REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU
«PLANO DE HABITAÇÃO PARA A CLASSE SANDUÍCHE»
DOCUMENTO DE CONSULTA PÚBLICA

Período de consulta: 13 de Outubro a 11 de Dezembro de 2020

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

Outubro de 2020

Índice

- Introdução 3
- Secção I Situação da habitação em Macau e apresentação do Plano de «habitação para a classe sanduíche» 6
- Secção II Definição de «Habitação para a classe sanduíche» e «classe sanduíche» 9
- Secção III Restrições de candidatura à «habitação para a classe sanduíche» - estatuto de residente 11
- Secção IV Requisitos de elegibilidade dos candidatos 12
    - 1. Idade 12
    - 2. Situação de titularidade de imóveis 13
- Secção V Limites de rendimento e de património dos candidatos 14
- Secção VI Método de fixação do preço 17
- Secção VII Formas de aquisição 18
- Secção VIII Prazo do ónus de inalienabilidade e revenda subsequente 20
- Secção IX Área das fracções 22
- Conclusão 23

INTRODUÇÃO

A construção e a oferta de habitação, tema de grande interesse em qualquer sociedade, têm um impacto directo no bem-estar da população e, por isso, têm sido assumidas como prioridades da acção governativa ao longo dos anteriores mandatos do Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM). Durante a campanha da sua candidatura ao quinto mandato do Chefe do Executivo, em Agosto de 2019, o Senhor Ho Iat Seng salientou no seu Programa Político «Sinergias e Avanço, Mudanças e Inovação» que «Iremos acelerar a construção e a aprovação de habitações públicas, e a elaboração do Plano Director dos Novos Aterros e as suas construções urbanas. Estudaremos e implementaremos medidas razoáveis para a aquisição de imóveis, atenderemos às necessidades habitacionais dos residentes com diferentes rendimentos, especialmente às da "classe sanduíche" e dos jovens». Destacou, ainda, que «Vamos prestar muita atenção à dinâmica de desenvolvimento do mercado imobiliário, equilibrar a relação entre a procura e a oferta, entre a habitação pública e a habitação privada, e asseguraremos o desenvolvimento saudável e estável do mercado imobiliário privado». («Sinergias e Avanço, Mudanças e Inovação», páginas 15 e 23)

Em Abril de 2020, o Chefe do Executivo Ho Iat Seng clarificou, no «Relatório das Linhas de Acção Governativa para o Ano Financeiro de 2020», os princípios consagrados no seu Programa Político: «Serão proporcionadas aos residentes condições de aquisição de casa própria (…) A definição de «habitação para a classe sanduíche» será clarificada num projecto de diploma específico, a elaborar na sequência de consulta pública». Posteriormente, em resposta à interpelação dos senhores deputados, o Chefe do Executivo referiu que «a médio e a longo prazo, o plano do Governo para a estrutura da habitação de Macau é dividi-la em cinco classes, a primeira é a habitação social, a segunda é a habitação económica, a terceira é a habitação destinada à «classe sanduíche», sendo necessário ainda um debate na sociedade, a quarta é a «residência para idosos», e a quinta é a habitação privada». Pode assim dizer-se que o Governo definiu uma política de habitação dividida em classes, tendo o Chefe do Executivo sublinhado que a terceira classe de habitação será destinada à «classe sanduíche» e que a definição desta classe é fundamental, devendo ser ponderado se a mesma deverá unicamente abranger os jovens. Acrescentou, ainda, que esta questão carece de debate no seio da sociedade, mas considera que a habitação destinada a esta classe será habitação privada, com um preço superior ao da habitação económica. («Chefe do Executivo – A habitação de Macau será dividida em cinco classes», Gabinete de Comunicação Social, 21.04.2020)

Esta política de divisão da habitação em classes, apresentada pelo 5.º Governo, traduz um plano sistemático de oferta de habitação. Trata-se de uma iniciativa que atende às necessidades habitacionais e à capacidade aquisitiva das diversas camadas sociais e que visa encontrar uma melhor solução para a questão habitacional dos

residentes da RAEM. A política de «habitação para a classe sanduíche» pauta-se pelo seguinte princípio fundamental: Distribuir e rentabilizar os recursos públicos de forma razoável, prudente e imparcial, com vista a proporcionar uma nova opção de aquisição de habitação própria e equilibrar as necessidades habitacionais das diversas camadas sociais.

Em 2014, no sentido de encontrar uma melhor solução para a questão habitacional de Macau, o Grupo de Trabalho Interdepartamental do Governo da RAEM apresentou um texto para consulta pública denominado Plano de Aquisição de Imóveis para Habitação por Residentes de Macau (doravante designado Plano de Aquisição de Imóveis) baseado em dois estudos analíticos: o «Relatório de estudo sobre a política de habitação "Terra de Macau destinada a residentes de Macau"», da Universidade de Macau, e o «Estudo e análise económica e jurídica sobre "Terra de Macau destinada a residentes de Macau"», do Instituto Politécnico de Macau.

O Plano de Aquisição de Imóveis prevê que o mesmo, sendo uma «medida completamente nova, carece de análise, nas vertentes jurídica, económica e social, para determinar o seu conceito e a sua natureza, designadamente a partir de uma visão macro da política, em ordem a reflectir acerca da sua influência sobre as diversas políticas, a evolução da habitação de Macau e a disponibilidade dos recursos escassos de solos; e, em relação ao Plano de Aquisição de Imóveis, é também necessário realizar uma discussão aprofundada no que respeita aos beneficiários, requisitos de candidatura, restrições e preços, a partir de uma visão micro, no âmbito de funcionamento, ouvindo amplamente as opiniões da sociedade, para recolher as ideias úteis».

Resulta do estudo temático, da auscultação da opinião pública e das análises nas vertentes económica e jurídica, realizados naquela altura, que em caso de implementação do 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 habitação própria àqueles residentes com capacidade de aquisição de habitação económica e que desejam elevar a qualidade das suas habitações, mas que são incapazes de acompanhar a subida dos preços da habitação no mercado privado». Verifica-se, assim, que o Plano de «habitação para a classe sanduíche» e o referido Plano de Aquisição de Imóveis estão interrelacionados entre si.

Este Plano refere, ainda, que «Para abordar o Plano de Aquisição de Imóveis é necessário enfrentar o problema da escassez dos recursos de solos, e que uma vez lançado, este plano coexistirá e rivalizará, respectivamente, em termos funcionais e de recursos, com a habitação pública» e que «com o agravamento da escassez dos recursos de solos, a concorrência entre os dois, agravará a competição entre a oferta e a distribuição das habitações. A forma como se coordena eficazmente a distribuição dos terrenos é uma matéria que merece a reflexão de toda a sociedade». Esta questão apresentou grandes dificuldades para o Governo da altura, sendo, também, uma questão que deve ser prudentemente tratada pelo actual Governo.

O Plano de Aquisição de Imóveis foi objecto de consulta pública durante 60 dias, entre Maio e Julho de 2014. Da análise às 14 852 opiniões constantes dos 2 543 textos recolhidos junto da sociedade, concluiu-se que «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». A razão principal dessa conclusão foi a escassez de recursos de solos.

Nos últimos anos, o Governo da RAEM tem adoptado diversos meios com vista a obter recursos de solos, nomeadamente através da conquista ao mar e da recuperação de terrenos não aproveitados, tendo a reserva de terrenos aumentado de forma expressiva comparativamente com 2014, o que permite garantir terrenos destinados à optimização de várias infra-estruturas e à construção de habitações. Por outro lado, ao compararmos os actuais requisitos de candidatura à habitação económica com os de então, verificamos que o tecto dos rendimentos dos candidatos à habitação económica aumentou significativamente. Tomando como referência um agregado familiar composto por duas pessoas, verifica-se que o limite máximo do rendimento aumentou para 77 820 patacas e o limite máximo do património foi igualmente elevado para 2 546 800 patacas. Desta forma, um grupo de pessoas com rendimentos médios passou a poder candidatar-se à aquisição de habitação económica.

Importa, ainda, referir que a implementação gradual das «Linhas Gerais do Planeamento para o Desenvolvimento da Grande Baía de Guangdong-Hong Kong-Macau», divulgadas em 2019, irá ter certamente um forte impacto no desenvolvimento de Macau a longo prazo. Em particular, o rápido desenvolvimento da vizinha zona de Hengqin, em Zhuhai, ampliou o espaço de desenvolvimento de Macau. A construção da zona de cooperação aprofundada entre a Província de Guangdong e Macau e os vários projectos relacionados com a vida das pessoas, nomeadamente o «Novo Bairro de Macau» com mais de 4 000 fracções habitacionais, proporcionaram uma nova opção de compra de habitação aos residentes da RAEM.

Na sequência de pesquisa e estudo, o Grupo de Trabalho Interdepartamental considera que existem, actualmente, condições para submeter a consulta pública o Programa de consulta sobre o Plano de “habitação para a classe sanduíche” («habitação para a classe sanduíche» abreviadamente designada por «habitação sanduíche»), Plano esse elaborado com base no existente Plano de Aquisição de Imóveis, tendo em consideração as novas circunstâncias sociais e o desenvolvimento da cooperação regional.

Secção I Situação da habitação em Macau e apresentação do Plano de «habitação para a classe sanduíche»

1. Situação actual da habitação em Macau

De acordo com os dados da Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, no final de 2019 existiam em Macau 234 059 fracções habitacionais já construídas, incluindo habitações privadas, habitações económicas e habitações sociais, das quais 182 827 são habitações privadas, o que corresponde a 78,1% do total das habitações existentes. Ao longo dos últimos anos, os principais compradores das habitações privadas têm sido os residentes locais. Das fracções habitacionais transaccionadas em 2019, verifica-se que 97,5% dos compradores são pessoas singulares residentes da RAEM. Além disso, o preço das habitações privadas tem registado uma subida notável nos últimos anos, atingindo um aumento de 170% no período entre 2011 e 2019.

Segundo os dados do Instituto de Habitação, até final de 2019 existiam em Macau 51 232 fracções de habitação social e de habitação económica construídas, correspondendo a 21,9% do total das fracções habitacionais, das quais 14 269 (6,1% do total das fracções habitacionais) e 36 963 (15,8% do total das fracções habitacionais) são, respectivamente, habitações sociais e habitações económicas.

2. Relação entre a oferta e a procura de habitação em Macau

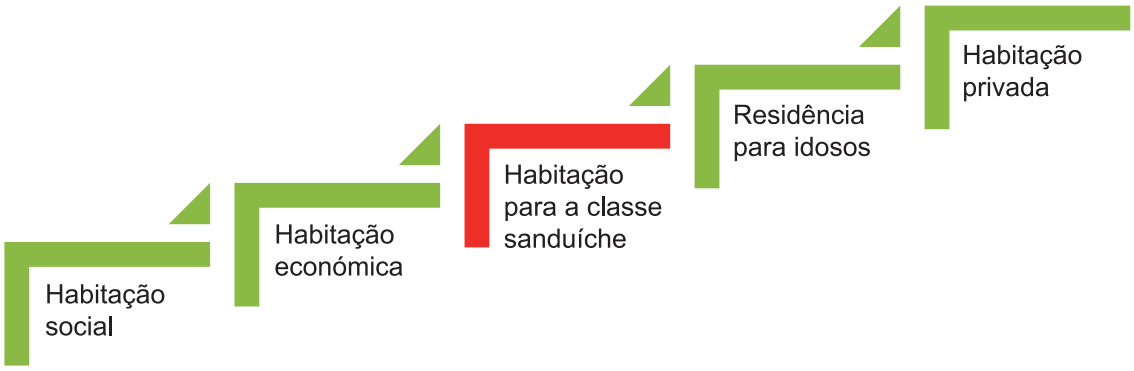
Segundo dados da Direcção dos Serviços de Identificação, em 10 anos, de 2010 a 2019, a população de Macau registou um acréscimo de 182 992 pessoas, das quais 62 426 nasceram em Macau e 120 566 são imigrantes, o que representa um crescimento médio anual de aproximadamente 18 299 pessoas. De acordo com os dados da Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, em 2019 existiam em Macau cerca de 198 000 agregados familiares, com uma composição média de 3,03 membros, prevendo-se, com base a estimativa demográfica destes Serviços, que em 2026 o número total de agregados familiares aumente para 245 000. Significa isto que aumentará a procura de fracções habitacionais devido a diversos factores, como sejam os nascimentos, os casamentos, a saída dos filhos maiores de casa dos pais, o movimento imigratório e o investimento exterior no imobiliário.

Actualmente, a oferta de habitação social em Macau está basicamente garantida; contudo a oferta de habitação económica ainda não satisfaz a sua procura. Em Junho de 2020, o Instituto de Habitação recebeu 37 487 candidaturas à compra de habitação económica, o que demonstra que ainda existe uma grande procura deste tipo de habitação. Sintetizados os dados fornecidos pelos diversos serviços públicos, prevê-se que nos próximos cinco anos serão disponibilizadas no mercado de habitação de Macau 3 011 habitações económicas, 6 737 habitações privadas e 8 922 fracções privadas ainda em fase de projecto. As 28 000 fracções da habitação pública da Zona A, as 6 500 fracções da habitação pública da Avenida Wai Long, as habitações sociais em construção e as fracções de «residência para idosos», ainda em fase de projecto, serão disponibilizadas, gradualmente, consoante o progresso dos diversos projectos de infra-estruturas e obras.

3. Procura da «habitação para a classe sanduíche»

Com vista a responder às aspirações da população no domínio da habitação, o Chefe do Executivo apresentou no «Relatório das Linhas de Acção Governativa para o Ano Financeiro de 2020» a iniciativa «proporcionar aos residentes condições de aquisição de casa própria», que estrutura a habitação em cinco classes, a habitação social, a habitação económica, a «habitação para a classe sanduíche», a «residência para idosos» e a habitação privada. (vide mapa infra)

Mapa - Cinco classes da habitação em Macau



Fonte: Grupo de Trabalho Interdepartamental

Entende-se por:

1. Habitação social, o prédio urbano ou a fracção autónoma, propriedade do Instituto de Habitação, do Governo da RAEM, ou sujeitos à sua administração, destinados a habitação, a serem atribuídos por arrendamento a agregados familiares ou indivíduos em situação económica desfavorecida.

2. Habitação económica, as fracções habitacionais construídas e vendidas pelo Governo da RAEM, com vista a apoiar os residentes de Macau com determinados níveis de rendimento e património na resolução dos seus problemas habitacionais.

3. «Habitação para a classe sanduíche», o tipo de habitação integrante da iniciativa «proporcionar aos residentes condições de aquisição de casa própria», apresentada no Relatório das Linhas de Acção Governativa, cuja definição será sujeita a consulta pública.

4. «Residência para idosos», o tipo de habitação que o Governo da RAEM planeia atribuir por arrendamento aos idosos com determinada capacidade económica e com necessidades de cuidados, como uma das medidas de reforço contínuo dos serviços de apoio e cuidados prestados a esta faixa populacional.

5. Habitação privada, as fracções habitacionais, para venda ou arrendamento, livremente transaccionáveis no mercado.

O ajustamento, em cerca de 9%, do limite máximo de rendimento para candidatura à habitação social veio beneficiar um grupo mais alargado de pessoas em situação vulnerável, e o ajustamento do limite máximo de rendimento para a candidatura à habitação económica permite que mais de 80% dos residentes de Macau se possam candidatar à compra deste tipo de habitação. Ainda assim, de entre os candidatos à habitação económica, aqueles com rendimentos mais altos e que, por ordenação resultante do cálculo de pontuação, estão posicionados no fim da lista de espera, continuam a sentir as maiores dificuldades na compra de uma habitação económica e não têm capacidade financeira para acompanhar a subida dos preços no mercado privado de habitação, pelo que não se encontram satisfeitas as suas necessidades de aquisição de habitação própria. Por outro lado, há residentes que desejam uma nova alternativa, entre a habitação económica e a habitação privada, para aquisição de habitação própria. A Lei da habitação económica, na sua nova redacção introduzida em 2020, estabelece expressamente que a habitação económica mantém a sua natureza e impede que esta assuma a natureza de bem de investimento, o que conduz a um aumento da procura da «habitação sanduíche» por uma parte dos residentes.

O presente programa de consulta sobre o Plano de «habitação para a classe sanduíche» do Governo da RAEM fundamenta-se na actual situação da habitação em Macau e na consequente procura da «habitação sanduíche».

Secção II Definição de «Habitação para a classe sanduíche» e «classe sanduíche»

A «habitação para a classe sanduíche» é uma nova opção proporcionada aos residentes com necessidades de aquisição de habitação própria. Tomando como referência a pesquisa e o estudo realizados e as diversas opiniões recolhidas, conclui-se que a «habitação sanduíche» deve fazer parte da iniciativa de habitação dividida em classes, servindo de complemento à habitação pública e à habitação privada.

O que é a «habitação para a classe sanduíche»? Tal como resulta da própria designação, é um tipo de habitação que se situa entre a habitação económica e a habitação privada. As suas características básicas são: «É um tipo de habitação de natureza privada, com melhores áreas e condições do que as da habitação económica, com um preço de venda superior ao da habitação económica, mas inferior ao da habitação privada, e que pode entrar no mercado de habitação decorrido o prazo fixado».

A definição da «habitação para a classe sanduíche» é relativamente precisa, mas como definir a «classe sanduíche»? Existem opiniões divergentes na sociedade. O Grupo de Trabalho Interdepartamental elaborou, neste programa de consulta, as seguintes duas definições de «classe sanduíche», para comparação. Definição 1: abrange os residentes com rendimentos que ultrapassam o limite máximo estipulado para a candidatura à habitação económica e, em simultâneo, contempla e faz a triagem dos candidatos posicionados no fim da lista de espera da habitação económica, aliviando, assim, a pressão da procura desta classe de habitação. Esta definição representa uma nova opção de aquisição de habitação quer para os candidatos em lista de espera de habitação económica, quer para os candidatos à habitação económica com rendimentos mais elevados, podendo ser uma solução para o problema de aquisição de habitação própria destes residentes, mas poderá resultar numa sobreposição de candidaturas à habitação económica e à «habitação sanduíche». Definição 2: prevê expressamente que não há lugar à sobreposição de candidaturas à habitação económica e à «habitação sanduíche»; contudo, os candidatos à habitação económica com rendimentos mais elevados e posicionados no fim da lista de espera da habitação económica não poderão candidatar-se à «habitação sanduíche». Alertam-se os participantes na consulta pública que, ao optarem por esta definição, prestem atenção acrescida a este aspecto.

Existem duas opiniões sobre a definição de «classe sanduíche». Por favor, seleccione e expresse a que considere adequada:

2.1 Definição da «classe sanduíche»		Seleccione (opção única)
Definição 1	Residentes locais com rendimentos que ultrapassam o limite máximo fixado para a candidatura à habitação económica ou aqueles que, embora qualificados para a compra deste tipo de habitação, se encontram posiciona--dos, por ordenação resultante do cálculo de pontuação, no fim da respectiva lista de espera, e que, de entre as opções para aquisição de habitação própria, pretendem um melhor ambiente habitacional, mas não conseguem acompanhar a subida dos preços no mercado privado de habitação.	
Definição 2	Residentes locais com rendimentos que ultrapassam o limite máximo fixado para a candidatura à habitação económica que, de entre as opções para aquisição de habitação própria, não podem candidatar-se à habitação económica e pretendem um melhor ambiente habitacion--al, mas não conseguem acompanhar a subida dos preços no mercado privado de habitação.	
Outras opiniões		

Observação (também aplicável aos restantes mapas): Caso o espaço seja insuficiente, pode enviar a sua opinião, por escrito, para: comment@dsepdr.gov.mo

Secção III Restrições de candidatura à «habitação sanduíche» - estatuto de residente

Há opiniões no sentido de que o estatuto de residente permanente da RAEM ou o período de anos de residência em Macau devem constituir factores de pontuação no processo de candidatura à habitação pública, com vista a garantir que os recursos públicos são utilizados em prol dos residentes de Macau. Por outro lado, há quem considere que, na definição dos requisitos de candidatura, deverá também ser ponderada a situação dos residentes casados com pessoas do exterior e a dos membros residentes não permanentes de Macau da respectiva família.

Em Singapura, na candidatura à habitação pública (HDB flats), ao abrigo do regime «Build-To-Order» (BTO), os cidadãos podem candidatar-se aos HDB flats em conjunto com os membros do agregado familiar/cônjuge. O candidato representante do agregado familiar tem de ser cidadão de Singapura, devendo pelo menos um outro membro da família ser cidadão ou residente permanente de Singapura. Os cidadãos solteiros podem candidatar-se individualmente, desde que preencham determinados requisitos.

Em Hong Kong, os candidatos à habitação pública (Home Ownership Scheme), devem residir há sete anos em Hong Kong, não estando a sua entrada em Hong Kong sujeita a qualquer outra condição de permanência, que não seja a relativa ao respectivo prazo.

Quanto a esta matéria, por favor seleccione e expresse a opinião que considere adequada:

3.1 «Habitação sanduíche» - restrições de candidatura - estatuto de residente		Seleccione (opção única)
Opinião 1	O candidato e os elementos do seu agregado familiar devem ser todos residentes permanentes da RAEM.	
Opinião 2	O candidato deve ser residente permanente da RAEM e, pelo menos, mais de metade dos elementos do agregado familiar devem, igualmente, ser residentes permanentes da RAEM.	
Outras opiniões		

Secção IV – Requisitos de elegibilidade dos candidatos

Os requisitos de candidatura à «habitação sanduíche» poderão ser, designadamente, a idade, o estado familiar, a situação relativa à propriedade de imóveis e o estado civil dos candidatos. A definição destes requisitos deve reunir o consenso social, orientar-se por uma perspectiva global da sociedade e de equilíbrio das necessidades das diversas camadas sociais, com vista a uma delimitação definitiva dos destinatários da «habitação sanduíche», aceite pela maioria dos residentes.

1. Idade

Tomando como referência a Lei da habitação económica, na nova redacção introduzida em 2020, que veio ajustar a idade mínima dos candidatos à habitação económica, o candidato que apresente a sua candidatura individualmente deverá ser residente permanente da RAEM e ter completado 23 anos de idade; no caso de se candidatar com o seu agregado familiar, deve ter completado 18 anos.

Relativamente a esta matéria, por favor seleccione e expresse a opinião que considere adequada:

4.1 Requisitos de elegibilidade dos candidatos – Idade		Seleccione (opção única)
Opinião	O candidato que apresente a candidatura individualmente deve ser residente permanente da RAEM e ter completa-do 23 anos de idade; se concorrer com o seu agregado familiar, deve ser residente permanente da RAEM e ter completado 18 anos.	
Outras opiniões		

2. Situação de titularidade de imóveis

O objectivo da criação da classe «habitação sanduíche» é apoiar um grupo específico de residentes de Macau a adquirirem habitação própria, pelo que, com vista ao aproveitamento racional dos recursos públicos, as candidaturas devem ser apresentadas por quem pretenda comprar um imóvel pela primeira vez. No entanto, há também opiniões no sentido de que não deve ser imposta esta restrição, e que deve ser estabelecido um período durante o qual o candidato não pode ter sido proprietário de imóveis.

Em Singapura, na candidatura à habitação pública (HDB flats), o candidato e os elementos do seu agregado familiar não podem ter sido proprietários de imóvel com finalidade habitacional, em Singapura ou no exterior, nos 30 meses anteriores à data de apresentação da candidatura.

Em Hong Kong, na candidatura à habitação pública (Home Ownership Scheme), o candidato e os elementos do seu agregado familiar não podem ter sido proprietários de imóvel com finalidade habitacional, em Hong Kong, nos 24 meses anteriores à data da apresentação da candidatura.

Relativamente a esta matéria, por favor, seleccione ou expresse a opinião que considere adequada:

4.2 Requisitos de elegibilidade dos candidatos – Situação de titularidade de imóveis		Seleccione (opção única)
Opinião 1	O candidato e os elementos do seu agregado familiar não podem ser ou ter sido proprietários de qualquer imóvel em Macau.	
Opinião 2	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 à data de apresen-tação da candidatura.	
Opinião 3	O candidato e os elementos do seu agregado familiar não podem ser ou ter sido proprietários de qualquer imóvel em Macau ou no exterior.	
Outras opiniões		

Secção V Limites de rendimento e de património dos candidatos

A «habitação sanduíche» é complementar da habitação económica e do mercado privado, e destina-se ao grupo de residentes que aufere um rendimento médio e pretende ter melhores condições de habitabilidade, mas não tem capacidade financeira para adquirir habitação no mercado privado. Como resulta da supra referida definição de «habitação para a classe sanduíche», os destinatários desta classe de habitação são distintos, donde os limites máximos e mínimos dos respectivos rendimentos mensais e património terão de ser diferentes.

Há opiniões no sentido de que, na determinação dos limites máximo e mínimo de rendimento mensal para candidatura à «habitação sanduíche», deve ser principalmente ponderada a capacidade aquisitiva de todos os elementos do agregado familiar e do candidato individual. Existem opiniões divergentes sobre os padrões de determinação do limite mínimo para candidatura à «habitação sanduíche». Alguns entendem que deve ser inferior ao actual limite de rendimento mensal fixado para candidatura à habitação económica, enquanto outros são da opinião que deve ser superior àquele limite. Também há opiniões no sentido de que o leque dos destinatários da «habitação sanduíche» não deve ser demasiado limitado, caso contrário deixará de fazer sentido o Plano de «habitação para a classe sanduíche». A título de exemplo, no que se refere ao limite mínimo de rendimento mensal para candidatura à «habitação sanduíche», é conveniente que o mesmo seja fixado numa percentagem inferior em 20% a 50% em relação ao limite máximo de rendimento mensal fixado para candidatura à habitação económica.

Em Singapura, o limite máximo de rendimento mensal estipulado para candidatura à habitação pública (HDB flats) é o seguinte: T3: SGD 7 000 a 14 000, dependendo da modalidade de habitação (valores equivalentes a cerca de 40 000 a 80 000 patacas); T4 ou superior: SGD 14 000 (valor equivalente a cerca de 80 000 patacas); fracção adquirida por agregado familiar multigeracional: SGD 21 000 (valor equivalente a cerca de 120 000 patacas).

Em Hong Kong, em 2020, o limite máximo de rendimento mensal fixado para candidatura à habitação pública (Home Ownership Scheme) é o seguinte: candidato individual: HKD 33 000; agregado familiar: HKD 66 000.

Quanto ao limite de património, há opiniões no sentido de que em Macau deve ser estabelecido um limite máximo de património líquido de todos os elementos do agregado familiar e do candidato individual.

Em Singapura, não está fixado qualquer limite de património para candidatura à habitação pública (HDB flats).

Em Hong Kong, em 2020, o limite máximo de património fixado para candidatura à habitação pública (Home Ownership Scheme) é o seguinte: candidato individual: HKD 850 000; agregado familiar: HKD 1 700 000 .

Quanto a esta matéria, por favor, seleccione e expresse a opinião que considere adequada:

(Para efeitos de referência, discriminam-se infra os limites mínimo e máximo do rendimento mensal e o limite máximo de património previstos no regulamento administrativo relativo à candidatura à habitação económica, em vigor. Os respectivos valores serão fixados por Lei ou Regulamento Administrativo):

5.1 Limite mínimo do rendimento mensal para candidatura à «habitação sanduíche»

	Em comparação com o limite máximo do rendimento mensal para candidatura à habitação económica, em vigor	Agregado familiar de 1 pessoa	Agregado familiar de 2 ou mais pessoas	Seleccione (opção única)
Opinião 1	Inferior em 20% ao limite máximo para candidatura à habitação económica.	31 128 patacas	62 256 patacas	
Opinião 2	Inferior em 50% ao limite máximo para candidatura à habitação económica.	19 455 patacas	38 910 patacas	
Opinião 3	Igual ao limite máximo para candidatura à habitação económica.	38 910 patacas	77 820 patacas	
Outras opiniões				

5.2 Limite máximo do rendimento mensal para candidatura à «habitação sanduíche»				
	Em comparação com o limite máximo do rendimento mensal para candidatura à habitação económica, em vigor	Agregado familiar de 1 pessoa	Agregado familiar de 2 ou mais pessoas	Seleccione (opção única)
Opinião 1	Superior em 20% ao limite máximo para candidatura à habitação económica.	46 692 patacas	93 384 patacas	
Opinião 2	Superior em 10% ao limite máximo para candidatura à habitação económica.	42 801 patacas	85 602 patacas	
Outras opiniões				

5.3 Limite máximo de património para candidatura à «habitação sanduíche»				
	Em comparação com o limite máximo de património para a candidatura à habitação económica, em vigor	Agregado familiar de 1 pessoa	Agregado familiar de 2 ou mais pessoas	Seleccione (opção única)
Opinião 1	Superior em 20% ao limite máximo para candidatura à habitação económica.	1 528 080 patacas	3 056 160 patacas	
Opinião 2	Igual ao limite máximo para candidatura à habitação económica.	1 273 400 patacas	2 546 800 patacas	
Outras opiniões				

Secção VI – Método de fixação do preço

Na fixação do preço da «habitação sanduíche» poderão ser utilizados diferentes métodos de cálculo. A «habitação sanduíche», sendo diferente da habitação económica, tem a natureza de habitação privada, devendo o preço desta classe de habitação ser fixado com base na aplicação de uma certa percentagem de desconto sobre o preço da habitação praticado no mercado privado das zonas circundantes. O preço fixado através deste método poderá sofrer flutuações relativamente significativas decorrentes do impacto dos preços praticados no mercado imobiliário; simultaneamente, este método é vantajoso para o auto-ajustamento do mercado.

Em Hong Kong, relativamente à habitação pública (Home Ownership Scheme), as fracções são vendidas por um preço correspondente ao "valor estimado de mercado" deduzido de uma percentagem de desconto.

Ora, importa referir que, na fixação do preço de venda, deve ser ponderada a relação entre o preço e as restrições a impor aos compradores da «habitação sanduíche», que é habitação de natureza privada. Isto é, se for fixado um preço de venda relativamente baixo, o proprietário da habitação ficará sujeito a restrições mais rigorosas no que se refere à inalienabilidade e à utilização da habitação. Inversamente, se o preço for alto as restrições poderão ser menores, tendo os interessados mais opções de aquisição de habitação, semelhantes às do mercado.

Relativamente a este método de fixação do preço, por favor, seleccione e expresse a opinião que considere adequada:

6.1 Método de fixação do preço		Seleccione (opção única)
Opinião	Fixação do preço através da aplicação de uma percenta--gem de desconto sobre o preço da habitação praticado no mercado privado das zonas circundantes.	
Outras opiniões		

Secção VII Formas de aquisição

Quanto às formas de aquisição de «habitação sanduíche», por um lado há quem entenda que, por questões de justiça, deve ser adoptada a modalidade de sorteio para determinar a lista de ordenação dos candidatos, não havendo lista de espera. Por outro lado, há opiniões que apontam para a ordenação através da modalidade de pontuação, com vista a permitir uma aplicação justa dos recursos públicos na satisfação das necessidades prementes de diferentes tipos de candidatos. Para referência, na anterior legislação relativa à habitação económica, qualquer que fosse a modalidade de ordenação, sorteio ou cálculo de pontuação, a lista de espera tinha um prazo de validade e a lista definitiva cessava com a venda de todas as fracções postas a concurso.

Em Singapura, as pessoas que reúnam os requisitos de candidatura à habitação pública (HDB flats) devem apresentar a sua candidatura no prazo fixado, e findo esse prazo as autoridades procedem, através do sorteio informático, à ordem prioritária de graduação, convidam os candidatos a celebrarem contratos-promessa de compra e venda das fracções e avaliam a situação da procura com vista a decidir se constroem mais HDB flats. Com vista a satisfazer as necessidades dos diversos grupos de compradores, foram lançados mais de dez programas prioritários, com um sistema de sorteio informático que permite ponderar vários factores, como sejam as quotas de distribuição de fracções afectas aos diversos programas prioritários e as situações dos candidatos habilitados à candidatura simultânea a vários programas prioritários. Por exemplo, os agregados familiares que compram, pela primeira vez, HDB flats podem, simultaneamente, reunir os requisitos de candidatura aos Senior Priority Scheme (SPS) e Married Child Priority Scheme (MCPS). Quando se encontrarem reservados a maior parte de HDB flats, são iniciados os procedimentos relativos ao concurso para a sua construção.

Em Hong Kong, na candidatura à habitação pública (Home Ownership Scheme), 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. Os agregados familiares candidatos têm prioridade em relação aos candidatos individuais, e de entre os agregados familiares candidatos têm prioridade os que tenham aderido ao «Priority Scheme for Families with Elderly Members». No entanto, e de modo a que os candidatos individuais tenham oportunidade de adquirir uma fracção, são fixadas quotas de distribuição de fracções a este grupo de candidatos.

Em relação a esta matéria, por favor, seleccione e expresse a opinião que considere adequada:

7.1 Formas de aquisição (com fixação do prazo de validade da lista)		Seleccione (opção única)
Opinião 1	Sorteio.	
Opinião 2	Ordenação por pontuação. (Caso seleccione esta opinião, é favor passar para a tabela 7.2)	
Outras opiniões		

7.2 Factores a ter em conta no cálculo de pontuação (com fixação do prazo de validade da lista)		Seleccione (opções múltiplas)
Opinião 1	Atribuição de pontos se for agregado familiar.	
Opinião 2	Atribuição de pontos se não for ou tiver sido proprietário de qualquer imóvel.	
Opinião 3	Subtracção de pontos se tiver sido proprietário de qualquer imóvel.	
Opinião 4	Subtracção de pontos se não residir habitualmente na RAEM.	
Outras opiniões		

Secção VIII Prazo do ónus de inalienabilidade e revenda subsequente

A política de «habitação sanduíche» visa apoiar os residentes da «classe sanduíche» na aquisição de habitação própria e não o fomento de investimentos imobiliários, com recurso a fundos públicos. Devem, por isso, ser estabelecidas algumas restrições à revenda das fracções da «habitação sanduíche». Aliás, o objectivo fundamental desta política consiste no apoio do Governo, com recursos públicos, a um grupo específico de cidadãos na aquisição de uma habitação própria, satisfazendo assim as suas necessidades habitacionais.

Em Singapura, os proprietários de habitação pública (HDB flats) que tenham residido na fracção durante um determinado número de anos (geralmente 5 anos) podem colocá-la à venda no mercado livre. Contudo, não é permitida a venda da fracção quando a percentagem de uma específica comunidade ou de residentes permanentes de Singapura for inferior àquela legalmente fixada para o bairro ou o edifício onde aquela se situa.

Em Hong Kong, as restrições à revenda das fracções de habitação pública (Home Ownership Scheme) variam consoante os prazos decorridos desde a compra, nomeadamente se se tratar de um caso de revenda nos primeiros dois anos, do terceiro ao décimo ou após dez anos.

Quanto ao prazo do ónus de inalienabilidade, à revenda dentro deste prazo ou decorrido o mesmo, por favor, seleccione e expresse a opinião que considere adequada:

8.1 Prazo do ónus de inalienabilidade		Seleccione (opção única)
Opinião 1	Prazo de inalienabilidade de 16 anos.	
Opinião 2	Prazo de inalienabilidade de 8 a 10 anos.	
Outras opiniões		

8.2 Revenda dentro do prazo do ónus de inalienabilidade		Seleccione (opção única)
Opinião 1	Não transmissível.	
Opinião 2	Transmissível após autorização em circunstâncias especiais, sujeita às condições e ao preço de venda a determinar de acordo com os normativos legais em vigor.	
Outras opiniões		

8.3 Preço de alienação quando tenha decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade		Seleccione (opção única)
Opinião 1	Preço a fixar com base no preço de mercado. Livremente transmissível no mercado privado, com isenção de paga-mento de compensação.	
Opinião 2	Preço a fixar com base no preço de mercado. Livremente transmissível no mercado privado, porém sujeita ao pa-gamento de uma compensação ao Governo.	
Outras opiniões		

8.4 Destinatários da revenda quando tenha decorrido o prazo do ónus de inalienabilidade		Seleccione (opção única)
Opinião 1	Exclusivamente residentes permanentes de Macau.	
Opinião 2	Residentes permanentes e não permanentes de Macau.	
Opinião 3	Sem restrições.	
Outras opiniões		

Secção IX Área das fracções

A «habitação sanduíche» destina-se a uma camada social com determinada capacidade económica e que pretende uma melhor qualidade de vida, pelo que os padrões da «habitação sanduíche», em termos de áreas e condições, não devem ser inferiores aos da habitação económica, podendo ser semelhantes aos da habitação privada. Actualmente, as fracções de habitação económica são divididas em 3 tipologias, T1, T2 e T3, com áreas totais de utilização mínima que variam entre 25,5 e 42,5 metros quadrados, sendo a área de utilização mínima dos quartos de 7,5 metros quadrados.

O preço de uma habitação está sempre relacionado com a sua área e qualidade, devendo os interessados na compra estar cientes de que quanto maior for a área da «habitação sanduíche» mais elevado será o preço de aquisição.

Em Singapura, as fracções de habitação pública (HDB flats) dividem-se em 4 tipologias: T2, T3 ,T4 e T5 (as tipologias das fracções em Singapura são diferentes das de Macau; por exemplo, um T2 corresponde a um T1 em Macau), com áreas entre 36 a 110 metros quadrados.

Em Hong Kong, em 2020, a área útil das fracções de habitação pública recém-construídas (Home Ownership Scheme) é de 25,8 a 57 metros quadrados.

Quanto a esta matéria, por favor, seleccione e expresse a opinião que considere adequada:

9.1 Área das fracções		Seleccione (opção única)
Opinião 1	Área ligeiramente superior à área da habitação económica, com qualidade mais próxima à da habitação privada.	
Opinião 2	Área e qualidade semelhantes às da habitação económica.	
Outras opiniões		

Conclusão

Durante a campanha da sua candidatura ao quinto mandato do Chefe do Executivo, o Senhor Ho Iat Seng manifestou, no respectivo Programa Político, o seu compromisso no estudo e implementação de medidas razoáveis para a aquisição de habitação. Este compromisso encontra-se reflectido no «Relatório das Linhas de Acção Governativa para o Ano Financeiro de 2020». Na sessão de apresentação deste Relatório, o Chefe do Executivo Ho Iat Seng referiu, expressamente, as cinco classes da habitação em Macau, a habitação social, a habitação económica, a «habitação para a classe sanduíche», a «residência para idosos» e a habitação privada.

A «habitação para a classe sanduíche», objecto da presente consulta pública, é uma das cinco classes acima referidas, sendo de natureza privada e constituindo uma nova oferta de habitação para os residentes da RAEM, com vista a dar resposta às necessidades das diversas camadas sociais e aliviar a pressão sentida na procura de habitação económica. Assim sendo, a «habitação para a classe sanduíche» deverá ser distribuída de uma forma razoável, prudente e orientada pelos princípios da imparcialidade e de rentabilização de fundos públicos. Neste contexto, a realização do concurso público para a sua construção e respectiva fiscalização poderá ser assegurada por serviços públicos, sendo fixada uma margem de lucro razoável que visa encorajar a adesão de diversas entidades à celebração de um contrato de concepção-construção (Design and Build). Assim, desde que haja disponibilidade de recursos de solos, a «habitação para a classe sanduíche» poderá ser construída, em simultâneo, em diferentes lotes de terreno, no sentido de aumentar eficientemente a oferta de habitação e de modo a permitir que os residentes com reais necessidades possam, com a maior brevidade, adquirir habitação própria.

Na presente consulta, a definição de «classe sanduíche» é crucial para efeitos de candidatura, designadamente no que se refere ao estatuto de residente da RAEM, aos requisitos de elegibilidade, aos limites de rendimento e de património, ao método de fixação do preço, às formas de aquisição, ao prazo do ónus de inalienabilidade, à revenda e à área das fracções. As opiniões da população são valiosas para que possa haver consenso social e, assim, poder ser elaborado o projecto de diploma específico sobre a matéria.

Locais de levantamento do documento de consulta:

Edifício Administração Pública (Rua do Campo, n.º 162, rés-do-chão, Macau)

Centro de Informações ao Público (Rua do Campo, n.os 188-198, Vicky Plaza, Macau)

Centro de Serviços da RAEM (Rua Nova da Areia Preta, n.º 52)

Centro de Prestação de Serviços ao Público da Zona Central (Rotunda de Carlos da Maia, n.os 5 e 7, Complexo da Rotunda de Carlos da Maia, 3.˚ andar, Macau)

Centro de Serviços da RAEM das Ilhas (Rua de Coimbra, n.º 225, 3.˚ andar, Taipa)

O documento de consulta encontra-se também disponível para descarregamento na página electrónica da Direcção dos Serviços de Estudo de Políticas e Desenvolvimento Regional do Governo da Região Administrativa Especial de Macau, em: http://www.dsepdr.gov.mo/comment

Formas de apresentação de sugestões e opiniões:

Linha especial para mensagens telefónicas: (853) 28839919

E-mail: comment@dsepdr.gov.mo

Envio postal: Rua do Desporto, n.º 185 - 195 , Taipa, Macau

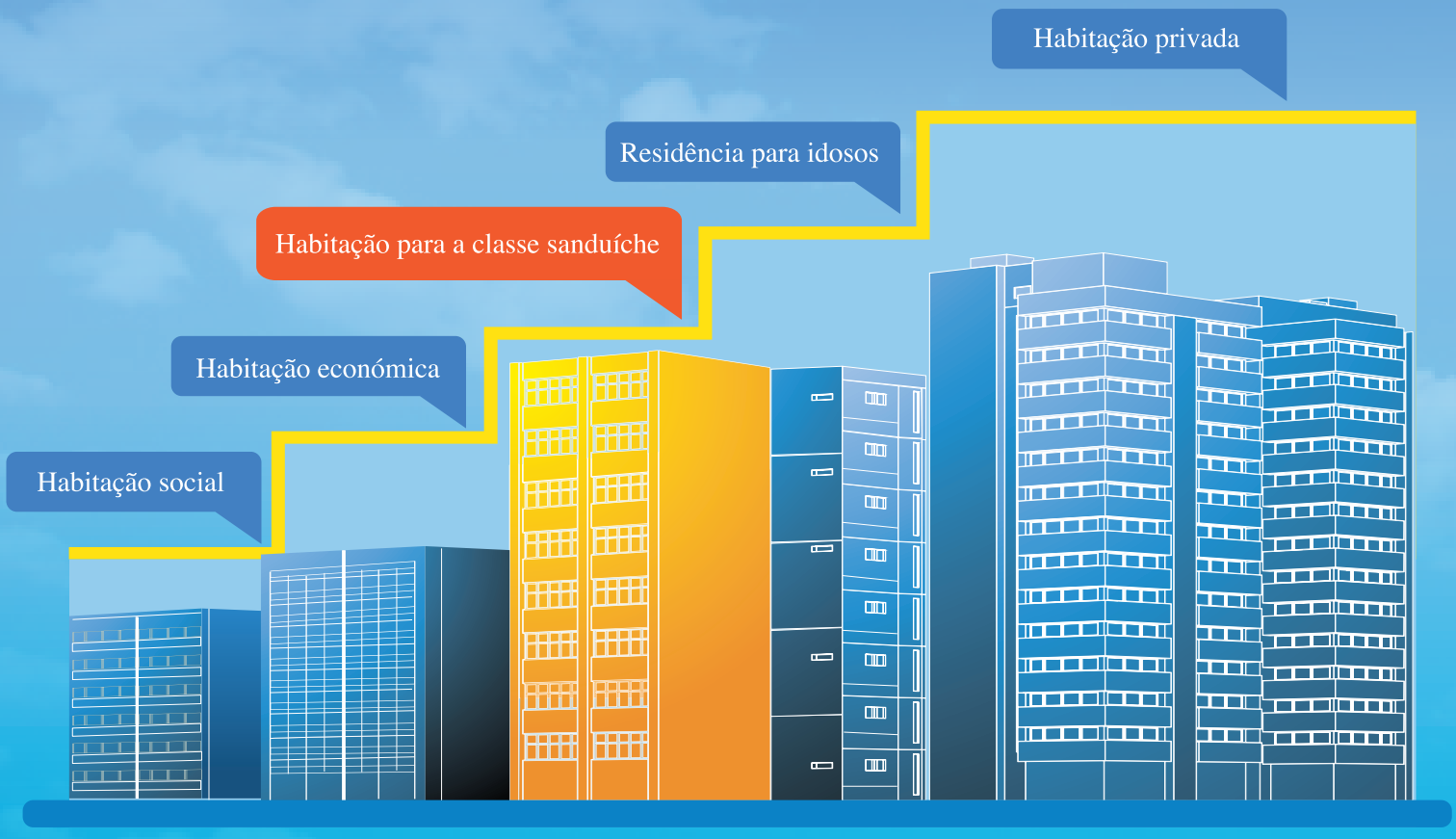
Fax: (853) 28823426

Página especial para recolha de opiniões *online*: http://www.dsepdr.gov.mo/comment

Queira por favor apresentar as suas opiniões e sugestões até ao dia 11 de Dezembro de 2020. Caso pretenda que seja guardado, no todo ou em parte, sigilo das opiniões ou sugestões apresentadas deverá mencioná-lo expressamente.

Programa Político «Sinergias e Avanço, Mudanças e Inovação» (páginas 23 e 24) apresentado pelo Senhor Ho Iat Seng em 2019:

Iremos acelerar a construção e a aprovação de habitações públicas, e a elaboração do Plano Director dos Novos Aterros e as suas construções urbanas. Estudaremos e implementaremos medidas razoáveis para a aquisição de imóveis, atenderemos às necessidades habitacionais dos residentes com diferentes rendimentos, especialmente as da «classe sanduíche» e dos jovens.

«Relatório das Linhas de Acção Governativa para o Ano Financeiro de 2020» (página 34) apresentado pelo 5.º Governo da RAEM:

Serão proporcionadas aos residentes condições de aquisição de casa própria (...) A definição da «habitação para a classe sanduíche» será clarificada num projecto de diploma específico, a elaborar na sequência de consulta pública.