

IAOD da Deputada Song Pek Kei em 19.05.2026

Melhor desempenho do papel predominante e aceleração do processo da renovação urbana

A renovação urbana é uma das prioridades das LAG de cada mandato do Governo da RAEM. Até hoje, graças aos esforços contínuos dos sucessivos Governos, Macau percorreu um longo caminho - passou de um vazio legislativo à implementação de leis, avançou da reconstrução de edifícios antigos até à construção de habitação para troca e para alojamento temporário, com vista à transformação global dos bairros antigos – avançando passo a passo, o que não é nada fácil. Mas isto ainda está aquém das expectativas da sociedade, e os cidadãos esperam que, sob a liderança do Governo, se possa melhorar o ambiente habitacional, elevar a qualidade de vida e, sob o papel predominante do Governo, elevar a fisionomia da cidade de Macau, em prol do seu desenvolvimento enquanto Centro Mundial de Turismo e Lazer. Claro que a renovação urbana não se faz de um dia para o outro, pois é necessário que o Governo assuma um papel mais activo, nomeadamente, no desenvolvimento do mercado sob a predominância do poder executivo, este não pode ser apenas um árbitro, pelo contrário, tem de envidar todos os esforços e pôr mãos à obra para impulsionar o desenvolvimento.

Olhando para o processo de desenvolvimento, os trabalhos de renovação urbana exigem a assunção de responsabilidades por parte da Administração e também a participação activa do mercado. Quando o mercado imobiliário de Macau estava a florescer, o capital social tornou-se activo e a vontade de participar na reconstrução dos edifícios antigos era elevada, por isso, bastava que o Governo aumentasse, em certo ponto, a taxa de utilização para este trabalho ser viável do ponto de vista económico. Mas, face à instabilidade do mercado imobiliário verificada agora, o capital social tende a ser mais conservador e, especialmente quando o desenvolvimento económico está a abrandar, os requisitos para o financiamento social são ainda mais elevados. Mais, devido ao aumento dos custos com o prémio dos terrenos e a flutuação dos preços dos materiais, os investidores que são capazes de investir não se atrevem a fazê-lo, e os que estavam dispostos a investir deixaram de ter capacidade para o fazer. A vitalidade do mercado enfraqueceu, e as dificuldades na reconstrução dos edifícios antigos tornam-se ainda mais evidentes, já para não falar da renovação urbana. Sendo a renovação urbana uma chave importante para o bem-estar da população e o desenvolvimento económico de alta qualidade de Macau, o Governo deve desempenhar melhor o seu papel orientador, libertar a mente e explorar a inovação institucional, e disponibilizar mais incentivos e aumentar a confiança do mercado. Importa ainda, tendo em conta os problemas, apresentar soluções efectivas, para eliminar os obstáculos e injectar uma nova dinâmica, envidando todos os esforços para promover o desenvolvimento da renovação urbana, de modo a alcançar novos progressos e a obter resultados.

Assim, apresento as seguintes sugestões:

1. A Renovação Urbana S.A. criada pelo Governo tem por objectivo assumir melhor a responsabilidade principal de impulsionar o desenvolvimento do mercado. Esta sociedade comercial investiu muitos recursos na construção de habitação para alojamento temporário e de habitação para troca, mas, o âmbito do uso e os destinatários da habitação para troca são muito limitados, o que resultou na má utilização dos recursos. Sugere-se ao Governo que acelere o estudo sobre o uso dos recursos de habitação para troca e para alojamento

temporário, alargando ainda mais o âmbito de utilização e lançando um plano mais “diversificado” de troca, para que os recursos públicos possam servir melhor a conjuntura.

2. Neste momento, devido aos trabalhos de renovação urbana, existem na sociedade alguns edifícios velhos que reúnem determinadas condições para reconstrução, mas, devido às mudanças do mercado, actualmente, há dificuldades na obtenção de financiamento para a reconstrução de edifícios. Mesmo que os promotores interessados em participar tenham confiança em promover a reconstrução, os bancos não estão dispostos a conceder um empréstimo. Sugere-se ao Governo que estude o lançamento de um regime de garantia de crédito para a reconstrução de edifícios, e implemente medidas de incentivo, como benefícios fiscais, redução ou isenção das taxas de registo e ajustamento da proporção do prémio de concessão de terrenos, a fim de reduzir os custos da reconstrução e aumentar a vontade dos proprietários quanto à mesma, incentivando assim o sector para uma melhor participação na renovação urbana.

3. O mercado é uma importante locomotiva da renovação urbana e a confiança é um ponto-chave do mercado. O Governo deve dar importância ao desenvolvimento do mercado e agir para resolver os problemas existentes, nomeadamente, em articulação com a “existência” de imóveis no mercado, e tratar bem a relação entre a quantidade dos imóveis em *stock* e a margem de aumento do número de imóveis. Assim, sugere-se que se faça um bom uso da quantidade de imóveis em *stock* para promover o desenvolvimento. Pode tomar-se como referência as experiências do Interior da China para estudar o lançamento de medidas específicas no mercado privado de habitação para troca, a fim de aumentar a confiança no desenvolvimento do mercado e manter o desenvolvimento estável e saudável do mesmo.