



(Tradução)

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

Interpelação Oral

No relatório sobre o “Preço dos Terrenos nas Cidades da China - 2009”, publicado em 28 de Março pelo Ministério dos Recursos de Solos, fez-se menção pela primeira vez ao “ratio renda/preço”, ou seja, à taxa entre os rendimentos anuais resultantes da renda e o preço do imóvel, que é utilizada para aferir o grau de saúde do mercado imobiliário. Se essa taxa for inferior a 4,5%, significa a existência do fenómeno de “bolha”, e quando superior a 5,5% a existência de espaço para uma actualização, para cima, do preço do imóvel. Concluiu o relatório ser grave a situação de “bolha” nas principais cidades da China.

Se se aplicarem esses parâmetros a Macau, caso a renda e o preço de uma fracção autónoma T2 na Taipa seja, respectivamente, de 5 mil patacas e 3 milhões de patacas e na zona norte, 3 mil e 1,5 milhões de patacas, então a taxa é de 2%, o que bem reflecte que o mercado imobiliário de Macau não é saudável e que se vive uma situação de “bolha” .

Nas Linhas de Acção Governativa para a área dos Transportes e Obras Públicas o Governo refere que “a futura política de habitação é orientada fundamentalmente para a conclusão de habitações sociais e, secundariamente, para as habitações económicas, complementada por apoios financeiros e por um melhor aproveitamento dos recursos públicos”. Se as habitações



(Tradução)

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

económicas forem apenas medidas de apoio, isso significa que o Governo vai recorrer ao mercado imobiliário privado para resolver as necessidades de habitação da população, assim sendo deve o Governo avançar, no sentido de eliminar situações de bolha, e de rectificar o mercado imobiliário em desequilíbrio e desenvolvimento não saudável, em que os preços das fracções se encontram bastante elevados.

Presentemente, devido à falta de fiscalização no mercado imobiliário, é muita a especulação, empurrando assim os preços para níveis bastante elevados. O Governo não adoptou quaisquer medidas para controlar o mercado, e nem sequer dispomos de um regime para acesso à actividade de mediação imobiliária, o que bem demonstra a falta de qualquer fiscalização. A Direcção dos Serviços de Justiça efectuou uma consulta pública sobre a respectiva legislação há já mais de 10 anos, mas ainda nada se vê, nem tão pouco se fala sobre o assunto, o que nos deixa em situação de grande atraso comparativamente a Hong Kong, onde a legislação já foi alvo de diversas revisões. Para evitar influências negativas como as verificadas no caso da falta de revisão da Lei de Terras, o Governo deve legislar com a maior brevidade, no sentido de estipular e definir os actos irregulares no negócio do imobiliário.

Gostaria, então, de apresentar as seguintes questões:

1. Em Hong Kong existe a *Estate Agents Authority*, que assume a fiscalização das actividades exercidas pelos mediadores de imóveis, e em



(Tradução)

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

Taiwan também existe um órgão semelhante. A Administração afirmou que as entidades da área da justiça iam acelerar o ritmo dos trabalhos relativos à produção de legislação para os mediadores de imóveis, para poder entretanto entrar em processo legislativo. Assim sendo, gostaria de saber qual é a opção legislativa da Administração? Qual é o conteúdo do projecto? Existe alguma calendarização?

2. Reprimir o preço dos imóveis não é combater o mercado imobiliário. Tanto o nosso País como diversas outras regiões continuam a actualizar o imposto de selo sobre a transmissão de bens, para reprimir o preço dos imóveis. O Governo vai então elevar o valor do imposto sobre a transmissão de bens, nomeadamente no caso de segundas habitações? Pensa ainda definir regimes fiscais diferentes para os residentes e para os não residentes?

3. O Governo manifestou que ia aumentar, com a devida harmonia, a transparência das informações do mercado privado. Por forma a aumentar a transparência nesse mercado, que forma vai então o Governo adoptar para divulgar as informações? A divulgação vai ser periódica? E que informações concretas vão ser divulgadas?

8 de Abril de 2010.

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM: Lee Chong Cheng.