



(Tradução)

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

Nota justificativa

Em 2012, propus ao Governo a política “novos aterros urbanos para as gentes de Macau”, um mecanismo de compromisso (*commitment device*) que recorre aos terrenos e habitações para reforçar o sentimento de coesão da população, sendo possível, assim, fornecer habitações públicas em número suficiente e permitir à nova geração ter confiança na aquisição em pé de igualdade dessas habitações nos novos aterros, mesmo quando forem vendidas no mercado privado, para garantir a permanência em Macau dos descendentes da população local.

Em 2013, o Governo encomendou estudos a instituições académicas sobre a política “Terra de Macau destinada a residentes de Macau”, mas as entidades responsáveis pelos estudos só conseguiram analisar de forma genérica os prós e contras dessa política, e apresentar alguns planos para a mesma (incluindo um modelo actualizado de habitação económica, um de apoio aos residentes permanentes de Macau na aquisição da sua própria casa e um de “Terrenos de Hong Kong para residentes de Hong Kong”). Também só apontaram que, devido à incerteza quanto aos recursos de terrenos disponíveis, o novo regime de habitação a implementar não podia garantir habitações com boa qualidade a um baixo preço. O Governo encomendou estudos a entidades académicas sobre a referida política, mas, como naquela altura não havia condições para efectuar estudos em conjugação com o planeamento geral dos novos aterros, só se investigaram

Debate_2017_06_07_Ng Kuok Cheong (p) mmc (1)



(Tradução)

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

as vantagens e desvantagens da política de forma genérica, e não foi possível analisar, em conjugação com a realidade dos novos aterros, a possibilidade de implementar a política “terrenos dos novos aterros urbanos para as gentes de Macau”.

Os novos aterros, que estão com vários anos de atraso, estão a ser construídos de forma acelerada e o seu planeamento urbanístico também se encontra em fase de estudo e elaboração, portanto, é premente avançar com a política “terrenos dos novos aterros urbanos para as gentes de Macau”, um mecanismo eficiente de longo prazo para o desenvolvimento da política de habitação. Agora, é necessário que o Governo da RAEM tome uma decisão quanto à definição do conceito da referida política, à oferta de terrenos, às restrições de compra e venda, e aos diplomas legais complementares, entre outras matérias.

O Governo tem de ser resoluto para implementar a política de novos aterros urbanos para as gentes de Macau, definindo que os pequenos proprietários das habitações localizadas na nova zona de aterros devem ser os residentes da RAEM que pretendem comprar uma casa para viver, independentemente de serem habitações em primeira venda ou alienadas, e que, de entre as mais de 50 mil fracções residenciais a construir nestas zonas, 28 mil serão destinadas a habitação pública e as restantes, ao uso de habitação temporária, apartamentos para idosos, novo modelo de habitação pública e dormitórios para funcionários públicos, de modo a assegurar um

Debate_2017_06_07_Ng Kuok Cheong (p) mmc (1)



(Tradução)

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

mercado privado onde esteja estabelecida a distinção entre a finalidade de habitação e a de especulação, apoiando as gentes de Macau na aquisição de habitação.

No que toca às restrições de compra e revenda, com base na política “terrenos de Macau para residentes de Macau”, a fim de garantir justiça aos residentes de Macau na aquisição de bens imóveis nos novos aterros urbanos, melhorar o ambiente habitacional e prevenir a especulação (incluindo por parte dos locais), o Governo da RAEM deve definir requisitos mais rigorosos, por exemplo, em relação às transacções das fracções nos novos aterros, só os residentes permanentes de Macau que não possuam nenhuma casa nos novos aterros, nem tenham, na RAEM, mais do que uma casa é que devem poder adquirir apenas uma outra nos novos aterros.

Muitos cidadãos receiam que o Governo venha a conceder subitamente os terrenos nos novos aterros ou os utilize para restituir terrenos em dívida, e isto pode permitir aos ricos e poderosos a construção de habitações de luxo destinadas a fins especulativos. No entanto, o Chefe do Executivo afirmou várias vezes nesta Assembleia que não foi concedido nenhum terreno nas novas zonas de aterro. Neste momento, deve-se definir, quanto antes, a oferta de terrenos nos novos aterros de acordo com o princípio “terras de Macau destinadas aos residentes de Macau”, criando um mecanismo jurídico que seja compatível com os direitos de propriedade já constituídos e garantindo um mecanismo eficiente de longo prazo para melhorar a qualidade



(Tradução)

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

habitacional dos cidadãos, através da afectação dos 730 hectares para a construção de 54 000 fracções.

Neste momento, os valores económicos dos terrenos já ultrapassaram os níveis de há 10 ou 20 anos e, após a definição da política “terrenos dos novos aterros para as gentes de Macau”, mesmo que o Governo tenha de “restituir os terrenos em dívida”, a troca de terrenos nas condições estipuladas na política “terras de Macau para as gentes de Macau” não é nada injusta para os promotores.

É normal que os rendimentos das famílias com mais capacidade económica vão subindo e ultrapassem o limite para acederem a habitação social, uma vez que isto é consequência do crescimento económico da RAEM. Neste crescimento económico, é também normal que os rendimentos das famílias, devido aos esforços dos seus membros no trabalho, vão subindo e ultrapassem o limite para acederem a habitação económica. Por isso, as medidas adoptadas pelo Governo, ao nível de terrenos e de habitação, devem incentivar a permanência em Macau dos descendentes da população local e coadunar-se com a elevação social das famílias mais pobres, e permitir às famílias mais abastadas que ultrapassam o respectivo limite, mas não conseguem comprar habitações de luxo, a vivência em estabilidade, não devendo limitar a sua mobilidade, sob pena de produzir efeitos negativos que podem levar os membros dessas famílias a abandonarem Macau. O mecanismo eficiente de longo prazo para melhorar a qualidade habitacional



(Tradução)

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

dos cidadãos, baseado na política "terrenos dos novos aterros para as gentes de Macau", deve permitir aumentar a reserva de terrenos para a construção de habitação pública, dar resposta às necessidades em relação a fracções para alojamento temporário, habitações para os funcionários públicos e complexos habitacionais para idosos e, simultaneamente, definir os terrenos para finalidades de habitação e de especulação, de maneira a proporcionar aos jovens a confiança de conseguirem oportunidades equitativas para comprar uma habitação na nova zona de aterros, mesmo que seja no mercado privado, e daí assegurar a continuidade das gerações.

Espero que, através de um debate na Assembleia Legislativa, em que os deputados podem apresentar todas as suas opiniões, sob fiscalização do público, o Chefe do Executivo possa assegurar a junção das ideias e opiniões de todos, para efeitos de uma decisão resoluta.



(Tradução)

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

Proposta de debate

Ao abrigo da alínea 5) do artigo 71.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e da alínea b) do artigo 2.º do Regimento da Assembleia Legislativa, venho, por razões de interesse público de relevante importância, propor ao Plenário um debate sobre o tema seguinte:

O Governo tem de ser resoluto para implementar a política novos aterros urbanos para as gentes de Macau, criando um regime de restrições de compra e venda das fracções habitacionais localizadas nos novos aterros, independentemente de serem em primeira venda ou alienadas, para estabelecer uma distinção entre a finalidade de habitação e a de especulação, e garantir as necessidades dos residentes que pretendem comprar uma casa para viver. Para além disso, quanto ao planeamento do desenvolvimento dos terrenos dos novos aterros, de entre as mais de 50 mil fracções residenciais a construir nestas zonas, 28 mil deverão ser destinadas a habitação pública, e as restantes fracções, atendendo às necessidades reais, ao uso de habitação temporária, apartamentos para idosos, novo modelo de habitação pública e dormitórios para funcionários públicos. Os restantes terrenos a conceder aos particulares para a construção de habitação privada, e as habitações públicas a serem vendidas futuramente no mercado privado, nos termos da lei, deverão estar sujeitos ao regime de restrições de compra e venda, para distinguir a finalidade de habitação da finalidade de especulação e garantir que os recursos habitacionais dos novos aterros possam vir a ser um

Debate_2017_06_07_Ng Kuok Cheong (p) mmc (1)



(Tradução)

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

mecanismo eficiente de longo prazo para apoiar as gentes de Macau na compra de habitação.

Espero que o Plenário aceite esta minha proposta.

7 de Junho de 2017

O Deputado à Assembleia Legislativa da
Região Administrativa Especial de Macau,
Ng Kuok Cheong



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

Deliberação n.º /2017/Plenário

(Projecto de simples deliberação do Plenário)

A Assembleia Legislativa delibera, nos termos do n.º 1 do artigo 139.º do seu Regimento, o seguinte:

Artigo único (Aprovação do debate)

É aprovada, nos termos dos artigos 140.º e 141.º do Regimento, a realização de um debate sobre o assunto de interesse público abaixo indicado, o qual foi apresentado pelo Senhor Deputado Ng Kuok Cheong em 7 de Junho de 2017:

“O Governo tem de ser resoluto para implementar a política novos aterros urbanos para as gentes de Macau, criando um regime de restrições de compra e venda das fracções habitacionais localizadas nos novos aterros, independentemente de serem em primeira venda ou alienadas, para estabelecer uma distinção entre a finalidade de habitação e a de especulação, e garantir as necessidades dos residentes que pretendem comprar uma casa para viver. Para além disso, quanto ao planeamento do desenvolvimento dos terrenos dos novos aterros, de entre as mais de 50 mil fracções residenciais a construir nestas zonas, 28 mil deverão ser destinadas a habitação pública, e as restantes fracções, atendendo às necessidades reais, ao uso de habitação temporária, apartamentos para idosos, novo modelo de habitação pública e dormitórios para funcionários públicos. Os restantes terrenos a conceder aos particulares para a construção de habitação privada, e as habitações públicas a serem vendidas futuramente no mercado privado, nos termos da lei, deverão estar sujeitos ao



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

regime de restrições de compra e venda, para distinguir a finalidade de habitação da finalidade de especulação e garantir que os recursos habitacionais dos novos aterros possam vir a ser um mecanismo eficiente de longo prazo para apoiar as gentes de Macau na compra de habitação.”

Aprovada em de de 2017.

O Presidente da Assembleia Legislativa,

Ho Iat Seng.