuação evidencia mais justiça. Simultaneamente, a maior parte das opiniões sobre os factores de pontuação é a favor de atribuir mais pontos aos candidatos que não são ou tenham sido proprietários de qualquer imóvel, bem como, aos que forem agregados familiares. E devem ser descontados pontos aos que não residem habitualmente em Macau.

8. Prazo do ónus de inalienabilidade, revenda dentro do prazo de ónus de inalienabilidade, preço de alienação quando tenha decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade e âmbito de revenda quando tenha decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade

(1) Prazo do ónus de inalienabilidade

Distribuição das opiniões sobre o prazo do ónus de inalienabilidade

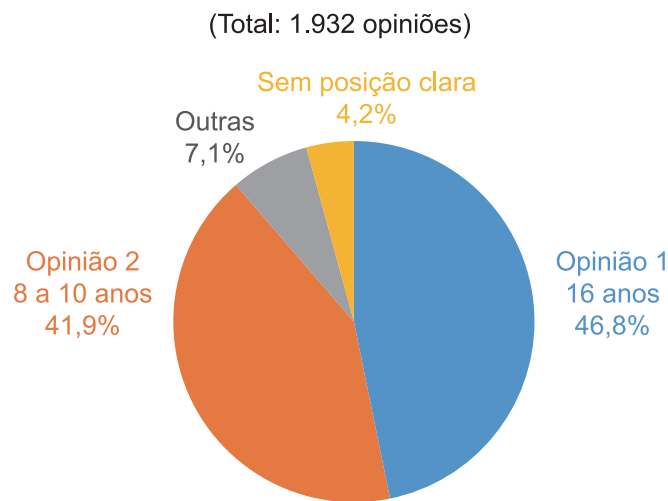


Gráfico 14: Distribuição das opiniões sobre o prazo do ónus de inalienabilidade

Conforme o gráfico 14, foram recolhidas 1.932 opiniões sobre o “prazo do ónus de inalienabilidade”. De entre as quais, a “Opinião 1” registou uma maior proporção de apoio, com cerca de 47% (904 opiniões, 46,8%). A seguir, a “Opinião 2” registou mais de 42% (809 opiniões, 41,9%). Quanto a outras opiniões e as que versavam sobre conteúdos fora das propostas apresentadas no documento de consulta representam 10% (137 opiniões, 7,1%). E houve também os que não tiveram uma posição clara (82 opiniões, 4,2%).

Em suma, registaram-se mais opiniões na sociedade a favor da “Opinião 1” (16 anos como prazo do ónus de inalienabilidade) e da “Opinião 2” (8 a 10 anos como prazo do ónus de inalienabilidade). A soma destas duas opiniões equivale a cerca de 90% do número total das opiniões recolhidas e a diferença percentual entre as duas opiniões é muito próxima, sendo a percentagem de opiniões a favor da “Opinião 1” relativamente mais elevada.

Quanto às outras opiniões relativas ao prazo do ónus de inalienabilidade, há quem proponha a fixação de um prazo mais curto do que o definido no documento de consulta, ou seja, o prazo do ónus de inalienabilidade poder ser inferior a 8 anos ou não se determinar um prazo do ónus de inalienabilidade; mas houve também quem tenha proposto um prazo mais longo do que o definido no documento de consulta, ou seja, um prazo do ónus de inalienabilidade superior a 16 anos, ou, um prazo do ónus de inalienabilidade por um prazo permanente.

(2) Revenda dentro do prazo do ónus de inalienabilidade

Distribuição das opiniões sobre a revenda dentro do prazo do ónus de inalienabilidade

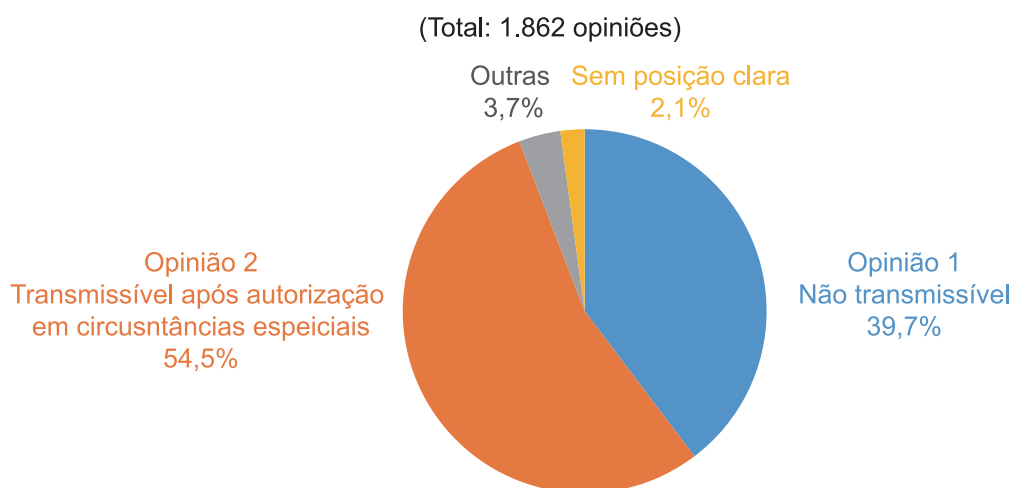


Gráfico 15: Distribuição das opiniões sobre a revenda dentro do prazo do ónus de inalienabilidade

Como se pode ver no gráfico 15, foram recolhidas no total, 1,862 opiniões relativas à “revenda dentro do prazo do ónus de inalienabilidade”. De entre as quais, a “Opinião 2” registou a maior proporção de apoio, com cerca de 55% (1.014 opiniões, 54,5%). A seguir, a “Opinião 1”, registou cerca de 40 % (739 opiniões, 39,7%). Quanto às outras opiniões, ou aquelas que se manifestaram sobre conteúdos não apresentados no documento de consulta representam menos de 5% (69 opiniões, 3,7%). E também houve os que não tiveram uma posição clara (40 opiniões, 2,1%).

De um modo geral, a maioria das opiniões recolhidas concorda com a “Opinião 2” — “transmissível após autorização em circunstâncias especiais”, mas também há quem que defenda a “Opinião 1” — “não transmissível”.

Em relação às outras opiniões relativas à revenda dentro do prazo do ónus de inalienabilidade, há quem tenha proposto que a revenda só poderia ser feita ao Governo ou aos residentes em lista de espera da “habitação sanduíche”. E algumas das opiniões dizem respeito ao preço de alienação dentro do prazo do ónus de inalienabilidade, há quem entenda que o preço de venda da fracção a praticar deveria ser o mesmo preço praticado aquando da compra ou ser paga ao Governo a diferença entre o preço de compra e o de venda ou uma compensação calculada por uma determinada percentagem desta diferença.

(3) Preço de alienação quando tenha decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade

Distribuição das opiniões sobre o preço de alienação quando tenha decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade

(Total: 1.878 opiniões)

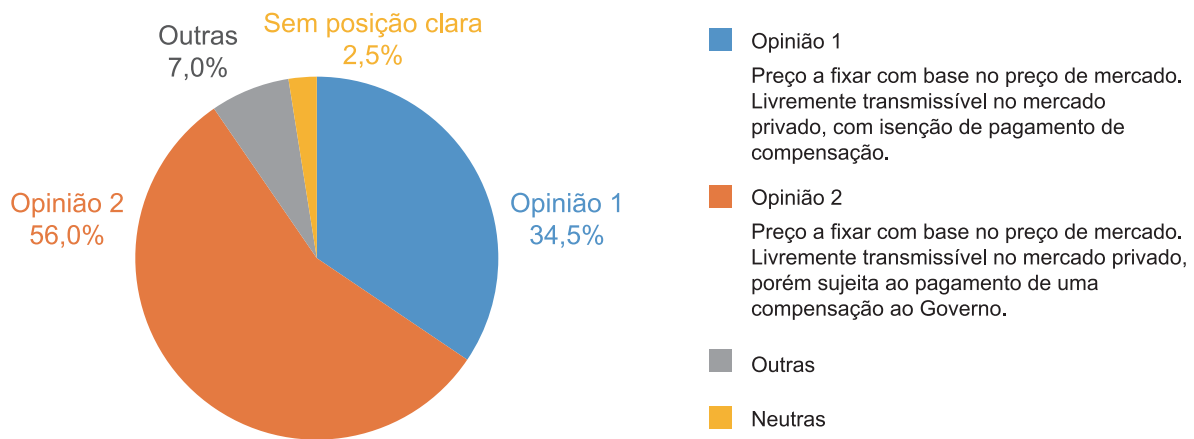


Gráfico 16: Distribuição das opiniões sobre o preço de alienação quando tenha decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade

Segundo o gráfico 16, foram recolhidas 1.878 opiniões que dizem respeito ao “preço de alienação quando tenha decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade”. De entre das quais, a “Opinião 2” registou uma maior proporção de defensores, 56% (1.051 opiniões, 56,0%). A seguir, a “Opinião 1” registou cerca de 35 % (647 opiniões, 34,5%). Quanto às outras opiniões, ou aquelas que se desviam das propostas apresentadas no documento de consulta representam menos de 10% (133 opiniões, 7,0%). Houve também quem não tivesse uma posição clara (47 opiniões, 2,5%).

Em suma, a maior parte das opiniões recolhidas é a favor da “Opinião 2 — Preço a fixar com base no preço de mercado. Livremente transmissível no mercado privado, porém sujeita ao pagamento de uma compensação ao Governo, ou a diferença entre o preço de compra e o de venda ou uma quantia calculada de uma determinada percentagem da diferença”. Existe também uma parte das opiniões a favor da “Opinião 1 — Preço a fixar com base no preço de mercado. Livremente transmissível no mercado privado, com isenção de pagamento de compensação”.

Relativamente às outras opiniões sobre esta matéria, há quem defenda que deveria ser paga uma determinada percentagem em forma de compensação ao Governo que variaria de entre 20% a 80%. Houve quem tivesse proposto que o preço de venda deva ser idêntico ao preço de compra.

(4) Destinatários da revenda quando tenha decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade

Distribuição das opiniões sobre os destinatários da revenda quando tenha decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade

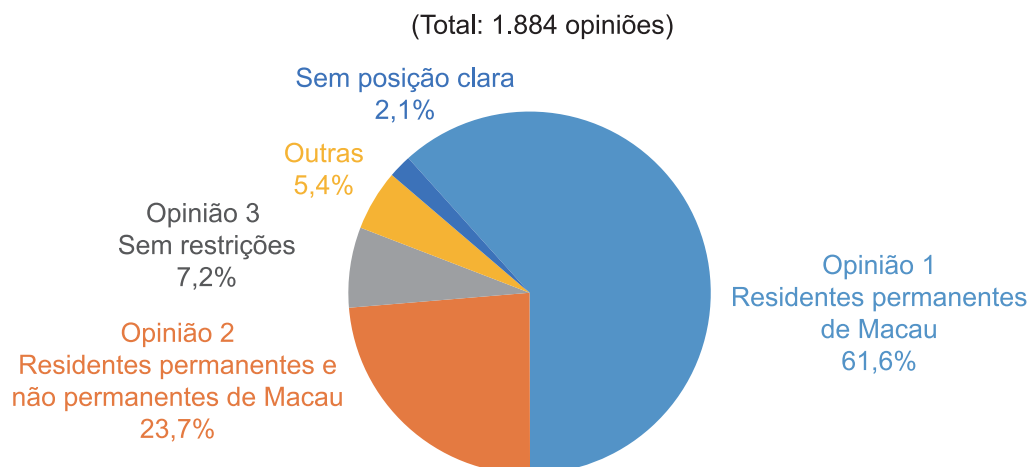


Gráfico 17: Distribuição das opiniões sobre os destinatários da revenda quando tenha decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade

Consoante o gráfico 17, foram recolhidas um total de 1.884 opiniões relativas aos destinatários da revenda quando tenha decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade. Destas, a “Opinião 1” foi a que reuniu maior apoio, em termos proporcionais, traduzido em cerca de 62% (1.161 opiniões, 61,6%), seguindo-se a “Opinião 2” que registou, cerca de 24% (447 opiniões, 23,7%), e a “Opinião 3” que se resumiu a menos de 10% (135 opiniões, 7,2%); as demais opiniões que não as três apresentadas neste documento representam sensivelmente 5% (102 opiniões, 5,4%), e existe ainda um número reduzido de opiniões que carece de posicionamento claro (39 opiniões, 2,1%).

Em suma, a maior parte das opiniões recolhidas revela-se a favor da “Opinião 1” apresentada no documento de consulta, ou seja, que a revenda da “habitação sanduíche” subsequente ao prazo do ónus de inalienabilidade deve cingir-se apenas aos residentes permanentes de Macau. Foram, igualmente, registadas algumas opiniões a favor da “Opinião 2”, ou seja, que os destinatários da revenda devem ser residentes permanentes e não permanentes de Macau, e um número reduzido de opiniões revelou-se a favor da “Opinião 3”, ou seja, a revenda sem restrições em termos de destinatários.

Relativamente às outras opiniões relacionadas com os destinatários da revenda subsequente ao prazo do ónus de inalienabilidade, há quem defenda que a venda deve visar o Governo ou os candidatos de “habitação sanduíche”.

9. Área das fracções

Distribuição das opiniões sobre a área das fracções

(Total: 1.831 opiniões)

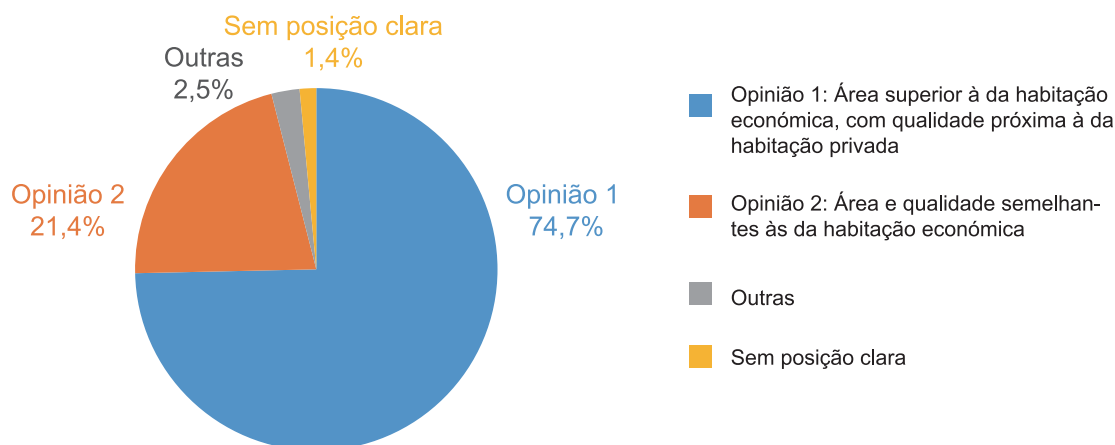


Gráfico 18: Distribuição das opiniões sobre a área das fracções

Como se pode ver no Gráfico 18, 1.831 opiniões foram recolhidas referentes ao tema “Área das fracções da habitação sanduíche”. De entre estas, a maioria das opiniões é a favor de “Opinião 1: Área superior à da habitação económica, com qualidade próxima à da habitação privada”, com cerca de 75% (1 367 opiniões, 74,7%); favoráveis à “Opinião 2: Área e qualidade semelhantes às da habitação económica”, representa mais de 21% (391 opiniões, 21,4%); por último, o número total das outras opiniões e as opiniões sem posição clara, não chega a metade (73 opiniões, cerca de 4,0%).

Em suma, a maioria das opiniões apoia uma “Área superior à da habitação económica, com qualidade próxima à da habitação privada”, enquanto uma pequena parte apoia uma “Área e qualidade semelhantes às da habitação económica”, correspondendo, a soma destas duas opiniões, a mais de 96%.

Quanto às restantes opiniões sobre o tema referido, há quem defenda que a área da habitação da classe sanduíche deve ser maior do que a da habitação económica; há quem considere que a habitação em causa deve ser “útil e não luxuosa”, devendo por isso, a taxa de área útil ser estabelecida a um nível relativamente mais alto, a tipologia das fracções deve ser, predominantemente, T2 ou maior; outras opiniões consideram que a tipologia das fracções deveria ser, predominantemente, T2, devendo o design ser, predominantemente, T0 ou área de habitação sanduíche dependendo do número de elementos do agregado familiar, entre outras.

Capítulo III – Outros temas abordados relacionados com a «habitação sanduíche»

Para além dos temas no âmbito do documento de consulta pública do «Plano de Habitação para a classe sanduíche», o público também pronunciou-se na apresentação das 701 opiniões para além do âmbito do questionário do documento de consulta, nomeadamente sobre os seguintes temas: Políticas de aquisição de imóveis dividida em classes; Posicionamento da «habitação sanduíche»; Candidatura e oferta da «habitação sanduíche»; Localização do terreno para a «habitação sanduíche»; Forma de construção da «habitação sanduíche»; Possibilidade de candidatura simultânea à aquisição da «habitação sanduíche» e da habitação económica.

Distribuição das opiniões sobre outros temas abordados (n.º de opiniões)

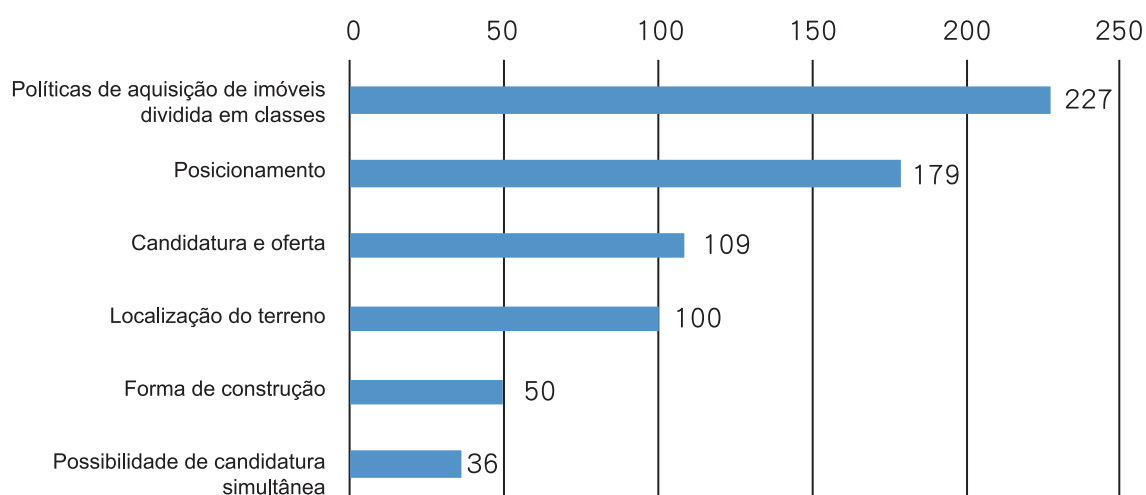


Gráfico 19: Distribuição das opiniões sobre outros temas abordados (n.º de opiniões)

O Gráfico 19 mostra que as opiniões públicas estão mais inclinadas para as “Políticas de aquisição de imóveis dividida em classes”, num total de 227 opiniões. Seguem-se, por ordem, os seguintes temas: “Posicionamento da «habitação sanduíche»”, 179 opiniões; “Candidatura e oferta da «habitação sanduíche»”, 109 opiniões; “Localização do terreno para a «habitação sanduíche»”, 100 opiniões; “Forma de construção da «habitação sanduíche»”, 50 opiniões; Possibilidade de candidatura simultânea à aquisição da «habitação sanduíche» e da habitação económica, 36 opiniões.

1. Políticas de aquisição de imóveis dividida em classes

Distribuição das opiniões sobre políticas de aquisição de imóveis dividida em classes

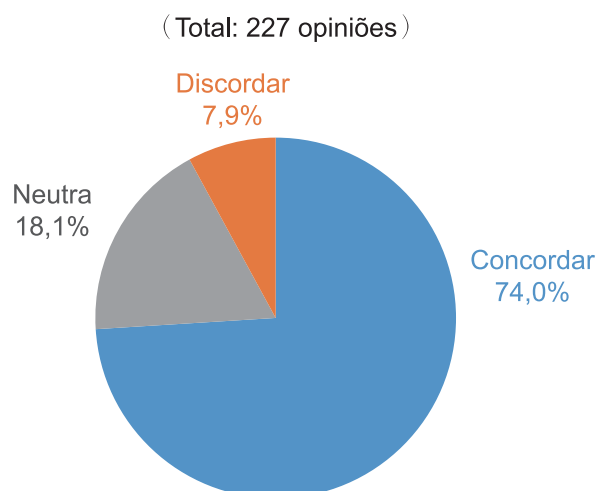


Gráfico 20: Distribuição das opiniões sobre políticas de aquisição de imóveis dividida em classes

Como se pode verificar no Gráfico 20, foram recolhidas um total de 227 opiniões alusivas ao posicionamento sobre o tema a que se refere. Destas, as opiniões concordantes representam a maioria e ocupam 74% (168 opiniões 74,0%), cerca de 18% são opiniões neutras (41 opiniões, 18,1%)e menos de 10% são opiniões discordantes (18 opiniões, 7,9%). Entre as opiniões favoráveis, há quem entenda que se deve ponderar, globalmente, a combinação mútua, a articulação e a circulação das cinco classes de habitação, no sentido de se evitar a divisão social. As opiniões discordantes consideram, principalmente, que as tipologias de habitação pública existentes já se revelam suficientes, não sendo necessário acrescentar a tipologia «habitação sanduíche». Existem ainda opiniões que consideram ser possível acrescentar novas tipologias de habitação pública.

2. Posicionamento da «habitação sanduíche»

Distribuição das opiniões sobre posicionamento da «habitação sanduíche»

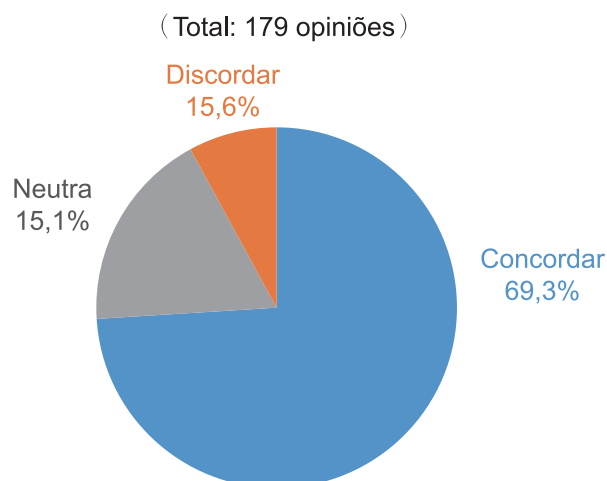


Gráfico 21: Distribuição das opiniões sobre posicionamento da «habitação sanduíche»

Observando o Gráfico 21, verificamos que foi registado um total de 179 opiniões alusivas ao posicionamento sobre o tema a que se reporta. Destas, as opiniões concordantes representam a maioria e ocupam cerca de 70% (124 opiniões, 69,3%) seguindo-se, cerca de 16% (28 opiniões, 15,6%) e 15% (27 opiniões, 15,1%) de opiniões discordantes e neutras respectivamente. As opiniões discordantes consideram, principalmente, que a atribuição de natureza privada à «habitação sanduíche», poderá resultar na perda de recursos habitacionais, afectar o mercado privado de habitação, e suscitar a sobreposição das funções e a disputa dos recursos de «habitação sanduíche» e de habitação económica. Assim, a «habitação sanduíche» deveria ser definida como habitação para jovens, adoptando, entre outros métodos, o arrendamento em primeiro lugar e a aquisição posteriormente.

3. Candidatura e oferta da «habitação sanduíche»

Distribuição das opiniões sobre candidatura e oferta da «habitação sanduíche»

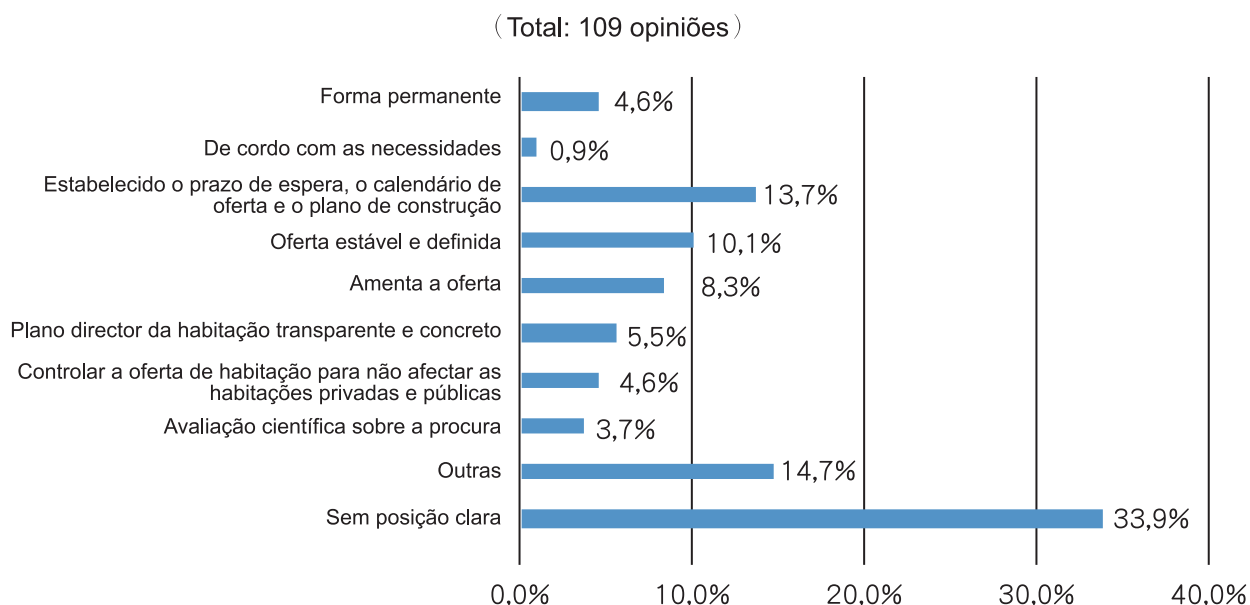


Gráfico 22: Distribuição das opiniões sobre candidatura e oferta da «habitação sanduíche»

Revela o Gráfico 22, que houve 109 opiniões envolvidas neste tema. Segundo a maioria das opiniões expressas, entende-se que a «habitação sanduíche» deveria ser implementada de forma permanente ou de acordo com as necessidades, com um prazo de espera estabelecido, um calendário de oferta e um plano de construção, e ainda, o número de oferta teria de ser estável e definido, finalmente, aumentando a sua oferta, o plano director da habitação teria de ser transparente e concreto, representando 43% do total (total de 47 opiniões, 43,1%); inferior a 10% das opiniões entendem que deveria ser controlada a oferta de habitação para não afectar as habitações privadas e públicas e, deveria proceder-se a uma avaliação científica sobre a procura de «habitação sanduíche»; 15% das opiniões acham que deveria ser controlada a oferta de habitação para não afectar as habitações públicas; outras opiniões, corresponderam a quase 15% (16 opiniões, 14,7%). As opiniões que não expressaram claramente a sua posição, representam cerca de 34% (total de 37 opiniões, 33,9%).

4. Localização do terreno para a «habitação sanduíche»

Distribuição das opiniões sobre localização do terreno para a «habitação sanduíche»
(escolha múltipla)

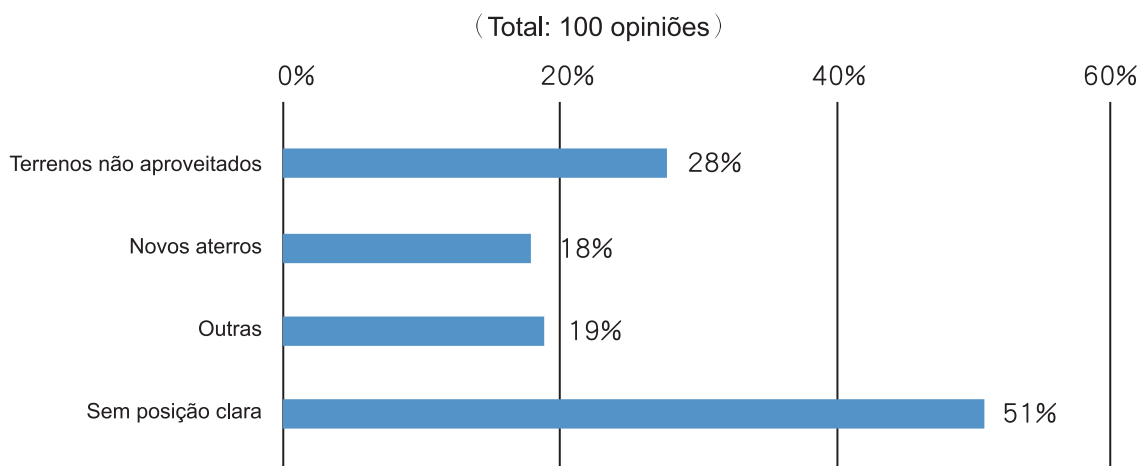


Gráfico 23: Distribuição das opiniões sobre localização do terreno para a «habitação sanduíche»

Como mostra o Gráfico 23, há 100 opiniões públicas envolvidas neste tema. De entre estas, 51 opiniões não têm uma posição clara, correspondendo ao maior número de opiniões (51%). Entre as opiniões que manifestaram claramente a sua posição sobre este tema, 28 opiniões consideram que a «habitação sanduíche» deve estar situada nos terrenos não aproveitados, representando a maioria (28%); depois seguem-se 19 outras opiniões (19%); por último, 18 opiniões entendem que a «habitação sanduíche» deve ser construída nos novos aterros (18%). Entre as restantes opiniões acima referidas, há quem entenda que se poderia escolher a zona da Grande Baía, e há ainda quem entenda que se deveria criar reservas de terrenos e aumentar a transparência do planeamento de terrenos.



5. Forma de construção da «habitação sanduíche»

Distribuição das opiniões sobre forma de construção da «habitação sanduíche» (escolha múltipla)

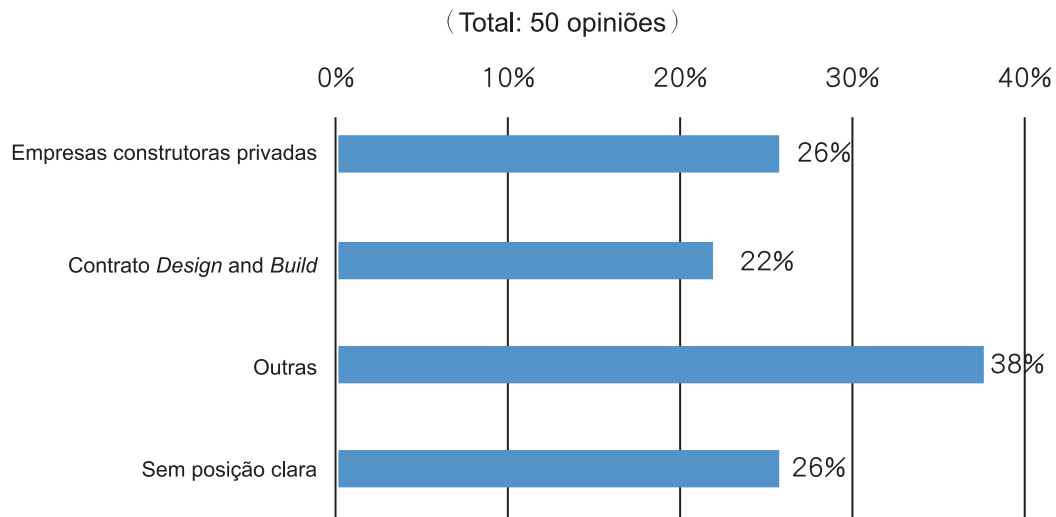


Gráfico 24: Distribuição das opiniões sobre forma de construção da «habitação sanduíche»

Observando o Gráfico 24, há 50 opiniões que se pronunciaram sobre este tema. Dentro das que manifestaram claramente a sua posição, 13 opiniões entendem que a construção deveria ser feita por empresas construtoras privadas, correspondendo a 26%; 11 opiniões entendem que a construção deveria ser realizada através do contrato *Design and Build*, correspondendo a 22%; seguem-se 19 outras opiniões (38%); finalmente, 13 opiniões não expressaram claramente a sua posição, representando 26% do total. Entre as opiniões acima referidas, há quem proponha a adopção de um modelo de construção diversificado, por exemplo, os contratos de desenvolvimento para a habitação. Há ainda quem entenda que se deveria reforçar a definição de responsabilidades e o acompanhamento da garantia, salvaguardando a qualidade.

6. Possibilidade de candidatura simultânea à aquisição da «habitação sanduíche» e da habitação económica

Distribuição das opiniões sobre possibilidade de candidatura simultânea à aquisição da «habitação sanduíche» e da habitação económica

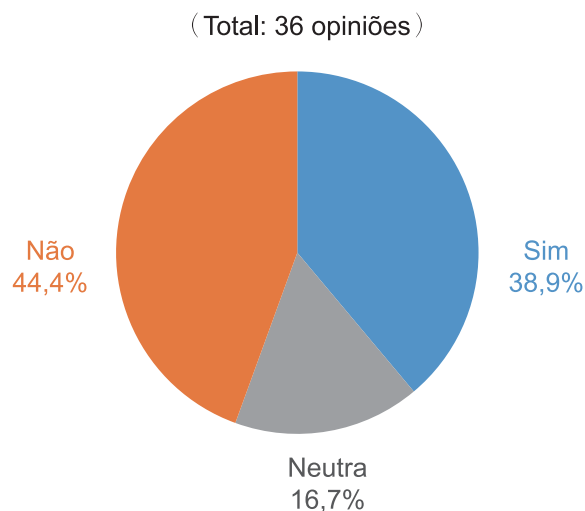


Gráfico 25: Distribuição das opiniões sobre possibilidade de candidatura simultânea à aquisição da «habitação sanduíche» e da habitação económica

Como se pode ver no Gráfico 25, há um total de 36 opiniões sobre o assunto. De entre estas opiniões, cerca de 44% (16 opiniões, 44,4%), manifesta-se desfavorável a uma possível candidatura simultânea, seguido de quase 39% que entendem ser possível efectuar a candidatura simultânea (14 opiniões, 38,9%) e 17% são opiniões neutras (6 opiniões, 16,7%).



Conclusões do relatório

Os trabalhos da presente consulta pública mereceram a atenção, o apoio e a participação de todos os sectores da sociedade e terminaram com sucesso no dia 11 de Dezembro de 2020. O Grupo de Trabalho Interdepartamental do Governo da RAEM agradece toda a atenção dispensada e as opiniões e sugestões valiosas prestadas pelos diversos sectores da sociedade e pela população em geral, durante a consulta pública sobre o «Plano de habitação para a classe sanduíche».

Efectuada a necessária arrumação e análise, as principais opiniões recolhidas nesta consulta são as seguintes:

Em primeiro lugar, relativamente ao rumo da política de habitação para a classe sanduíche, a maioria das opiniões concorda com a política de “classes na aquisição de habitação” apresentada pelo presente mandato do Governo da RAEM, apoiando o Governo na implementação do «Plano de habitação para a classe sanduíche». Acrescente-se que a maioria concorda com o documento de consulta, no qual vem referido que “a habitação para a classe sanduíche é um tipo de habitação que se situa ente a habitação económica e a habitação privada”.

Em segundo lugar, quanto à definição de «classe sanduíche», a maioria das opiniões concorda com a primeira definição, tal como foi apresentada no documento de consulta, ou seja, o requisito de candidatura à «habitação sanduíche» deve abranger todos os casos em que o rendimento seja superior ao limite máximo fixado para a candidatura à habitação económica e ainda, os residentes que reúnem os requisitos para a candidatura à aquisição de habitação económica, os quais, segundo o cálculo da pontuação, ficam posicionados no fim da lista de espera da habitação económica, com pretensões ainda de adquirir uma habitação própria e que, por não conseguir acompanhar o aumento dos preços de venda da habitação privada, esperam, sobretudo, um plano de aquisição de habitação própria, visando obter um melhor ambiente habitacional.

Em terceiro lugar, no que diz respeito aos requisitos de elegibilidade dos candidatos, a maioria das opiniões é favorável a que o requerente e o seu agregado familiar devam ser residentes permanentes de Macau; no caso de candidatura individual, o requerente deve ser residente permanente de Macau e ter idade mínima de 23 anos; no caso de candidatura conjunta com o agregado familiar, o requerente deve ser residente permanente de Macau e ter idade mínima de 18 anos; e ainda que o requerente e os elementos do seu agregado familiar não sejam proprietários de imóveis em Macau nos cinco anos anteriores.



Ao mesmo tempo, registaram-se opiniões que entendem que o limite mínimo de rendimento para a «habitação sanduíche» deve ser inferior a 50% do limite máximo de rendimento para a habitação económica; que o limite máximo de rendimento para a «habitação sanduíche» deve ser superior a 10% do limite máximo de património para a habitação económica; e que o limite máximo de património para a «habitação sanduíche» deve ser superior a 20% do limite máximo de património para a habitação económica.

Em quarto lugar, no que se refere ao preço da «habitação sanduíche», a maioria das opiniões concorda com o cálculo de um desconto proporcional aos preços praticados nos mercados das zonas circundantes.

Em quinto lugar, em relação às formas de aquisição da «habitação sanduíche», a maioria das opiniões entende que deve ser adoptado o cálculo da pontuação. Quanto aos factores de pontuação, registam-se mais opiniões a concordar com a atribuição de pontos se o candidato não for proprietário ou tiver sido proprietário de qualquer imóvel, seguindo-se a subtracção de pontos se não residir habitualmente na RAEM, a atribuição de pontos tratando-se de agregados familiares e a subtracção de pontos se o candidato tiver sido proprietário de qualquer imóvel.

Em sexto lugar, no que concerne ao conteúdo da norma sobre o prazo do ónus de inalienabilidade da «habitação sanduíche», a maioria das opiniões concorda que o prazo seja de 16 anos, sendo permitido a sua transmissão em circunstâncias especiais durante o período de proibição de venda. Os preços de transmissão após o termo do prazo devem ser fixados de acordo com os preços do mercado, a livre transmissão no mercado privado está sujeita a uma compensação ao Governo e deve ser exclusivamente para os residentes permanentes de Macau.

Em sétimo lugar, relativamente à concepção, ao planeamento e à construção da «habitação sanduíche», a maioria das opiniões entende que a área da «habitação sanduíche» deve ser superior à das habitações económicas e a sua qualidade deve ser semelhante à das habitações privadas; e ainda, devem ser utilizados os terrenos não aproveitados e aproveitar os terrenos das novas zonas urbanas; quanto à forma de construção, a maioria das opiniões concorda com a construção pelo sector privado da construção civil e a adopção do regime de contrato de Design and Build. Há quem entenda que deve haver um fornecimento estável, que deve ser fixado um prazo de espera e uma calendarização, e há ainda quem entenda que deve haver mais oferta de fracções de T2.

Em suma, durante o processo de consulta, os temas que mais chamaram a atenção da sociedade foram a definição da «classe sanduíche», os requisitos de elegibilidade dos candidatos para a «habitação sanduíche», o seu preço e o prazo do ónus de



inalienabilidade, entre outros. Em relação aos temas acima referidos, o Grupo de Trabalho Interdepartamental do Governo também respondeu atempadamente nas diversas sessões de consulta públicas, apontando a política de “classes da aquisição à habitação” como um plano sistemático de fornecimento de habitação apresentado pelo actual Governo, tendo em consideração as necessidades dos diferentes estratos sociais em termos de habitação e a sua capacidade de aquisição, tendo esta política por objectivo uma melhor resolução dos problemas habitacionais dos residentes de Macau. Aliás, a tipologia da «habitação sanduíche», sendo uma das cinco classes, juntamente com a habitação social, a habitação económica, a residência para idosos e a habitação do mercado privado, constitui um elemento importante para a aquisição de habitação, e o seu posicionamento situa-se entre a habitação económica e a habitação do mercado privado. Embora a sua natureza seja a de habitação privada, por se tratar de habitação a ser construída pelo Governo com recursos públicos, devem ser estabelecidas algumas restrições quanto às formas de aquisição, o que é considerado uma disposição razoável.

As opiniões da consulta pública são reveladoras de que a sociedade em geral concorda com a proposta do Governo sobre «habitação para a classe sanduíche». Num futuro breve, o Governo irá lançar a política de «habitação sanduíche», irá ainda proceder à integração da respectiva análise quantitativa e qualitativa, assim como irá efectuar uma avaliação prudente, equilibrando os interesses das diversas partes da sociedade, bem como assegurar o desenvolvimento saudável e estável do mercado imobiliário. Relativamente às outras opiniões apresentadas pela sociedade, o Grupo de Trabalho Interdepartamental já as tem registadas e prestará a atenção devida e ponderará os trabalhos de acompanhamento posteriores.

Por fim, o Grupo de Trabalho Interdepartamental do Governo da RAEM reitera que atribui grande importância às opiniões e sugestões recolhidas nesta consulta pública, e que irá proceder ao estudo e elaboração da proposta de lei sobre o regime jurídico do «Plano de habitação para a classe sanduíche» de acordo com as opiniões recolhidas na consulta pública, com vista a concretizar, quanto antes, a política habitacional para a classe sanduíche.



