



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

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Esclarecer os fundamentos que levaram à fixação dos preços de venda das habitações económicas e se as restantes habitações económicas vão ser transformadas em habitações para a classe média

O Instituto de Habitação (IH) divulgou, na noite do dia 31 de Janeiro, o preço por pé quadrado das fracções económicas de 13 lotes da Zona A dos Novos Aterros. Às 3017 fracções dos lotes B4, B9 e B10 da Zona A dos Novos Aterros Urbanos, cujas candidaturas foram abertas em 2019, aplicou-se a “antiga Lei da habitação económica”, e o preço médio de venda por metro quadrado, calculado com base na área útil, foi de cerca de 35 600 patacas (cerca de 3 300 patacas por pé quadrado) e, decorrido o prazo de inalienabilidade de 16 anos (contados a partir da data de emissão da licença de utilização), caso o adquirente transmita a fracção, deve pagar ao IH uma compensação, sendo o rácio respectivo entre 60 e 70 por cento.

Os cinco lotes A1 a A4 e A12 da Zona A dos Novos Aterros Urbanos, cujas candidaturas foram abertas em 2021, disponibilizaram um total de 5254 fracções de habitação económica; e as habitações económicas que foram postas a concurso em 2023, a serem construídas nos lotes B5, B7, B8, B11 e B12, serão calculadas com base na área bruta de construção e nos termos da “nova Lei da habitação económica”, e o respectivo preço médio por metro quadrado será de cerca de 26 100 patacas (cerca de 2430 patacas por pé quadrado). Nos termos da “nova Lei da habitação económica”, a habitação económica é sempre da natureza “pública” e não



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

(TRADUÇÃO)

tem natureza de investimento, e, após a sua aquisição, só pode ser vendida ao IH pelo preço original.

Na sessão de perguntas e respostas sobre as Linhas de Acção Governativa, realizada em Novembro do ano passado, o Chefe do Executivo, Ho Iat Seng, afirmou que os preços fixados das habitações económicas iam ser divulgados, o mais tardar, em Janeiro deste ano. O IH emitiu, “na data fixada”, uma nota de imprensa às 20 horas da noite desta data fixada para divulgar os referidos preços de venda da habitação económica, mas não cumpriu o disposto no artigo 32.º da lei, ou seja, os preços de venda das fracções não foram fixados por despacho do Chefe do Executivo e publicados no Boletim Oficial.

Como a nota de imprensa não apresentou detalhadamente os fundamentos para a fixação dos preços das habitações económicas acima referidos, a população levantou muitas dúvidas sobre esses preços. Em primeiro lugar, nos termos da “antiga Lei da habitação económica”, os preços de venda das habitações económicas devem ter em consideração, nomeadamente, “a capacidade aquisitiva dos potenciais beneficiários deste tipo de habitação, a localização dos edifícios, o ano de construção dos edifícios, a direcção e a localização das fracções na estrutura global do edifício, e a área e tipologia das fracções”.

No entanto, segundo a divulgação do Governo, o preço por pé quadrado da área útil das 3017 fracções do lote 3 de 2019, de cerca de 3300 patacas, foi fixado nos termos da “antiga Lei da habitação económica” e, em comparação com o período anterior, em que o preço da habitação económica foi fixado com base na mesma lei e nos mesmos preços, com o preço por pé quadrado da área útil de cerca de 1900



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

(TRADUÇÃO)

patacas, publicado em 2016, registou-se assim um aumento significativo de mais de 70 por cento. No entanto, no mesmo período, a mediana do rendimento mensal passou de 18 mil patacas para 20 mil patacas, e o índice de preços da habitação registou apenas um ligeiro aumento de 10 por cento, portanto, é impossível presumir que o preço fixado para a habitação económica tenha sido mais de 70 por cento superior ao preço fixado para a habitação económica do período anterior!

É de salientar que, ao longo dos anos, os projectos de construção de habitação económica em Macau nunca necessitaram de quaisquer subsídios, tratando-se, sim, de projectos com saldo positivo, portanto, se o Governo concretizar a construção de mais habitações económicas, não só é possível resolver as necessidades habitacionais, como também se consegue um negócio lucrativo, com a disponibilização de mais instalações sociais! Por exemplo, os preços do projecto de habitação económica do Edifício Iat Fai foram de cerca de 1900 patacas por pé quadrado, calculados com base na área útil, e ocupa uma área de 2500 metros quadrados, com 21 pisos, disponibilizando 288 fracções habitacionais de tipologia T2, e, no seu pódio, desde o piso térreo até o piso 2, foram construídas instalações comerciais e um parque de estacionamento público que é propriedade do Governo. Mais, o respectivo preço de adjudicação da empreitada de construção foi de cerca de 230 milhões de patacas e, com o contrato de fiscalização da obra de cerca de 20 milhões de patacas, o preço global da sua construção foi de menos de 250 milhões de patacas, mas, de acordo com a tabela de preços de venda das 288 fracções de habitação económica de tipologia T2 do Edifício Iat Fai, elaborada pelo IH, os preços de venda dessa fracções atingiram 285 milhões de patacas, sem calcular a parte da



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

(TRADUÇÃO)

compensação. Além disso, o Governo obteve gratuitamente alguns andares, do rés-do-chão ao piso 2 do pódio, para a construção de instalações comerciais e parque de estacionamento público. Por isso, desta vez, se os preços das habitações económicas foram fixados segundo a “antiga Lei da habitação económica”, então, os preços da venda deverão aumentar mais de 70 por cento, e os lucros do Governo vão ser ainda maiores!

Por seu turno, é de notar que a base de cálculo da “nova Lei da habitação económica” e da “antiga Lei da habitação económica” não são unânimes. No âmbito da “nova Lei da habitação económica”, há que ponderar, nomeadamente, o prémio de concessão do terreno, os custos de construção e os custos administrativos, mas o Governo, na sua comunicação à imprensa, não deu detalhes sobre essas informações relativas aos “prémio de concessão do terreno, custos de construção e custos administrativos”, e limitou-se a afirmar que: “de acordo com a ‘nova Lei da habitação económica’, o prémio dos terrenos concedidos é calculado com base na área bruta de construção, por isso, os preços médios das fracções dos referidos 10 lotes de terreno, calculados com base na área bruta de construção, serão cerca de \$26 100 por metro quadrado (cerca de \$2430/pé quadrado)”. É de salientar que, de acordo com os passados contratos de concessão de terrenos para a construção de habitações económicas, “nos termos do n.º 6 do artigo 3.º do Regulamento Administrativo n.º 16/2004, e tendo em consideração a importância e o interesse social do empreendimento para o desenvolvimento da RAEM e o bem-estar da população, bem como a natureza jurídica da requerente, a presente concessão está isenta do pagamento de prémio, segundo o despacho do Chefe do Executivo, do dia



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

(TRADUÇÃO)

X de X de XX”. Isto significa que, de acordo com a lei do prémio de concessão, as habitações económicas estão isentas do pagamento do prémio de concessão. Para além disso, segundo a “nova Lei da habitação económica”, as habitações económicas são sempre de natureza “pública”, portanto, o Governo tem fundamentos suficientes para dispensar o pagamento do respectivo prémio.

Se calcularmos com base em 70 por cento da área útil das habitações económicas do passado, o preço por pé quadrado das “habitações novas e antigas” é basicamente igual, assim, muitas opiniões da sociedade duvidam que o Governo tenha fixado os preços das habitações económicas de acordo com os diferentes mecanismos da “nova e antiga lei da habitação económica”, pelo contrário, depois de fixar o mesmo preço por pé quadrado, uma foi calculado com base no preço por pé quadrado de construção e outra por pé quadrado de área útil.

Pelo exposto, interpelo o Governo sobre o seguinte:

1. Nos termos da “antiga Lei da habitação económica”, os preços de venda das habitações económicas devem ter em consideração, nomeadamente, “a capacidade aquisitiva dos potenciais beneficiários deste tipo de habitação, a localização dos edifícios, o ano de construção dos edifícios, a direcção e a localização das fracções na estrutura global do edifício, e área e tipologia das fracções”. No mesmo período, a mediana do rendimento mensal de Macau aumentou de 18 mil patacas para 20 mil patacas, e o índice de preços da habitação registou apenas um aumento de 10 por cento. O valor por pé quadrado da área útil das habitações económicas de 2019 foi de cerca de 3300 patacas,



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

(TRADUÇÃO)

um aumento significativo superior a 70 por cento, em comparação com o preço por pé quadrado da área útil de cerca de 1900 patacas das fracções de 2016, tendo ambos sido calculados com base na mesma lei e nos mesmos preços fixados. Como é que o Governo conseguiu chegar a esses preços? Quais foram os fundamentos jurídicos e os respectivos dados do Governo? É de salientar que todos os projectos de habitação económica de Macau são projectos com saldo positivo e, desta vez, o Governo aumenta, significativamente, o preço de venda das habitações económicas. Se todas as habitações económicas forem vendidas por estes preços elevados, depois de descontar os custos da construção, qual vai ser o lucro do Governo da RAEM?

2. Numa nota de imprensa, o Governo afirma apenas que: “de acordo com a ‘nova Lei da habitação económica’, o prémio dos terrenos concedidos é calculado com base na área bruta de construção, por isso, as fracções dos referidos dez lotes são calculadas com base na área bruta de construção, e o preço médio de venda por metro quadrado é cerca de \$26 100 (cerca de \$2430 por pé quadrado)”. No entanto, é de notar que, no passado, quando a habitação económica tinha a natureza de investimento, o Governo da RAEM isentava, nos termos da lei do prémio, o prémio da habitação económica. Como a “nova Lei da habitação económica” define a natureza da habitação económica como “pública”, não há qualquer valor de investimento. Aquando da fixação do preço das habitações económicas, o Governo isenta, total ou parcialmente, o respectivo prémio? Vai divulgar ao público os pormenores sobre a proporção e o cálculo do “prémio, custo de construção e custo administrativo”?



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

(TRADUÇÃO)

3. Como a “nova Lei da habitação económica” define a natureza da habitação económica como “pública”, e o preço das habitações económicas aumentou significativamente, em comparação com o do passado, portanto, segundo a reacção ao concurso de 2023, prevê-se que será difícil a venda das habitações económicas. Tendo em conta que as disposições da “Lei da habitação para a classe sanduíche” são basicamente iguais às da “antiga Lei da habitação económica” e que essas fracções podem ser vendidas no mercado imobiliário privado, após o pagamento de uma compensação depois de 16 anos, assim, o Governo deve ponderar proceder à revisão adequada da Lei da habitação pública, para que as restantes habitações económicas possam ser convertidas em habitações para a classe sanduíche, para efeitos de venda. Vai fazê-lo?

2 de Fevereiro de 2024

**O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,
Lam U Tou**