

Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)

Texto para consulta

(Período de consulta: 3 de Maio a 1 de Julho de 2012)



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação



Índice

1. Introdução	1
2. Contexto	2
3. Situação do desenvolvimento das políticas de habitação pública após a transferência de soberania	5
4. Principais opiniões apresentadas pela sociedade sobre habitação pública	9
5. Futura tendência de evolução da população residente, e oferta e procura de habitação	11
5.1 Futura tendência de evolução da população residente de Macau	11
5.2 Avaliação da actual situação das habitações existentes e da futura capacidade latente da oferta de habitação de Macau	12
5.3 Avaliação da futura procura potencial de habitação em Macau	15
6. Futuras políticas e medidas de habitação pública de Macau	19
6.1 Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas	19
6.2 Estudos para a criação do fundo de desenvolvimento de habitação pública	20
6.3 Reforço das funções do Conselho para os Assuntos de Habitação Pública e promoção da participação do público	20
6.4 Lançamento de atribuição antecipada de habitação económica e introdução do regime de graduação e ordenação	21
6.5 Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera	22
6.6 Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado	23
6.7 Estudos das influências dadas por envelhecimento e política demográfica ao desenvolvimento de habitação pública	24
6.8 Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos	24
6.9 Apoio flexível prestado aos agregados familiares especiais ou urgentes	25
6.10 Criação do mecanismo constante de coordenação interdepartamental e garantia da oferta com qualidade de habitação pública no prazo previsto	25
6.11 Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida	26
6.12 Criação do mecanismo para a saída das famílias ricas e bom uso dos recursos de habitação pública	26
6.13 Integração regional e alargamento do âmbito de vida dos residentes de Macau	27
7. Objectivo e medidas faseados	29
7.1 Objectivo e caminho de trabalho a curto prazo (2011—2014)	29
7.2 Objectivo e caminho de trabalho a médio e longo prazo (2015—2020)	32
8. Conclusão	33
Anexo I: Projecções da população residente de Macau entre os anos de 2010 a 2020	35
Anexo II: Avaliação da capacidade de oferta potencial sobre as futuras fracções habitacionais de Macau	45



1. Introdução

O Governo da Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM tem acompanhado com atenção e prestado sempre atenção às situações habitacionais dos residentes, auscultando com seriedade as diferentes opiniões e sugestões dos diversos sectores sociais, apresentando claramente o objectivo da política de habitação, “habitação para todos, bem-estar para todos”, bem como a política de habitação pública, “tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário”.

Desde a criação do 3.º mandato do Governo da RAEM, tem reforçado o conceito de Governação Científica e Governo Transparente, o Chefe do Executivo Chui Sai On, tinha mencionado no Relatório das Linhas de Acção Governativa para o Ano Financeiro de 2010: “As aspirações dos residentes à elevação das suas condições e qualidade de vida assumem particular relevância para o Governo da RAEM e é nossa obrigação irrenunciável garantir uma vida tranquila às comunidades mais fragilizadas. Os residentes somente desfrutam em pleno do sucesso do desenvolvimento da sociedade quando vivem com tranquilidade e trabalham com alegria”; no Relatório das Linhas de Acção Governativa para o Ano Financeiro de 2011, além de ter decidido a prorrogação do prazo da aplicação do plano provisório de atribuição de abono de residência a agregados familiares da lista de candidatos a habitação social, a promoção de forma gradual da construção de habitação pública, tem salientado que vai planear, de forma adequada, o fornecimento de terrenos, fiscalizar os factores instável do mercado, proceder análise de forma científica e com antevisão, a fim de elaborar o plano da oferta de habitação pública; no Relatório das Linhas de Acção Governativa para o Ano Financeiro de 2012, a política de habitação a longo prazo do Governo da RAEM é procurar o equilíbrio entre o fornecimento de habitação pública e mercado de edifícios privados, a fim de criar um ambiente habitacional favorável, harmonizado, saudável e com desenvolvimento sustentável. Pelo exposto, o Governo da RAEM tem promovido, a passo seguro, o trabalho do desenvolvimento de habitação, através das coerentes e diversificadas medidas e políticas.

Sendo um dever inevitável do Governo da RAEM para garantir as necessidades habitacionais da classe baixa, mas temos que salientar que face aos recursos de terrenos limitados em Macau, a sociedade deve ter em conta o problema do futuro desenvolvimento sustentável de habitação pública. Simultaneamente, no ponto de vista de equidade da distribuição social, não podemos considerar habitação pública como instrumento de investimento.

A fim de melhor apoiar as famílias com reais necessidades na resolução dos problemas habitacionais, fazer corresponder o conceito de acção governativa, coordenar o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário, o Governo da RAEM iniciou os futuros estudos estratégicos do desenvolvimento para a habitação pública de Macau, realizou avaliações em relação aos factores da estrutura da população, recursos de terrenos, desenvolvimento económico, novos aterros, oportunidade de inter-regiões e aperfeiçoamento do regime e considerações e análises da futura direcção do desenvolvimento de habitação pública, bem como dos desafios e impedimentos que irão encontrar, foi elaborada pelo grupo de trabalho interdepartamental do Governo a presente Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011- 2020), com síntese de todas as informações.

Para reunir o consenso da sociedade e auscultar e recolher amplamente opiniões públicas, com vista a estabelecer o futuro objectivo e direcção do desenvolvimento das políticas de habitação pública, o Governo da RAEM pretende desenvolver consulta pública em relação ao presente texto das políticas, a fim de aperfeiçoar o respectivo conteúdo, deseja que possa resolver em conjunto de esforços os problemas habitacionais dos residentes, construindo um ambiente habitacional harmonioso de Macau, através da participação das diversas camadas da sociedade e apresentação de opiniões, sugestões e aspirações. Todos os residentes, indivíduos de diversos sectores e associações sociais podem apresentar as suas sugestões ou opiniões, através das seguintes formas, no período de 3 de Maio a 1 de Julho de 2012 (num total de 60 dias):

Endereço: Instituto de Habitação, Travessa Norte do Patane, n.º 102, Ilha Verde, Macau

E-mail: info@ihm.gov.mo

Fax: 2830 5909

Website: <http://www.ihm.gov.mo>

(Se pretender confidencialidade total ou parcial das opiniões ou sugestões apresentadas, deverá explicar o facto na prestação de opiniões ou sugestões)



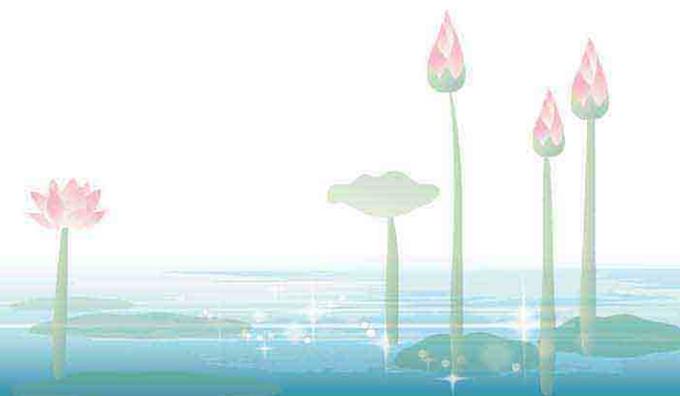
2. Contexto

A habitação pública de Macau teve origem a partir do final da década de 20 do século passado, visto que, naquela altura, houve um grande incêndio num bairro social na zona de Toi San de Macau, muitos residentes perderam as suas casas, o Governo Português para apoiar estes residentes influenciados no realojamento, construiu o primeiro bairro de habitação pública em Macau, neste mesmo local, daí foi iniciada a primeira página do desenvolvimento de habitação pública. Desde as décadas de 60 e 70, em resposta às aspirações do desenvolvimento social e apoiar as famílias de baixo rendimento e com dificuldades especiais, foi construído um conjunto de habitação pública de 5 a 7 pisos, pelo Governo Português.

No início da década de 80, em consequência da vinda de muitos novos imigrantes do Interior da China para Macau, e aí tem aumentado uma grande quantidade de mão-de-obra, causando ainda mais problemas habitacionais, assim resultou-se rapidamente um aumento do número de barracas, pelo que, o Governo Português construiu vários centros de habitação temporária. Desde o ano de 1986 até 1999, a habitação pública de Macau entrou numa fase de rápido desenvolvimento de infra-estruturas, apesar de que a situação do aumento da população tenha aliviado entre 1995 e 1999, esta tendência do aumento manteve-se. Desde o ano de 2000 até 2004, devido à crise financeira asiática e ao impacto do caso de saúde pública “SARS”, a construção de habitação pública entrou num período de desaceleração. Posteriormente, com a liberação do exclusivo do sector do jogo, o aumento da população de mão-de-obra não residente e a liberalização dos residentes da China Interior através da forma de “visto individual” para Macau, o desenvolvimento económico de Macau teve uma grande mudança.

Após o ano 2004, devido ao desenvolvimento económico gradual de Macau, intensificação da inflação, o aumento do número de mão-de-obra não residente, o aumento contínuo dos preços dos edifícios privados, provocando um aumento contínuo da necessidade e aquisição de habitação por uma parte dos residentes. O desenvolvimento de habitação pública face à mudança e complexidade do ambiente social, em comparação às diferentes fases anteriores, podendo dizer que encontra-se numa fase com maior desafio e arrastando ainda mais diferentes factores de ligação, incluindo: aumento dos preços dos edifícios, alta taxa de inflação, aumento da pressão habitacional dos residentes com médios e baixos rendimentos, surgimento da situação da suspensão de oferta e mal distribuição no mercado imobiliário, etc.

Em conclusão, a história do desenvolvimento global de habitação pública de Macau, foi influenciada principalmente pelos dois factores: aumento da população e desenvolvimento económico, que finalmente formou a caracterização do desenvolvimento da habitação pública desta fase, refractando-se a característica da rápida mudança da procura e oferta e definido a missão da construção de infra-estruturas e direcção de desenvolvimento desta fase.







3. Situação do desenvolvimento das políticas de habitação pública após a transferência de soberania

Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)



3. Situação do desenvolvimento das políticas de habitação pública após a transferência de soberania

No início do período da transferência de soberania, visto que havia muitos edifícios privados construídos, simultaneamente, a economia de Macau estava a abrandar, surgindo situação da falta de candidaturas para aquisição de habitação económica, em 2003, verifica-se que nessa altura a oferta de habitação económica era maior do que a procura.

Após o ano 2004, devido à rápida recuperação económica de Macau, os preços dos edifícios também aumentaram de forma contínua. No sentido de melhor apoiar os residentes na resolução dos problemas habitacionais, foram lançadas pelo 2.º mandato do Governo da RAEM, no final do ano 2005, as políticas de habitação pública “três quatro cinco seis”. Para melhor satisfazer às aspirações dos residentes, o plano da construção foi aumentado para 19 000 fracções de habitação pública, em 2007, formando assim o actual núcleo das políticas do desenvolvimento de habitação pública do Governo da RAEM.

Relativamente à área do aperfeiçoamento da legislação, o Governo da RAEM reviu o diploma legal de Atribuição, Arrendamento e Administração de Habitação Social, em Agosto de 2009. Por outro lado, a nova Lei da Habitação Económica (Lei n.º 10/2011) foi aprovada em Agosto de 2011, na Assembleia Legislativa.

Até ao 3.º trimestre de 2011, registou-se o total de 31 019 famílias beneficiárias de habitações económicas e sociais fornecidas pelo Governo. Simultaneamente, o Governo da RAEM está a concretizar faseadamente o projecto da construção de 19 000 fracções de habitação pública, a fim de aumentar ainda mais a oferta de habitação pública.

Relativamente ao apoio financeiro, o Governo da RAEM implementou as medidas provisórias do abono das rendas, em 2008, a fim de aliviar os encargos das rendas dos agregados familiares da lista de candidatos a habitação social, num prazo de um ano. Tendo prorrogado o prazo por mais um ano, sem alteração do valor, em Agosto de 2009. Após a criação do 3.º mandato do Governo da RAEM, além de ter prorrogado o prazo do plano de abono de residência, os montantes do abono foram aumentados duas vezes em grande escala. Actualmente, o montante mensal a atribuir aos agregados familiares compostos por 1 ou 2 pessoas, passa de 750 para 1 250 patacas, e aos agregados familiares compostos por 3 ou mais pessoas passa de 1 100 para 1 900 patacas.

Além disso, foi lançado o Regime de Bonificação ao Crédito para Aquisição ou Locação Financeira de Habitação Própria, pelo prazo de cinco anos e cinco meses, entre os anos 1996 e 2002, a fim diminuir os encargos da aquisição de propriedade. O Governo da RAEM implementou novamente o Regime de Bonificação de Juros de Crédito Concedido para Aquisição de Habitação Própria, em Junho de 2009, e lançou ainda pela primeira vez o Plano de Garantia de Créditos para Aquisição de Habitação Própria.



De acordo com os dados da Direcção dos Serviços de Estatísticas e Censos (DSEC) e do Instituto de Habitação, adiante designado por IH, até ao 3.º trimestre de 2011, podemos estimar que existem 18,2% de famílias residentes de Macau que residem em habitação pública, num total de 31 019 famílias residentes; 10,9% de famílias residentes de Macau que beneficiaram do Regime de Bonificação do Crédito e Plano de Bonificação de Juros de Crédito Concedido para Aquisição de Habitação Própria, num total de 18 644; 3,1% que beneficiaram do plano de abono de residência, num total de 5 301, totalizando 32,2% (ver a Tabela 1).

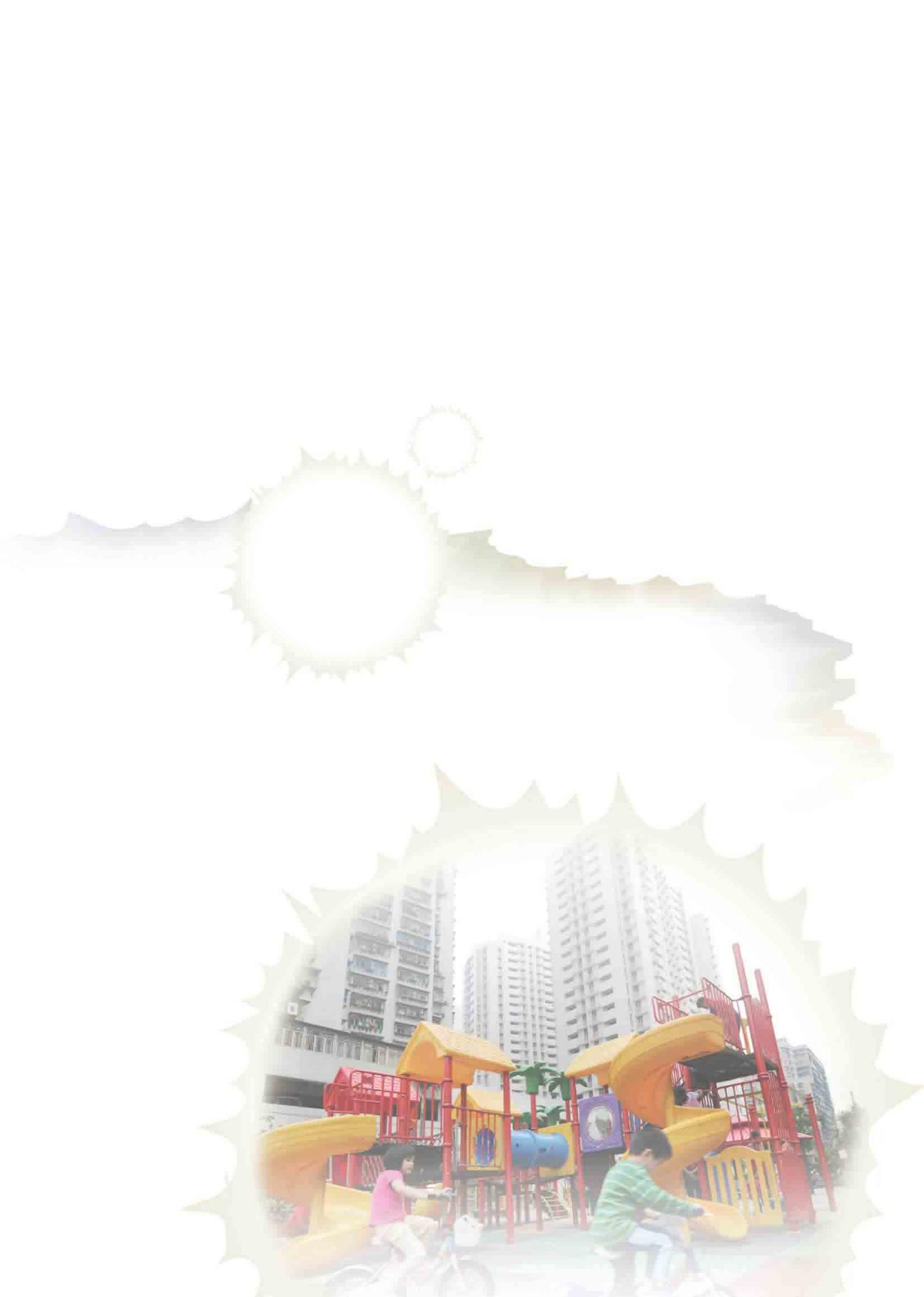
Tabela 1: Número de Famílias Residentes Beneficiárias de Habitação Pública e Apoio Financeiro de Residência do Governo

Itens	3.º trimestre de 2011
N.º de famílias residentes	170 700
N.º de famílias residentes de habitação pública	31 019
N.º de famílias beneficiárias do Regime de Bonificação do Crédito e Plano de Bonificação de Juros de Crédito Concedido para Aquisição de Habitação Própria	18 644
N.º de famílias beneficiárias do plano de abono de residência	5 301
N.º total de famílias beneficiárias de habitação pública e de apoio financeiro	54 964
Percentagem de famílias beneficiárias de habitação pública	18,2
Percentagem de famílias beneficiárias do Regime de Bonificação do Crédito e Plano de Bonificação de Juros de Crédito Concedido para Aquisição de Habitação Própria	10,9
Percentagem de famílias beneficiárias do plano de abono de residência	3,1
Percentagem de famílias beneficiárias do apoio de habitação pública e apoio financeiro	32,2

Fonte de Informação: DSEC e IH

Nota: Na habitação económica não foram incluídas as 880 fracções do Edifício de Alameda da Tranquilidade.







4. Principais opiniões apresentadas pela sociedade sobre habitação pública

Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)



4. Principais opiniões apresentadas pela sociedade sobre habitação pública

A política de habitação é um tema com grande influência em relação à vida dos residentes, que tem merecida grande atenção dos residentes, nos últimos anos e os diversos sectores sociais apresentaram muitas opiniões valiosas. Desde sempre, o Governo da RAEM tem auscultado de forma séria as opiniões e sugestões dos residentes, a fim de aperfeiçoar as políticas de habitação gradualmente. Antes de elaborar a presente Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011 – 2020), temos recolhido as opiniões e exigências dos diversos sectores sociais, que são principalmente as seguintes:

- Concretizar a construção de “dezanove mil” habitações públicas e apressar o Governo a aperfeiçoar as políticas de habitação pública.
- Acelerar o aperfeiçoamento da legislação de habitação pública, ajustar as condições de candidatura.
- Garantir o tempo de espera de habitação pública, para os residentes poderem ser alojados gradualmente.
- Regulamentar as condições da alienação de habitação económica, para evitar as actividades especulativas para obtenção de lucros.
- Rever de forma global as políticas de terrenos, para retirar os terrenos vagos para construção de habitação pública.
- Iniciar o trabalho do estudo das políticas de habitação pública, para responder às aspirações dos residentes de forma científica.
- Promover a criação de um órgão consultivo de assuntos habitacionais e aumentar os meios para apresentação das opiniões dos residentes.
- Promover a instituição especializada para planeamento e construção de habitação pública, para elevar a eficiência da concretização do compromisso da acção governativa.
- Atender aos problemas sobre aquisição de habitação da classe média e aumentar a oferta das fracções de pequena e média dimensão.
- Aproveitar as oportunidades de cooperação regional e aumentar o espaço habitacional dos residentes de Macau.
- Reservar terrenos no Plano das Novas Zonas Urbanas, para aumentar a oferta de habitação pública.



5. Futura tendência de evolução da população residente, e oferta e procura de habitação



Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)



5. Futura tendência de evolução da população residente, e oferta e procura de habitação

5.1 Futura tendência de evolução da população residente de Macau

População é um dos factores essencial que influencia a procura de habitação. O período entre 2001 a 2011, teve uma grande evolução em relação à população residente de Macau, tendo aumentado 117 mil residentes, a taxa média de crescimento anual atingiu 2,4%. A população aumentada, entre os quais, 24 mil pessoas de crescimento natural (o valor líquido dos nascimentos a reduzir dos óbitos), ocupou 20% do crescimento, os restantes, 97 mil pessoas pertencem ao crescimento mecânico (o valor líquido das imigrações a reduzir das emigrações), ocupou 80%.

De acordo com os resultados dos Censos 2011, a população residente de Macau totalizava 552 500 pessoas, em Agosto de 2011, e simultaneamente, através da cooperação com a DSEC, a Administração efectuou a estimação da população residente de Macau de 2010 a 2020 (ver o Anexo I). De acordo com as diferentes condições de suposição, prevemos que a população residente de Macau irá aumentar entre 693 mil e 749 mil pessoas, até ao final do ano 2020. O número de famílias residentes irá aumentar entre 227 mil e 242 mil. Ou seja, o número do crescimento de famílias residentes será entre mais de 40 mil e mais de 60 mil nos anos 2009 a 2020.

Relativamente à área do envelhecimento da população, os resultados preliminares dos Censos 2011 verificaram que a população idosa (com 65 anos de idade ou superior) que representava 7,2% (40 000), manteve-se no mesmo nível de 2011 (7,3%), devido ao aumento de imigrantes adultos e de trabalhadores não residentes, o que teve como efeito o abrandamento do envelhecimento da população. Em termo da análise da população idosa (com 65 anos de idade ou superior), aumentou mais de 8 000 pessoas face a 2011 (31 688). De acordo com a estrutura da população actual, até ao final do ano 2020, a população idosa irá entrar no período de crescimento notável. Devido ao aumento da esperança de vida da população de Macau, a mediana de idade da população de Macau aumentou de 33,3 anos desde há 10 anos para 36,0 anos em 2011, tendo um aumento de 2,7 anos.

Devido à alteração da estrutura das famílias na sociedade, notamos que a média do número de elementos de cada família residente de Macau está a descer de forma contínua e o número de idosos individuais também irá aumentar de forma contínua no futuro. Nesse sentido, no momento do estudo das políticas de habitação pública, temos que ter em consideração com prioridade a forma da vida e as aspirações dos idosos e a previsão do aumento da habitação social, a fim de garantir a capacidade da oferta de habitação.





No futuro próximo, o Governo irá planear o desenvolvimento de habitação pública, irá continuar a prosseguir com uma atitude de trabalho prático, de acordo com a real situação da população na altura e em acompanhamento com a estimativa da população, a fim de conhecer as necessidades prementes de habitação pública dos residentes de Macau e apoiar com todo o esforço os agregados com condições económicas desfavorecidas na resolução dos problemas habitacionais.

5.2 Avaliação da actual situação das habitações existentes e da futura capacidade latente da oferta de habitação de Macau

De acordo com os dados dos serviços do Governo, demonstra-se que existem em Macau 194 242 fracções habitacionais, em 30 de Junho de 2011, das quais 15 006 são fracções desocupadas, com uma taxa de desocupação global de 7,7%, a taxa de desocupação das fracções desocupadas na península de Macau, Taipa e Coloane é de 7,9%, 6,2% e 13,1%, respectivamente. Entre as 194 242 fracções habitacionais, cerca de 40,9% foram construídas antes de 1990, e cerca de 45,1% foram construídas entre os anos 1990 a 1999, apenas 14% foram construídas em 2000 até ao presente.

Relativamente à taxa de desocupação, de acordo com os dados estatísticos dos anos da construção, as fracções construídas em 1990 ou antes ocupam 6,4%, em 1990 a 1999 ocupam 4,7%, em 2000 a 2004 ocupam 4,5%, em 2005 a 2009 ocupam 14% e em 2010 até ao presente atingem 47,8%.

As fracções dos edifícios privados ocupam 83,3% das fracções habitacionais de Macau e habitação pública ocupam 16,7%. Entre as 32 385 fracções de habitação pública, sendo 75,1% de habitação económica e 24,9% de habitação social (ver a Tabela 2).

Natureza das fracções habitacionais	N.º	Percentagem %
Total	194 242	100,0
Habitação privada	161 857	83,3
Habitação pública	32 385	16,7
Habitação social	8 060	4,2
Habitação económica	24 325	12,5

Fonte de informação: dados da DSEC e IH

Nota: Na habitação económica não foram incluídas as 880 fracções do Edifício de Alameda da Tranquilidade.

De acordo com os dados dos últimos anos, entre as 194 242 fracções habitacionais, tendo diminuído o fornecimento das fracções de pequena e média dimensão construídas em 2000 e anos posteriores em relação à década de 90 e antes e foram aumentadas as fracções com área útil de 100 m² ou superior. (ver a Tabela 3)

Tabela 3. Estatística das fracções habitacionais segundo a área útil e ano de construção (30/6/2011)

Área útil (M ²)	Total	2005 e anos posteriores	2000-2004	1995-1999	1990-1994	Antes do ano 1990	Percentagem %
Menos de 50	73 428	2 698	1 944	12 244	19 313	37 229	37,8
50-99,9	89 093	7 732	4 185	18 848	27 772	30 556	45,9
100-149,9	17 712	6 425	1 314	4 770	2 240	2 963	9,1
150 ou superior	5 380	2 230	490	1 750	396	514	2,8
Dados em falta	8 629	21	229	122	169	8 088	4,4
Total	194 242	19 106	8 162	37 734	49 890	79 350	100,0
Percentagem %	100,0	9,8%	4,2%	19,4%	25,7%	40,9%	-

Fonte de informação: conforme os dados tratados pela DSEC

Portanto, para melhor deter condições para oferta de diferentes classes de habitação no mercado, proporcionar fracções habitacionais de diferentes áreas, a fim de satisfazer as procuras dos residentes em relação às fracções de pequena e média dimensão. O Governo da RAEM procedeu estudo profundo através das diferentes formas e recolha de dados mediante diversos meios, após a análise entre mercado e população, planeando que no futuro, no momento da construção de habitação pública, irá construir principalmente fracções de tipologia de pequena e média dimensão, em conformidade com as situações reais, nomeadamente para completar a falta da oferta das fracções habitacionais com área útil de 50 m² ou inferior no mercado privado de habitação.

Quanto à futura oferta de habitação pública, o Governo está a acelerar a promoção do projecto de “19 000 fracções de habitação pública”. Em 30 de Setembro de 2011, todos os empreendimentos de 19 000 fracções de habitação pública já iniciaram as construções, fazendo todo o esforço para poder ser concluído o projecto no final do ano 2012. Até ao final do mês de Setembro de 2011, já foram construídas 3 843 fracções de habitação pública, 15 417 fracções em construção, num total de 19 260 fracções. Entre as fracções construídas, sendo 2 963 fracções de habitação social já foram alojadas, bem como as 880 fracções do Edifício de Alameda da Tranquilidade e as 2 703 fracções do Edifício do Lago, o IH está a informar os residentes de forma ordenada para escolha de fracções, a partir do dia 1 de Novembro de 2011 e do dia 19 de Janeiro de 2012, respectivamente.

Além das 19 260 fracções de habitação pública acima referidas, após a avaliação preliminar, actualmente, o Governo dispõe terrenos reservados para habitação pública onde poderão ser construídas aproximadamente 6 300 fracções, sendo que cerca de 3 850 fracções de habitação pública estão no planeamento, prevê-se que após a conclusão dos respectivos processos de concursos em 2012, serão iniciadas as obras de construção em 2013. Por isso, o plano de habitação pública não irá terminar, após o projecto da construção das 19 000 fracções.

Por outro lado, na 2.^a fase de auscultação pública do Plano Director das Novas Zonas Urbanas, apresentou dois anteprojectos para serem discutidos na sociedade. O anteprojecto I tem planeado a disposição de terrenos reservados, onde poderão ser construídas aproximadamente 33 mil fracções habitacionais (incluindo edifício privado e habitação pública), com uma área de construção cerca de 700 pés quadrados. O anteprojecto II tem planeado a disposição de terrenos reservados, onde poderão ser construídas aproximadamente 43 mil



fracções habitacionais (incluindo edifício privado e habitação pública), com uma área de construção cerca de 700 pés quadrados. Quanto à percentagem dos terrenos para habitação pública nas novas zonas urbanas, o Governo deseja que através da vasta auscultação das opiniões dos diferentes sectores sociais, proceda análises e estudos em conjugação com os resultados da auscultação pública do Plano Director das Novas Zonas Urbanas, políticas de habitação e de população e necessidades do desenvolvimento sustentável. No final do ano 2012 irá proceder a auscultação pública do programa do Plano Director das Novas Zonas Urbanas, a fim de ter uma decisão clara.

Relativamente aos edifícios privados, até 30 de Setembro de 2011, existem 7 686 fracções habitacionais em construção, em requerimento de inspecção ou já foram concedidas as emissões da licença de utilização. Estando 32 549 fracções em fase de aprovação. Das entre as 7 493 fracções em construção, as fracções de T2 ou menores ocupam 49% e as de T3 ocupam 37,4%. Entre as fracções em fase de aprovação, as fracções de T2 ou menores ocupam 59,3% e as de T3 ocupam 30,4%.

Por outro lado, o Governo pretende aumentar a oferta dos terrenos de Macau, através da forma da promoção do reordenamento dos bairros antigos, ajustamento das finalidades dos terrenos industriais e requalificação dos edifícios industriais, a fim de elevar a capacidade da oferta de habitação de Macau, no futuro.

De acordo com os actuais dados disponíveis, podemos prever que a capacidade potencial da oferta de habitação de Macau (Macau, Taipa e Coloane) é cerca de 45 mil fracções a curto e médio prazo (2012-2016).

Simultaneamente, tendo em consideração os diferentes anteprojectos do Plano Director das Novas Zonas Urbanas, que encontram-se actualmente serem lançados à sociedade para discussão, podemos prever que a capacidade potencial da oferta de habitação de Macau (incluindo as futuras novas zonas urbanas) é cerca de 59 mil a 69 mil fracções a médio e longo prazo. Os respectivos dados gerais de previsão dependem das situações do lançamento do programa do Plano Director das Novas Zonas Urbanas no final do ano 2012, pelo que, poderão ter alterações.

Totalizando a curto, médio e longo prazo, a capacidade potencial da oferta de habitação é cerca de 105 mil a 115 mil fracções (ver o Anexo II).



5.3 Avaliação da futura procura potencial de habitação em Macau

A procura de habitação tem duas naturezas: necessidade de habitação e necessidade de investimento. Macau, como sistema de economia liberal de pequena dimensão com alto nível de abertura, cujo número da população (principalmente o número de trabalhadores não residentes e outras pessoas com autorização de residência em Macau) irá ser influenciado pelo ambiente económico regional e local e até às políticas promovidas pelo Governo, podendo provocar grande instabilidade, pelo que, sendo muito difícil de proceder a previsão de forma exacta do número da procura de habitação.

De acordo com os dados do Inquérito aos Orçamentos Familiares 2007/2008, feito pela DSEC, as famílias que residem na própria habitação ocupam 72,7% na totalidade das famílias residentes (os dados dos intercensos 2006 são de 72,8%), as famílias arrendatárias ocupam 21,5%. Através do apoio técnico prestado pela DSEC, supõem que os trabalhadores não residentes não residem nas habitações próprias, deduz-se que a percentagem das famílias residentes em Macau que encontram a residir nas habitações próprias, no ano 2006, é de entre 75,7% a 77,3%.

Ao mesmo tempo, a “Segunda fase de investigação da qualidade de vida dos residentes de Macau”, elaborada pelo Centro de Estudos Estratégicos para o Desenvolvimento Sustentável, em Julho de 2006, entrevistou 1 012 residentes de Macau com 18 anos de idade ou superior, escolhidos aleatoriamente (os intervalos de o nível de confiança está acima de 95% e erro de amostragem +/-3,14%), verificamos que 83,6% de entrevistados referiram que encontram-se a residir em habitação própria e 14,7% referiram que pertencem à natureza de arrendamento. Segundo os dados acima referidos, podendo mostrar que maior percentagem das famílias de Macau encontram-se a residir em habitação própria (em 2008, a percentagem das famílias residentes de Hong Kong a residir em habitação própria é de 52,7% e a arrendar propriedade é de 43,3%).

Numa região com alta percentagem dos residentes a residir em habitação própria, assim as influências provocadas pelas necessidades de investimento às necessidades de habitação são maiores, assim irá dificultar as avaliações sobre as necessidades de habitação. Existem vários factores que influenciam as reais necessidades de edifício privado, bem como, existem quantas famílias que possuem capacidade de suportar os preços de habitação, com diferentes níveis de entrada e as prestações mensais posteriores. Visto que não existem dados que demonstram que existem quantas famílias que pretendem comprar edifício privado e simultaneamente possuem capacidade de pagamento, pelo que, sendo muito difícil proceder a avaliação da procura potencial do edifício privado. Os factores económicos exteriores e locais também vão influenciar as procuras de edifícios privados, bem como as taxas de juro, as rendas, os fluxos financeiros e as flutuações dos preços de edifícios previstos pelos investidores, etc. Visto que as influências provocadas por estes factores às necessidades de habitação privada, assim dificultam muito o procedimento das avaliações quantitativas, pelo que, só a Administração pode efectuar uma simples avaliação em relação ao total das necessidades de habitação.

Até ao final de 2009, existem mais de 17 mil famílias residentes em Macau. De acordo com os dados estatísticos dominados e os dados da previsão da população, até ao final de 2015, o número de famílias poderá atingir entre 200 mil a 213 mil e até ao final de 2020, o número de famílias poderá atingir entre 227 mil a 242 mil. Ou seja, o aumento do número de famílias previsto será entre mais de 20 mil e mais de 30 mil de 2009 a 2015 e entre mais de 40 mil e mais de 60 mil de 2009 a 2020.

Em Macau, entre o período de 2001 a 2010, o número de casamento foi a cerca de 20 mil casos, através dos apoios técnicos prestados pela DSEC, prevê-se que o número de casamento poderá atingir de 43 mil a 50 mil casos de 2011 a 2020.

Quanto à necessidade de habitação pública, a curto prazo, procedendo avaliações das necessidades de habitação pública segundo os dados das candidaturas dos agregados familiares existentes nas listas de espera até dia 30 de Setembro de 2011: 8 355 agregados familiares na lista de espera de habitação social e 11 226 agregados familiares na lista de espera de habitação económica. Actualmente, o projecto de 19 000 fracções de habitação pública mais as 3 850 fracções em planeamento, no ponto de vista de quantidade, podendo satisfazer basicamente as necessidades de habitação pública dos agregados familiares da lista de espera.



As necessidades de habitação pública a médio e longo prazo serão influenciadas, no futuro, pelos factores do aumento e alteração estrutural da população, desenvolvimento económico regional e de Macau, situação de emprego, aumento do rendimento das famílias, preços e oferta dos edifícios privados, localização e fixação dos preços de habitação pública, reordenamento dos bairros antigos, estreita cooperação regional (nomeadamente as políticas de passagem alfandegária, facilitação do trânsito, abertura da Hengqin (Ilha da Montanha)). Macau, como sistema económico de pequena dimensão, virado para o exterior, com alto nível de abertura e a indústria de turismo e de lazer, vai assumir grande influência em relação aos factores exteriores. A história do desenvolvimento de habitação pública, no passado, também foi influenciada por estes factores, pelo que, é muito difícil proceder as previsões certas das necessidades de habitação pública.

Além disso, o mercado imobiliário de Macau é composto por mercado imobiliário de edifício privado e habitação pública, influenciando mutuamente. As alterações surgidas no mercado imobiliário privado provocarão influências às necessidades de habitação pública. Caso contrário, quando existem mudanças nas procuras e ofertas de habitação pública, também irão influenciar o desenvolvimento e a estabilidade do mercado imobiliário privado. Caso a procura de habitação seja mais do que a oferta, sendo muito difícil de garantir as necessidades habitacionais dos residentes. Caso a oferta de habitação pública seja mais do que a procura, assim causando factores desfavoráveis ao mercado imobiliário privado, provocando determinados níveis de impacto ao desenvolvimento económico de Macau.

Portanto, a Administração considera que deve dispor determinados terrenos reservados para construção exclusiva de habitação pública. Em conformidade das concertas situações e quando for necessário, podemos construir rapidamente habitação pública adequada, respondendo de forma flexível às aspirações sociais, a fim de evitar as políticas a não corresponderem com as situações reais da sociedade ou ajustar as dificuldades.







6. Futuras políticas e medidas de habitação pública de Macau

Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)



6. Futuras políticas e medidas de habitação pública de Macau

Sintetizando as antigas experiências, para resolver os actuais problemas habitacionais e prever o futuro desenvolvimento das necessidades, de modo a melhorar e elaborar as políticas de habitação pública a longo prazo, após analisados profundamente e considerados pelo Governo da RAEM a estrutura da população, os recursos de terrenos e as situações gerais de Macau, irá manter o conceito principal de acção governativa: “tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário, constituindo os planos de apoio financeiro medidas suplementares”, servindo como as futuras políticas de habitação pública de Macau.

Devemos acelerar com todos os esforços a construção de “dezanove mil fracções de habitação pública”, no curto prazo, para satisfazer primeiramente os agregados familiares existentes na lista de espera de habitação pública. A longo prazo, irá abrir oportunamente o novo concurso de habitação pública, reservando terrenos para construção, segundo a quantidade da procura concreta, para responder as novas necessidades da sociedade, após a conclusão do projecto de “dezanove mil habitações públicas”. De acordo com o conceito principal de acção governativa acima referido, são apresentadas as seguintes ideias políticas:

6.1 Estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública e reserva de terrenos para a futura habitação pública no Plano das Novas Zonas Urbanas

Os investimentos de terrenos e de capital são indispensáveis para o desenvolvimento de habitação pública. Não obstante a carência dos recursos de terrenos de Macau, o Governo da RAEM propõe o estabelecimento do regime de reserva de terrenos para habitação pública, para apoiar o futuro desenvolvimento de habitação pública de Macau, em primeiro lugar deve-se aplicar os recursos adequadamente nos assuntos de habitação, e através da política de terra, assegurando o desenvolvimento a longo prazo de habitação pública.

O Governo anunciou ao público que irá dispor terrenos reservados para a construção de habitação pública nas novas zonas urbanas. Tendo em conta os vários factores relativos à capacidade de suporte dos recursos de terrenos da zona dos novos aterros, ao alívio da pressão populacional dos bairros antigos





pelas novas zonas urbanas, ao aumento da qualidade de vida da população e à promoção do desenvolvimento da diversificação adequada da economia, e de acordo com as situações concretas de Macau e a futura dimensão demográfica, na 2.ª fase de auscultação pública do Plano Director das Novas Zonas Urbanas, apresentou dois anteprojectos para serem discutidos na sociedade. O anteprojecto I tem planeado a disposição de terrenos reservados, onde poderão ser construídas aproximadamente 33 mil fracções habitacionais (incluindo edifício privado e habitação pública), com uma área de construção cerca de 700 pés quadrados. O anteprojecto II tem planeado a disposição de terrenos reservados, onde poderão ser construídas aproximadamente 43 mil fracções habitacionais (incluindo edifício privado e habitação pública), com uma área de construção cerca de 700 pés quadrados.

Quanto à percentagem dos terrenos para habitação pública nos futuros terrenos destinados à habitação nas novas zonas urbanas, o Governo deseja que através da vasta auscultação das opiniões dos diferentes sectores sociais, para proceder análises e estudos em conjugação com os resultados da auscultação dos anteprojectos do Plano Director das Novas Zonas Urbanas, políticas de habitação e de população e necessidades do desenvolvimento sustentável. No final do ano 2012 irá proceder a auscultação pública do programa do Plano Director das Novas Zonas Urbanas, a fim de ter uma decisão claramente. É de salientar que a sociedade deve ser prática e realista, tendo em consideração que os recursos de terrenos limitados podem ou não suportar a construção sustentável de habitação pública. Simultaneamente, propõe que sejam divulgados periodicamente as situações dos terrenos reservados para habitação pública, bem como o número das fracções de habitação pública disponíveis após o planeamento, a fim de que os residentes possam conhecer claramente as situações sobre os terrenos para habitação pública e o respectivo planeamento do Governo, e as políticas de habitação pública sejam mais transparentes e científicas.

6.2 Estudos para a criação do fundo de desenvolvimento de habitação pública

Com o objectivo de reforçar a segurança dos recursos financeiros em relação ao desenvolvimento de habitação de Macau, propomos estudar a criação do fundo de desenvolvimento de habitação pública, para apoiar financeiramente na construção, reparação e conservação de habitação pública, e aos planos de apoio financeiro, e sugerimos que se considere retirar uma determinada percentagem das receitas provenientes da venda de habitação económica e dos impostos sobre o jogo, bem como do montante do prémio de concessão de terrenos, para que passe a ser transferida para a fonte de receita do fundo. Quanto à percentagem concreta, ainda será avaliada em conformidade com as tendências do futuro desenvolvimento económico de Macau e a capacidade financeira, bem como necessita de auscultar as opiniões da sociedade, podendo apresentar e elaborar o estudo. O Governo da RAEM deseja que através desta medida, possa disponibilizar os apoios financeiros estáveis ao futuro desenvolvimento de habitação, para que os residentes possam melhor desfrutar do sucesso do desenvolvimento económico.

6.3 Reforço das funções do Conselho para os Assuntos de Habitação Pública e promoção da participação do público

As questões de habitação pública estão relacionadas com os juízos de valor da sociedade e a distribuição de interesse. Para os residentes conhecerem o processo de elaboração da política e apresentarem as suas opiniões, bem como o público poder dominar facilmente as informações e compreender os desafios e dificuldades que o Governo enfrenta no desenvolvimento de habitação pública, incluindo as restrições de uso dos recursos de terrenos e o desenvolvimento sustentável de habitação pública, no entanto, necessitando de uma

plataforma para que os residentes possam apresentar as aspirações sobre estes temas, obtendo o consenso social por discussão racional.

A fim de responder às aspirações da sociedade, aumentar a transparência na execução da acção governativa e reforçar a participação e fiscalização da sociedade nos processos de elaboração e implementação das políticas de habitação pública, no final de Abril de 2010 o Governo criou o Conselho para os Assuntos de Habitação Pública, composto pelo Governo e representantes de associações cívicas, para recolher e analisar as opiniões das diversas camadas sociais sobre o desenvolvimento de habitação pública, bem como emitir as sugestões valiosas em relação ao estudo, elaboração, execução, coordenação, ajustamento e divulgação e promoção das respectivas políticas, para servirem de referência ao Governo.

Desde a criação do Conselho para os Assuntos de Habitação Pública, os representantes dos diversos sectores sociais têm participado e discutido, em conjunto e de forma activa, os assuntos de habitação pública, através desta plataforma, alcançando os objectivos de participação pública, aumento da transparência na execução da acção governativa e resposta às solicitações apresentadas pelos residentes. Pelo que, o Governo considera o reforço das funções do Conselho para os Assuntos de Habitação Pública, permitindo-lhe desempenhar um papel activo nos processos de tomada de decisão de habitação pública. Propondo-se que o IH, antes da elaboração do grande plano de trabalhos relativos aos assuntos de habitação pública, pode auscultar os pareceres junto do Conselho e apoiar os trabalhos de estudo específicos relativos ao desenvolvimento de habitação pública, realizados pelo Conselho.

Para os residentes saberem claramente os conteúdos de trabalhos relativos à promoção do desenvolvimento de habitação pública do Governo, devemos divulgar ao público, de forma atempada e periódica, as respectivas informações, como progresso da construção de habitação pública, número das fracções e situações das listas de espera, para que os residentes na lista de espera possam esperar a atribuição de habitação com paciência, pelo que, o Governo da RAEM, através dos diferentes meios de comunicação e canais diversificados, facilita aos residentes a obtenção e domínio das informações do Governo.

6.4 Lançamento de atribuição antecipada de habitação económica e introdução do regime de graduação e ordenação

Na nova revisão da Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica) foi introduzido o regime de atribuição antecipada. Após o início das obras de construção, os promitentes-compradores podem celebrar o contrato-promessa de compra e venda, sendo como um modelo para a atribuição antecipada de habitação. Este regime de atribuição antecipada permite, não só ao Governo da RAEM dominar com maior exactidão a quantidade real de procura de habitação económica, e com base nas previsões, para ajustar atempadamente as aplicações dos recursos de habitação pública, mas também aos candidatos na lista de espera de habitação económica esperarem com paciência para ter acesso à habitação, no futuro previsível os quais serão os condóminos de habitação económica.

A fim de atribuir com prioridade habitações aos residentes com necessidades mais urgentes, o Governo elaborou o regime de graduação e ordenação para atribuição de habitação económica. A forma antiga de pontuação e ordenação e espera de habitação económica é mais adequada ao ambiente sócio-económico relativamente estável, mas face às mudanças rápidas do ambiente global, a forma antiga já não conseguiu responder de forma flexível e com eficácia às necessidades do desenvolvimento social, pelo que, na nova Lei da habitação económica, o Governo analisou de forma detalhada as experiências avançadas de regiões vizinhas no âmbito da atribuição de habitação pública, tendo por referência às formas de atribuição de habitação pública utilizadas por Singapura e Hong Kong, em que estas formas têm sido eficientes por muitos anos, no entanto, propomos introduzi-las para aplicação.

Para o regime de graduação e ordenação, as candidaturas são aceites conforme as habitações



disponíveis por concurso, em primeiro lugar, são graduadas por três grupos fixados com a ordem prioritária: 1. agregados familiares nucleares; 2. agregados familiares não nucleares; 3. candidatos individuais. Em seguida, pode, de acordo com as actuais necessidades, haver lugar a uma segunda graduação em cada um dos grupos acima referidos, dando especialmente consideração a idosos e deficientes. Em caso de empate, procede-se à ordenação, recorrendo-se ao sorteio informático. Após a confirmação da lista geral com a ordenação, podem escolher as fracções de forma ordenada, até à atribuição das fracções de habitação económica disponíveis postas a concurso. A lista mantém-se válida até à atribuição de todas as habitações postas a concurso. E no novo concurso de candidatura para aquisição de habitação económica só devem ser aceites novos registos.

Esta forma permite não só a distribuição dos recursos públicos com maior rigor e justiça, mas também aos residentes saberem o resultado de espera rapidamente.

6.5 Criação com prioridade do mecanismo de admissão periódica das candidaturas a habitação social e fixação do prazo de espera

O desenvolvimento de habitação pública de Macau passou por várias fases, a procura de habitação pública dos residentes também sofreu umas alterações. No início da transferência de soberania, a procura de habitação pública da sociedade era menor, pelo que, a quantidade da construção e a dimensão eram menores relativamente, e era utilizada a antiga forma de abertura não periódica de concurso para admissão das candidaturas de habitação pública dos residentes, a fim de criar as equipas dos agregados familiares na lista de espera de habitação pública, sendo organizados de forma gradual os residentes habilitados para o arrendamento de habitação social.

Sintetizando as experiências passadas, o Governo da RAEM apresenta uma nova ideia, a fim de mudar a antiga forma de abertura não periódica de concurso de habitação pública. Tendo em consideração a capacidade da oferta actual de habitação pública, as futuras restrições dos recursos de terrenos e as situações da estrutura populacional e envelhecimento, bem como a concretização da orientação política para cuidado prioritário das necessidades habitacionais dos grupos vulneráveis da classe baixa, irão ser distribuídos com prioridade os recursos limitados aos grupos mais desfavorecidos da sociedade, propõe-se que seja implementado com brevidade o regime de admissão das candidaturas a habitação social, no ano 2013. Para evitar que os recursos de habitação pública sejam utilizados abusivamente, a Administração irá reforçar a verificação de rendimento dos candidatos na lista de espera antes da atribuição de habitação, para assegurar as aplicações dos recursos sociais mais justas e isentas.

A promoção do novo regime tem como objectivo alterar algumas partes imperfeitas no passado. Através do regime de reserva de terrenos para habitação pública a estabelecer gradualmente no futuro, serão publicados de forma periódica à sociedade os dados relativos às aplicações de terrenos, e em conjugação com o número recente das candidaturas de habitação pública na abertura periódica de concurso, podemos saber basicamente que a quantidade de oferta de habitação social corresponde ou não à quantidade de procura, e podemos prever que na próxima abertura do concurso de habitação pública, o Governo da RAEM irá disponibilizar quantos recursos de terrenos necessários ao desenvolvimento ou à diferença entre a procura e oferta.

Quanto às questões sobre o prazo de espera de habitação social, propõe-se que seja considerado o arrendamento, aos candidatos que se encontram nas situações normais, de habitação social, no prazo de 4 anos após a publicação da lista definitiva, quando proceder-se à admissão das candidaturas. Esta ideia baseia-se nesta calendarização, podendo ser organizadas melhor as listas de espera dos candidatos habilitados e construídas de forma ordenada as respectivas habitações públicas, bem como de acordo com o lançamento dos recursos humanos e de terrenos e dos trabalhos administrativos, 4 anos são um prazo prático e realista para o Governo organizar bem as listas dos candidatos habilitados. Sob a premissa de garantias de qualidade e quantidade, irá iniciar, de forma ordenada, o plano de construção de habitação social, a fim de aliviar gradualmente os problemas

habitacionais dos residentes.

Após as várias considerações, Não se procederá à abertura periódica do concurso de habitação económica, no curto prazo, só irá abrir oportunamente o concurso, conforme a situação de oferta real de terrenos. Portanto, o Governo da RAEM, após a conclusão do planeamento, aterros e aplanamento do terreno nas novas zonas urbanas, irá auscultar as opiniões da sociedade e avaliar a implementação ou não da política de abertura periódica do concurso de candidatura para aquisição de habitação económica, quando os terrenos disponíveis forem mais abundantes.

Visto que existem vários condicionantes, não temos condições para abertura periódica do concurso de candidatura para aquisição de habitação económica, isso não significa que o fornecimento de habitação económica e os trabalhos de desenvolvimento irão cessar, pelo contrário, deve-se organizar de forma ordenada as equipas existentes na lista de espera para lhes ser atribuídas as habitações. Após a conclusão de venda das fracções de habitação económica do Edifício de Alameda da Tranquilidade, a seguir irão concluir os trabalhos de construção e de verificação e recepção do Edifício do Lago da Taipa, podendo assim atribuir, o mais rapidamente possível, alojamentos aos agregados familiares habilitados.

Simultaneamente, conforme as situações reais de aquisição das fracções das habitações económicas do Edifício de Alameda da Tranquilidade e do Edifício do Lago da Taipa e de atribuição de habitação social, decidimos a natureza das fracções de habitações públicas em construção e em planeamento

A médio e longo prazo, concretizará com todo o esforço as infra-estruturas das novas zonas urbanas, a fim de proporcionar os recursos de terrenos para o futuro desenvolvimento de habitação pública, assegurar a prossecução estável dos trabalhos da acção governativa do Governo da RAEM e responder às solicitações habitacionais dos residentes. No futuro, na base no princípio do cuidado prioritário dos grupos mais vulneráveis da sociedade e com a linha orientadora da política de habitação pública: "A habitação social desempenha um papel principal, sendo que a habitação económica um papel secundário", irá tratar de forma flexível da proporção de atribuição das habitações sociais e económicas, conforme a situação real da sociedade .

6.6 Promoção de coordenação do desenvolvimento entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado

Existe uma relação estreita entre o desenvolvimento de habitação pública e do mercado imobiliário privado, com as funções complementares. O Governo da RAEM aproveitará uma variedade de políticas de carácter amplo para ajustar adequadamente o mercado, em resposta ao ambiente em mudança rápida e complexa.

Com o objectivo de reprimir a especulação demasiada no mercado imobiliário e impulsionar o desenvolvimento sustentável do mercado imobiliário de Macau, em 2011 o Governo da RAEM adoptava as seguintes medidas:

- (1) Cobrança do imposto do selo especial sobre a transmissão, no prazo fixado, de bens imóveis destinados a habitação;
- (2) Restrição do limite máximo de percentagem do empréstimo para aquisição de habitação em construção;
- (3) Regulação das orientações e medidas de compra e venda de habitação em construção;
- (4) Tomada das medidas contra o combate à evasão do imposto do selo por transmissão de bens e às outras irregularidades.

O Grupo de Trabalho para a Promoção do Desenvolvimento Sustentável do Mercado Imobiliário do Governo da RAEM continuará, através das respectivas medidas, a reprimir com eficácia a especulação no



mercado imobiliário. O desenvolvimento saudável dos bens imóveis privados e a oferta de forma ordenada de habitação pública, permitem ao desenvolvimento global de habitação de Macau melhor deter condições para oferta de diferentes classes de habitação e disponibilizar diversificadas selecções.

Acreditamos que o aumento do fluxo das habitações públicas e privadas poderá promover de forma positiva o futuro sistema de habitação de Macau, contribuindo para o desenvolvimento harmonioso entre a habitação pública e o mercado imobiliário privado.

6.7 Estudos das influências dadas por envelhecimento e política demográfica ao desenvolvimento de habitação pública

No capítulo V do presente texto, foram analisadas e avaliadas as situações da futura população residente de Macau. No planeamento de habitação pública, conforme a evolução do envelhecimento da população, temos em consideração, especialmente, o aumento da população idosa e as respectivas necessidades, devemos não só reservar uma certa quantidade das fracções de habitação social para idosos, mas também efectuar o tratamento flexível em relação à concepção de habitação, instalações sociais e equipamentos públicos, assim, podendo tratar melhor da vida quotidiana e das necessidades de deslocações dos idosos. Além disso, em relação às mudanças da capitação do rendimento, hábitos de vivência de idosos, estrutura de consumo e taxa de poupança, temos em conta a viabilidade da realização do estudo preliminar sobre construção de habitação social para idosos.

Ao mesmo tempo, o IH mantém comunicação com o Instituto de Acção Social para obter de forma atempada os dados de estudo sobre o envelhecimento da população e grupos vulneráveis, os quais passam a ser uma referência importante para a abertura de um novo concurso de candidatura para atribuição de habitação social, a fim de planear e distribuir com rigor os recursos de habitação pública. Os censos foram concluídos pela DSEC no ano de 2011, e irá iniciar no ano de 2012 o inquérito aos orçamentos familiares. Estas duas estatísticas estão relacionadas com os dados sobre a estrutura da população e das famílias, e o rendimento familiar, servindo como uma referência importante para avaliar a procura e planeamento de habitação pública.

Por outro lado, o Governo da RAEM definiu a política demográfica de Macau e procedeu a auscultação das opiniões dos residentes. A política demográfica provoca várias influências ligadas ao desenvolvimento de habitação pública, pelo que, a futura revisão e ajustamento das políticas de habitação pública têm acompanhado sempre de forma estreita a política demográfica, desenvolvendo-se as investigações oportunas, para procurar o caminho do desenvolvimento científico. O Governo da RAEM irá, conforme os resultados estatísticos acima referidos e orientação da política demográfica de Macau realizar um melhor planeamento para as futuras habitações públicas e definir as respectivas medidas.

6.8 Revisão oportuna dos diplomas legais de habitação pública para bom uso dos recursos

O direito é a base da acção governativa do Governo da RAEM, sendo um instrumento importante para implementar políticas. O aperfeiçoamento do direito não só serve como um papel para melhor regulamentação, mas também facilita o estabelecimento de regime permanente, a fim de acompanhar as necessidades do desenvolvimento global da sociedade. Com o desenvolvimento rápido da sociedade nos últimos anos, a fim de efectuar de forma atempada um ajustamento das políticas de habitação pública para responder às necessidades da realidade social, a Administração procede à revisão na respectiva legislação para regulamentar as habitações sociais e económicas. Por o antigo diploma legal ser relativamente pouco rigoroso, era difícil constituir um sistema de gestão ordenado e eficiente, se uma parte das pessoas com maior rendimento beneficiar da segurança habitacional do Governo, os residentes da classe baixa com rendimentos baixos não conseguem resolver as

necessidades habitacionais, resultando no fenómeno da distribuição inadequada dos recursos e dificultando a distribuição dos recursos para os residentes com necessidades reais.

Na nova revisão da Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica) foram alterados os conteúdos anteriores, incluindo as condições de candidatura, limites de rendimento, regime de revenda, graduação e ordenação, bem como introdução do regime de atribuição antecipada. Estas alterações significativas, por um lado podem eliminar a situação de revenda de habitação económica em troca de lucros, por outro lado podem ter um regime de regulamentação mais explícito em relação à candidatura de habitação económica, verificação dos rendimentos e forma de atribuição de habitação, a fim de melhorar o futuro desenvolvimento de habitação económica.

Além disso, de acordo com o valor do risco social, ajustamos de forma atempada o limite máximo de rendimento de habitação social, de modo a que a distribuição dos recursos de habitação social seja mais razoável. No futuro, o Governo da RAEM irá, conforme a situação actual do desenvolvimento social, planear, de três em três anos, de forma atempada, uma revisão das situações de implementação e execução da legislação de habitação pública, para proceder à revisão, acompanhamento e alteração.

6.9 Apoio flexível prestado aos agregados familiares especiais ou urgentes

De modo a garantir melhor os agregados familiares vulneráveis e que necessitam apoio urgente, na prossecução do lema “ter por base a população” o Governo da RAEM prestará apoio imediato conforme a lei, na resolução em breve das suas dificuldades. De acordo com o Regulamento Administrativo n.º 25/2009, excepcionalmente, precedendo autorização do presidente do IH, podem ser atribuídas habitações com dispensa de qualquer dos requisitos de candidatura, a:

- (1) Indivíduos ou agregados familiares que se encontrem em situação de perigo social, físico ou moral, ou quando se mostre urgente o realojamento, em casos de calamidade;
- (2) Organismos ou entidades que prossigam fins de solidariedade social ou a serviços ou entidades públicos.

De acordo com o Regulamento Administrativo n.º 2/2004, os Centros de Sinistrados foram criados pelo IAS, que são equipamentos sociais destinados a alojar, de forma provisória, indivíduos ou agregados familiares que, em virtude de ameaça ou em consequência de sinistros ou calamidades, tenham sido forçados a abandonar, provisória ou permanentemente, as suas habitações.

A medida acima mencionada será mantida na fixação da política de habitação pública no futuro para conhecer a determinação e prossecução do lema do Governo, garantia da camada vulnerável.

6.10 Criação do mecanismo constante de coordenação interdepartamental e garantia da oferta com qualidade de habitação pública no prazo previsto

Sobre o período de espera de habitação pública, é um assunto que chama mais atenção pelos residentes, existem muitas opiniões da sociedade para que possa assegurar o certo período de espera. Assim, o Governo da RAEM criará um mecanismo constante e completo de coordenação interdepartamental, sendo responsável por três serviços públicos: IH, Gabinete para o Desenvolvimento de Infra-estruturas, adiante designado por GDI, e DSSOPT. O IH coordenará o andamento da construção de habitação pública, a DSSOPT efectuará o planeamento urbano e procurará os terrenos adequados, e o GDI proceder-se-á à concepção de projecto de planta e construção.



6.11 Aperfeiçoamento contínuo do ambiente de habitação pública para aumentar a qualidade de vida

O Governo da RAEM além de satisfazer as necessidades habitacionais solicitadas pela população, como também presta sempre atenção ao aumento da qualidade de vida da população, criando um ambiente de vida com bem-estar para todos, a fim de promover o desenvolvimento harmonioso da sociedade.

Ao longo dos últimos anos, devido ao desenvolvimento social de Macau e ao aumento do nível de vida da população, o parque habitacional de habitação pública tem melhorado continuamente. Hoje, a qualidade e dimensão da construção de habitação pública já são diferentes em comparação com as do século passado.

De acordo com os princípios práticos e simples, continuará a melhorar o ambiente habitacional de habitação pública. Portanto, a Administração irá estudar o aproveitamento de todas as tecnologias e formas do uso de energia, incluindo o gás natural, água reciclada, reciclagem de lixo e recursos, no sentido de promover o desenvolvimento de protecção ambiental e sector energética de habitação pública, aumentando também os equipamentos verdes e melhorando o ambiente.

Com o objectivo de satisfazer as necessidades habitacionais dos idosos e deficientes, as habitações sociais para idosos serão reconstruídas ou construídas com os conceitos de instalações sem barreiras arquitectónicas, incluindo concepção sem soleira em habitação, olhos mágicos em cima e baixo de porta, porta de casa de banho alargada com maior área e com antiderrapantes para pavimentos, instalação de cadeira em casa de banho, alarme com prestação de serviços durante 24 horas, equipamento de apoio fixo e sem fio, luz brilhante com som fora da porta principal, sensor de fumo para incêndio, botão de luz instalado no nível mais baixo com grande interruptor. Quanto às instalações ao redor, incluindo instalações recreativas e centros comunitários, serão criadas para os idosos, com o objectivo de manter e desenvolver os bons princípios apoiados pela experiência e tradição locais, “velho ou velha, bem como um velho”, no sentido de que os mesmos alojados em habitação social possam viver num ambiente agradável e seguro.

O aperfeiçoamento dos transportes públicos, instalações complementares municipais e sociais para a zona habitacional de habitação pública é uma parte importante de aumento a qualidade de vida dos residentes de habitação pública. Finalmente, estudaremos o estabelecimento de uma delegação do IH na grande zona de habitação pública, de modo a promover melhor a administração de habitação pública e dar facilmente apoio aos residentes.

6.12 Criação do mecanismo para a saída das famílias ricas e bom uso dos recursos de habitação pública

No Regulamento Administrativo n.º 25/2009 (Atribuição, Arrendamento e Administração de Habitação Social) publicado em Agosto de 2009, os articulados relacionados com a denúncia do contrato foram acrescentados pela Administração, com o objectivo de ter condições para a saída das famílias ricas.

De acordo com este regulamento administrativo, o IH pode denunciar o contrato de habitação social no termo do seu prazo inicial ou no das suas renovações nos seguintes casos: se o arrendatário de habitação social ou qualquer elemento do seu agregado familiar inscrito tiver, entretanto, adquirido, prometido adquirir ou arrendado imóvel ou obtido qualquer concessão de terreno na RAEM; se o montante total do rendimento mensal do agregado familiar ultrapassar, em três anos consecutivos, o limite máximo do rendimento mensal do agregado familiar previsto no despacho do Chefe do Executivo; se o montante total do rendimento mensal do agregado familiar ultrapassar, em dois anos consecutivos, o dobro do limite máximo do rendimento mensal do agregado familiar previsto no despacho do Chefe do Executivo.

Quanto aos articulados acrescentados, têm condições para a saída das famílias ricas de habitação social. A fixação das futuras políticas de habitação pública esforçará por combater o abuso dos recursos de

habitação pública, o IH irá dar sempre atenção à respectiva fiscalização, quer atribuir com mais rigor os recursos de habitação pública, quer aumentar indirectamente a quantidade de oferta de habitação social, através da saída das famílias ricas.

6.13 Integração regional e alargamento do âmbito de vida dos residentes de Macau

Como são limitados os recursos de terreno de Macau, caso o desenvolvimento urbano continue a crescer, a forma de produção económica seja diversificada e inovada, bem como a população cresça rapidamente, terão os problemas sobre o desenvolvimento sustentável dos recursos de terreno de Macau e do espaço urbano. Assim, o Governo da RAEM definirá oportunamente as políticas de integração regional, para alargar o âmbito de vida dos residentes de Macau e do desenvolvimento urbano.

No intuito de coordenar a concretização das «Linhas Gerais do Planeamento para a Reforma e Desenvolvimento da Região do Delta do Rio das Pérolas (2008-2020)», adiante designadas por «Linhas Gerais», após a implementação das «Linhas Gerais», nos últimos anos, o Governo da RAEM, Interior da China e Hong Kong elaboraram, de forma pró-activa, e conjuntamente «Plano Específico para a Criação Conjunta da Esfera de Vida de Alta Qualidade», «Plano de Acção para a Zona da Baía do Estuário do Rio das Pérolas», «Projectos Específicos de Infra-estruturas de Guangdong, Hong Kong e Macau» e «Plano do Desenvolvimento Coordenado da Grande Área Metropolitana do Grande Delta do Rio das Pérolas», após a implementação do «Plano de Desenvolvimento Geral da Ilha de Hengqin», aumentam oportunidades para Macau participar na exploração da Ilha de Hengqin. O «Acordo-Quadro de Cooperação Guandong-Macau» assinado em Março de 2011, em Pequim, onde se refere o conteúdo mais rico com várias áreas, nomeadamente a exploração da Ilha de Hengqin, que mencionou os residentes de Macau, que trabalham e vivem em Hengqin, estarão sujeitos ao regime de trabalho, emprego e segurança social do Interior da China, tudo é de vida regional mais detalhada e foram conceptiva de trabalho. Além disso, o «Planeamento de Desenvolvimento Coordenado Zhuhai-Macau» e o «Plano de Desenvolvimento para a Margem Ocidental do Estuário do Rio das Pérolas» referidos no texto do acordo, também são planos importantes para promover uma cooperação mais estreita entre Zhuhai e Macau. Assim, podemos notar que o desenvolvimento regional do futuro irá dar mais um passo de forma a criar o espaço contínuo e condições para a vida dos residentes de Macau e o desenvolvimento urbano.

Devido ao início de infra-estruturas do metro ligeiro de Macau, ligação coordenada da rede rodoviária com o Interior da China, construção dos novos caminhos Guangdong-Macau, prolongação gradual do horário de funcionamento dos postos fronteiriços com mais facilidades relativas às formalidades alfandegárias, tornar-se-á gradualmente a forma de vida, “viver no Delta do Rio das Pérolas e trabalhar em Macau”. Em relação ao ambiente e situações da integração regional com diversas mudanças, o Governo da RAEM irá estudar e implantar mais políticas no futuro, de modo a potencializar o âmbito de vida dos residentes de Macau e proporcionar mais escolhas para resolver os problemas sobre os recursos restritivos encontrados no desenvolvimento social.



7. Objectivo e medidas faseados

Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020)



7. Objectivo e medidas faseados

As políticas de habitação pública de 2011 a 2020 estão em conformidade com três princípios gerais confirmados pelo Governo da RAEM, “tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário, constituindo os planos de apoio financeiro medidas suplementares”, tomando as estratégias e medidas adequadas nas etapas diferentes. O objectivo principal é: garantir o direito fundamental à habitação dos residentes de Macau e apoiar efectivamente as famílias com baixo rendimento na resolução das suas dificuldades habitacionais. Com a situação actual de habitação do mercado privado, o Governo apoia adequadamente as famílias com médio e baixo rendimento e reais necessidades de acordo com uma ordem de prioridades e urgência, a sua capacidade e princípios, na resolução gradual os seus problemas para aquisição de habitação.

O Governo da RAEM deseja iniciar de forma ordenada o desenvolvimento de infra-estruturas de habitação pública, através de definição e planeamento das políticas e medidas relativas a habitação pública na próxima década, e com bom aproveitamento dos recursos e premissa das capacidades, procedendo-se à calendarização dos planos de trabalho conforme duas fases grandes: “objectivo a curto prazo e caminho de trabalho (2011-2014)” e “objectivo a médio e longo prazo e caminho de trabalho (2015-2020)”, a fim de concretizar a concepção no texto das políticas.

7.1 Objectivo e caminho de trabalho a curto prazo (2011—2014)

O Governo como sempre esforça-se por concluir o projecto “dezanove mil habitações públicas”. Além disso, irá procurar todas as propostas para aumentar a quantidade de oferta de habitação pública, definindo e actualizando oportunamente as respectivas legislações e medidas, de modo a aperfeiçoar as políticas de habitação pública e satisfazer as necessidades de habitação dos residentes. O objectivo e caminho de trabalho a curto prazo são os seguintes:

- 1) Estão já em curso as obras de construção das “dezanove mil habitações públicas”, esperando o Governo ter este projecto concluído até ao final do ano 2012. Será iniciada em 2013 a construção de 3 850 habitações públicas que estão a ser planeadas (ver a tabela 4). Após a conclusão desta construção, o número total das fracções de habitação pública de Macau é de 52 700, com 33 374 habitações públicas existentes em 30 de Setembro de 2011.





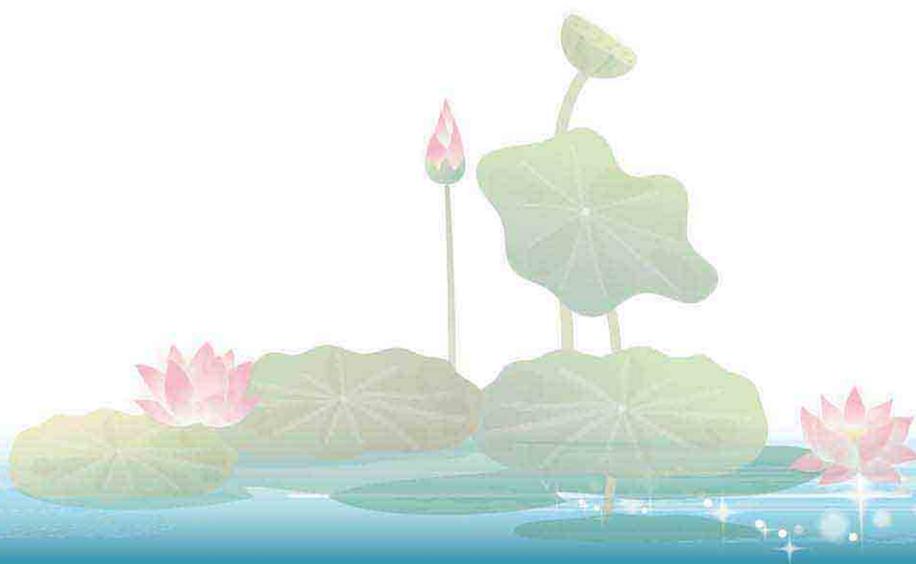
Tabela 4: Situação da construção de habitação pública (30/9/2011)

	Habitação pública	Total
Construída	Habitação Social da Ilha Verde – Edifício Cheng Chun (210)	3 843
	Habitação Social da Ilha Verde – Edifício Cheng Chong (252)	
	Habitação Social da Ilha Verde – Edifício Cheng Choi (672)	
	Habitação Social da Ilha Verde – Edifício Cheng Nga (357)	
	Habitação Social do Fai Chi Kei – Edifício Fai Fu (484)	
	Habitação Social do Fai Chi Kei – Edifício Fai I (400)	
	Habitação Social de Mong Ha – Edifício Mong Sin (588)	
	Edifício de Alameda da Tranquilidade (880)	
Em construção	Habitação pública do Fai Chi Kei (737)	15 417
	Habitação Social de Mong Ha, Fase II (768)	
	Habitação pública na Rua Central de Toi San (578)	
	Edifício do Lago (2 703)	
	Projecto de habitação económica do Bairro da Ilha Verde, Lote 4 (500)	
	Seac Pai Van, Lote CN7 (366)	
	Projecto de habitação pública na Rua de Francisco Xavier Pereira (346)	
	Projectos de habitação pública em Seac Pai Van (8 649)	
	Habitação pública do Bairro da Ilha Verde, Lote 3 (770)	
Planeada	3 850 Incluem o Bairro da Ilha Verde, Lotes 1 e 2 (2 356)	3 850
Total	23 110	

- 2) De acordo com as alterações da situação social, procede-se à análise oportuna e actualização do limite máximo de rendimento de habitação social, para a atribuição dos recursos de habitação social estar com mais rigor.
- 3) É criado com prioridade o mecanismo de admissão dos pedidos periódicos de habitação social, sendo fixado o prazo de espera.

🔥 Propõe-se que seja aberto periodicamente o concurso a habitação social com prioridade e que as habitações sociais sejam arrendadas aos candidatos no prazo de 4 anos, após a publicação da lista definitiva. Os requerentes podem saber melhor o tempo necessário para atribuição, para conformar-se com a sua espera, e esforçar o planeamento de oferta de habitação pública. Relativamente às famílias da lista de espera, prevê-se que, em princípio, todos os candidatos da lista de espera (estão em conformidade com os requisitos) sejam alojados nas fracções de habitação social em 2013, segundo a avaliação da situação actual.

- 🔥 Será definitivamente criado o mecanismo constante de coordenação interdepartamental que constituído por três serviços (IH, GDI e DSSOPT), a fim de garantir a conclusão de construção de habitação no prazo indicado e assegurar o período de espera de habitação social e a data de concretização da construção de habitação pública.
- 4) É necessário satisfazer com prioridade a aquisição de habitação dos candidatos existentes na lista de espera de habitação económica, tendo de considerar o novo concurso de habitação económica, de acordo com os recursos disponíveis.
 - 5) Reforçar as funções do Conselho para os Assuntos de Habitação Pública, promover a participação do público, discussão por todos os sectores e residentes, ouvir e recolher as sugestões apresentadas pelos sectores sociais sobre habitação pública de modo a aperfeiçoar continuamente o desenvolvimento de habitação pública e planear o futuro. Aumentar a transparência de informações de habitação pública, publicar oportuna e periodicamente as informações de habitação pública para os residentes.
 - 6) Conforme a situação actual da sociedade e o princípio de cuidar prioritariamente dos grupos mais vulneráveis, deve proceder-se ao tratamento flexível sobre a proporção de atribuição das habitações sociais e económicas, de acordo com a política principal, “tendo a habitação social um papel principal e a habitação económica um papel secundário”.
 - 7) Reforçar o trabalho de administração de habitação pública, assegurar a qualidade habitacional dos residentes, fiscalizar e inspeccionar para evitar o abuso dos recursos. Simultaneamente, procede-se à execução com rigoroso do mecanismo de saída das famílias ricas de habitação social.

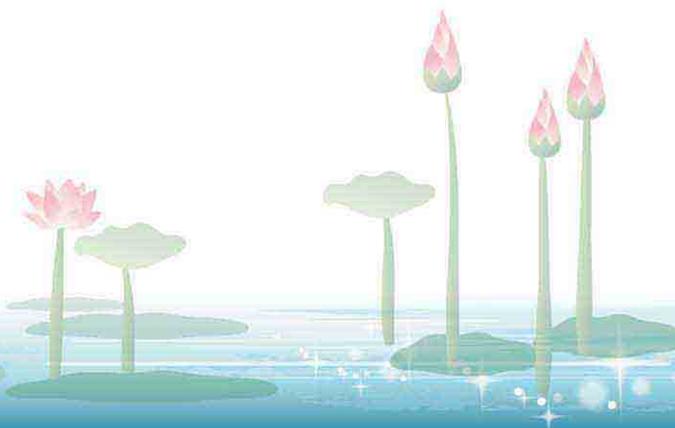




7.2 Objectivo e caminho de trabalho a médio e longo prazo (2015—2020)

No intuito de promover o desenvolvimento contínuo da política de habitação pública, após conclusão do trabalho e objectivo a curto prazo, iniciará de mediato o plano de trabalho a médio e longo prazo, do qual o trabalho principal desta fase é: considerações e planeamento dos vários níveis relativos ao desenvolvimento contínuo de habitação pública; estudos de fixação das medidas diversificadas e adequadas à sociedade actual de Macau sobre a estratégia de habitação pública a médio e longo prazo, através da decisão científica; aumento do número de habitação pública e estudos de abertura periódica do concurso de habitação económica; aperfeiçoamento do ambiente habitacional de habitação pública bem como melhoramento contínuo da qualidade de vida da população. Além disso, irá esforçar-se por coordenar e contribuir o desenvolvimento saudável e sustentável do mercado imobiliário de Macau, com as seguintes formas:

- 1) Definir o regime da reserva de terrenos de habitação pública e procurar oportunamente os recursos de terrenos para apoiar o desenvolvimento de infra-estruturas relativo a habitação pública. Estudar a criação do fundo de desenvolvimento de habitação pública para assegurar o desenvolvimento de habitação pública no âmbito financeiro.
- 2) Coordenar o Plano Director das Novas Zonas Urbanas, reservar os terrenos para construção de habitação pública, proceder-se de forma faseada à oferta adequada de habitação pública antes de 2020, de acordo com o resultado de estudos relativo a este Plano e a situação actual de procura de habitação pública.
- 3) Aproveitar a boa tendência de colaboração regional para procurar o alargamento do âmbito de vida dos residentes de Macau, em colaboração com o Interior da China.
- 4) Discutir oportunamente a legislação de habitação económica, por exemplo as medidas sobre os limites máximo e mínimo de rendimento, para atenuar a pressão e apoiar os residentes de Macau com reais necessidades na resolução das suas dificuldades para aquisição de habitação. O Governo tem direito de preferência para comprar as habitações económicas no sentido de assegurar o melhor aproveitamento dos recursos de habitação pública e actualizá-los conforme a situação futura.
- 5) Reforçar investigação e estudo, aumentar a capacidade de decisão científica, incluindo a avaliação da cooperação mais estreita entre Guangdong e Macau e o impacto relativo ao mercado imobiliário de Macau por 24 horas de funcionamento dos postos fronteiriços entre Zhuhai e Macau, iniciar os estudos contínuos sobre as questões nucleares da sociedade de envelhecimento tendencial e camada vulnerável, analisar o impacto de envelhecimento tendencial da população relativo à procura e modelo de habitação pública, iniciar os estudos do planeamento a longo prazo de habitação pública para idosos.
- 6) Adequar a coordenação e contribuição, através das medidas viáveis, do desenvolvimento saudável e sustentável do mercado imobiliário.





8. Conclusão

A habitação é uma condição básica para a vida e desenvolvimento da população, o Governo da RAEM deseja apoiar dentro das suas capacidades e metodicamente, através do planeamento e concretização da Estratégia do Desenvolvimento para a Habitação Pública (2011-2020), as famílias com reais necessidades na resolução dos seus problemas habitacionais, a fim de atingir o objectivo da política de habitação, “habitação para todos, bem estar para todos,” otimizar o ambiente habitacional e aperfeiçoar a respectiva política.

Olhando para o futuro, quando o Governo da RAEM está a aperfeiçoar a política de habitação pública, ainda precisa do apoio e sugestões apresentadas pela população, desejando que toda a gente possa continuar a dar sugestões e criar uma cidade agradável, habitável, saudável e sustentável.





 Anexo I: Projeções da população residente de Macau entre os anos de 2010 a 2020 



Anexo I: Projecções da população residente de Macau entre os anos de 2010 a 2020

As projecções da população e análise do trabalho são os pressupostos e bases do planeamento urbanístico de elaboração científica, que são os fundamentos importantes para provimento dos recursos com rigor, fornecimento das instalações públicas e prestação de serviços no procedimento de planeamento.

Com a base de estudos da diferença das necessidades da população, as projecções da população e análise do trabalho estimavam o número da população, para proporcionar os fundamentos sobre o provimento dos recursos de espaço com rigor e coordenação de infra-estruturas urbanas. O planeamento urbanístico presta os serviços públicos e medidas de segurança social, de acordo com o resultado das estimativas de análise da população, a fim de satisfazer as necessidades contínuas da cultura material dos residentes.

A dimensão e estrutura demográficas são o índice técnico importante de trabalho do planeamento urbanístico, não sendo a meta simples de controlo. A função principal das projecções da população é mostrar o número da população e os caminhos diferentes de mudança da estrutura demográfica, com as condições diferentes de pressupostos hipotéticos.

A análise populacional deve conhecer as necessidades e desejos de desenvolvimento dos grupos de pessoas diferentes relativos às funções e serviços urbanos. O objectivo de análise da composição populacional e projecções da tendência de desenvolvimento populacional é otimizar o espaço urbano, definir a política pública, dar o fundamento para provimento dos recursos públicos e introduzir a população transitória com rigor.

A DSEC publicou a população residente de Macau, incluindo os residentes habitantes (aqueles residentes em Macau mais de três meses, conforme seis meses anteriores ou posteriores ao período de referência) e os residentes transitórios (aqueles residentes em Macau mais de um mês, mas menos de três meses, conforme seis meses anteriores ou posteriores ao período de referência).

Em Abril de 2008, a DSEC publicou as projecções da população residente de Macau (de 2007 a 2031), a percentagem da mesma aumentou rapidamente nos anos de 2007 a 2011 segundo a hipótese média, prevendo-se que fosse 644 000 pessoas até ao final de 2011, com a taxa de crescimento média anual de 4,6%. No entanto, o desenvolvimento económico de Macau era lento, nos anos de 2008 a 2009 causado pela crise financeira mundial, o número dos trabalhadores estrangeiros em Macau foi reduzido obviamente, além disso, sendo também deduzido o de imigrantes por alteração da política de fixação de residência por investimento imobiliário, assim, existem grandes diferenças entre a população residente actual de Macau e os valores de projecções acima mencionados.

Tabela I - População residente de Macau (de 2006 a 2010)

Ano	População residente	Taxa de crescimento %
2006.12.31	513 400	-
2007.12.31	538 100	4,81
2008.12.31	549 200	2,06
2009.12.31	542 200	-1,27
2010.12.31	552 300	1,86

Fonte: DSEC



A população residente de 2020 será superior a 700 mil

De modo a efectuar as projecções da população adequadas ao plano das novas zonas urbanas, é necessário actualizar a proposta anterior das projecções da população. Com o apoio técnico dado pela DSEC, procedemos às projecções da população residente entre os anos de 2010 a 2020, de acordo com os dados das projecções da população residente de Macau (de 2007 a 2031) publicados em Abril de 2008 pela DSEC, pequena actualização de alguns pressupostos previstos sobre as mudanças reais da população residente entre os anos de 2007 a 2009, bem como a base do número real da população residente no dia 31 de Dezembro de 2009. Claro que esta previsão não é uma estatística oficial, é apenas destinada à referência técnica para a elaboração do anteprojecto do plano director das novas zonas urbanas. A DSEC realizou novos censos em Agosto de 2011, podemos estimar melhor a mudança futura da população de Macau segundo os respectivos dados, após a conclusão de organização dos dados destes censos e publicação dos mesmos.

Tabela II – Constituição de crescimento da população residente de Macau (de 2000 a 2010)

31 de Dezembro de 2009

Ano	População residente (mil pessoas)	Crescimento natural (mil pessoas)	Crescimento mecânico (mil pessoas)
2000	431,5	2,5	-0,6
2001	436,3	1,9	2,9
2002	440,5	1,7	2,5
2003	446,7	1,7	4,5
2004	462,6	1,8	14,1
2005	484,3	2,1	19,6
2006	513,4	2,5	26,6
2007	538,1	3,0	21,7
2008	549,2	3,0	8,1
2009	542,2	3,1	-10,1
2010	552,3	3,3	6,8
Aumento	120,8	24,1	96,7
Taxa de crescimento média anual %	2,50	--	--

Fonte: DSEC

Existe uma característica óbvia no crescimento da população residente de Macau, que é: a taxa de crescimento natural da população (nascimento – falecimento) é baixa e a de crescimento mecânico da população (imigração – emigração) é alta. Entre os anos de 2000 a 2010, a taxa de aumento natural da população residente é apenas de 20% do aumento da população residente, mas a de crescimento mecânico da população é de 80%. Além disso, podemos notar que a flutuação de crescimento mecânico da população é maior do que a de crescimento natural da população, em simultâneo, a situação de mudança de crescimento mecânico da população tem uma ligação estreita com a do desenvolvimento económico e infra-estruturas de Macau. Assim, esta característica da população residente de Macau aumenta o grau de dificuldade técnica no procedimento das projecções da população.

Tabela III – Projeções da população residente de Macau

31 de Dezembro de 2009

Hipótese	2009 (ano de base)	2015	2020	Taxa de crescimento média anual de 2010-2020 %
Nível alto	542 200	652 200	749 400	2,99
Nível médio	542 200	638 100	721 800	2,64
Nível baixo	542 200	623 800	692 800	2,25

Fonte: Apoio técnico dado pela DSEC para proceder-se às projecções.

Tabela IV – Projeções da taxa da população residente de Macau por grupo etário (%)

31 de Dezembro de 2009

Grupo etário	2009	2015			2020		
	Base	Nível alto	Nível médio	Nível baixo	Nível alto	Nível médio	Nível baixo
0-14	12,7	12,8	12,6	12,4	14,3	14,0	13,5
15-24	16,8	14,2	14,2	14,1	12,0	11,8	11,6
25-39	24,1	27,5	27,3	27,0	29,3	29,1	29,0
40-64	38,7	36,2	36,6	36,9	32,7	33,1	33,5
≥65	7,7	9,3	9,4	9,6	11,7	12,0	12,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Apoio técnico dado pela DSEC para proceder-se às projecções.

Tabela V – Projeções da taxa da população residente de Macau repartido por grupo etário, não incluindo os trabalhadores estrangeiros que residem em Macau (%)

31 de Dezembro de 2009

Grupo etário	2009	2015			2020		
	Base	Nível alto	Nível médio	Nível baixo	Nível alto	Nível médio	Nível baixo
0-14	14,4	15,2	14,9	14,5	17,5	17,0	16,3
15-24	17,2	13,0	13,0	13,0	9,5	9,4	9,3
25-39	19,3	21,4	21,2	21,2	22,3	22,3	22,4
40-64	40,3	39,5	39,7	40,0	36,4	36,7	27,0
≥65	8,7	11,0	11,2	11,3	14,3	14,6	15,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Apoio técnico dado pela DSEC para proceder-se às projecções.



Tabela VI – Projecções da taxa de crescimento média anual da população residente de Macau repartido por grupo etário (%)

31 de Dezembro de 2009

Grupo etário	Taxa de crescimento média anual de 2010-2020 (%)		
	Nível baixo	Nível médio	Nível alto
0-14	2,76	2,76	2,76
15-24	-1,15	-1,15	-1,15
25-39	4,02	4,02	4,02
40-64	0,93	0,93	0,93
≥65	6,80	6,80	6,80
Total	2,25	2,25	2,25

Fonte: Apoio técnico dado pela DSEC para proceder-se às projecções

Tabela VII – Projecções da taxa de crescimento média anual da população residente de Macau repartido por grupo etário, não incluindo os trabalhadores estrangeiros que residem em Macau (%)

31 de Dezembro de 2009

Grupo etário	Taxa de crescimento média anual de 2010-2020 (%)		
	Nível alto	Nível médio	Nível baixo
0-14	4,06	3,48	2,76
15-24	-3,11	-3,51	-3,93
25-39	3,54	3,23	2,92
40-64	1,29	1,05	0,80
≥65	6,99	6,89	6,81
Total	2,24	1,93	1,60

Fonte: Apoio técnico dado pela DSEC para proceder-se às projecções

Tabela VIII – Projecções dos índices de envelhecimento tendencial e de dependência sobre a população residente de Macau (%)

31 de Dezembro de 2009

Índice	2009	2015			2020		
	Base	Nível alto	Nível médio	Nível baixo	Nível alto	Nível médio	Nível baixo
Índice de envelhecimento tendencial	60,5	72,8	75,0	78,0	82,1	86,3	92,5
Índice de dependência	25,7	28,3	28,3	28,2	35,2	35,1	34,9

Fonte: Apoio técnico dado pela DSEC para proceder-se às projecções

Tabela IX – Projecções dos índices de envelhecimento tendencial e de dependência sobre a população residente de Macau, não incluindo os trabalhadores estrangeiros que residem em Macau (%)

31 de Dezembro de 2009

Índice	2009	2015			2020		
	Base	Nível alto	Nível médio	Nível baixo	Nível alto	Nível médio	Nível baixo
Índice de envelhecimento tendencial	60,3	72,7	75,0	77,8	81,9	86,2	92,4
Índice de dependência	29,9	35,4	35,2	34,9	46,5	46,2	45,6

Fonte: Apoio técnico dado pela DSEC para proceder-se às projecções

Tabela X – Projecções da taxa da população residente de Macau repartido por sexo (%)

31 de Dezembro de 2009

Sexo	2009	2015			2020		
	Base	Nível alto	Nível médio	Nível baixo	Nível alto	Nível médio	Nível baixo
Masculino	48,2	49,0	49,1	49,1	49,5	49,5	49,5
Feminino	51,8	51,0	50,9	50,9	50,5	50,5	50,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Apoio técnico dado pela DSEC para proceder-se às projecções

Tabela XI - Projecções da população de mulheres em idade fértil sobre a população residente de Macau

31 de Dezembro de 2009

Índice	2009	2015			2020		
	Base	Nível alto	Nível médio	Nível baixo	Nível alto	Nível médio	Nível baixo
Inclusão dos trabalhadores estrangeiros que residem em Macau	173 300	188 200	183 200	178 100	202 400	192 900	183 300
Sem inclusão dos trabalhadores estrangeiros que residem em Macau	143 500	145 300	141 900	138 600	148 500	141 800	135 400

Fonte: Apoio técnico dado pela DSEC para proceder-se às projecções

Tabela XII – Projecções de mudança da população de mulheres em idade fértil da população residente de Macau

31 de Dezembro de 2009

Índice	2009	2015			2020		
	Base	Nível alto	Nível médio	Nível baixo	Nível alto	Nível médio	Nível baixo
Inclusão dos trabalhadores estrangeiros que residem em Macau	0	14 900	9 900	4 800	29 100	19 600	10 000
Sem inclusão dos trabalhadores estrangeiros que residem em Macau	0	1 800	-1 600	-4 900	5 000	-1 700	-8 100

Fonte: Apoio técnico dado pela DSEC para proceder-se às projecções



Tabela XIII - Projecções de taxa da população de mulheres em idade fértil da população residente de Macau segundo a população do sexo feminino (%)

31 de Dezembro de 2009

Índice	2009	2015			2020		
	Base	Nível alto	Nível médio	Nível baixo	Nível alto	Nível médio	Nível baixo
Inclusão dos trabalhadores estrangeiros que residem em Macau	61,69	56,62	56,35	56,06	53,43	52,92	52,43
Sem inclusão dos trabalhadores estrangeiros que residem em Macau	57,33	50,36	50,16	50,00	45,83	45,35	45,01

Fonte: Apoio técnico dado pela DSEC para proceder-se às projecções

Tabela XIV – Projecções do número de fogos de Macau

31 de Dezembro de 2009

Hipótese	2009 (ano de base)	2015	2020	Número de crescimento de 2009-2020
Nível alto	177 900	212 500	241 600	63 700
Nível médio	177 900	206 100	234 400	56 500
Nível baixo	177 900	199 900	227 400	49 500

Fonte: Apoio técnico dado pela DSEC para proceder-se às projecções (não incluindo a população das fracções de residência colectiva).

De acordo com as projecções de condições das hipóteses diferentes, o crescimento da população residente até 2020 será de entre de 151 a 207 mil pessoas, sendo o número da população residente de entre de 693 a 749 mil pessoas.

Macau está a entrar com força na sociedade de envelhecimento

Internacionalmente, o critério principal de uma sociedade considerada envelhecida ou não depende geralmente da taxa de 7% da população com 65 anos de idade ou mais na população total. De acordo com os dados, é evidente que Macau esteja na sociedade envelhecida, a tendência de envelhecimento da população futura será acelerada, e a taxa da população idosa (mais de 65 anos de idade) será aumentada de 7,7% no final de 2009 para 11,7% a 12,4% no de 2020. Se eliminar o número dos trabalhadores estrangeiros que residem em Macau, a taxa da população idosa (mais de 65 anos de idade) será aumentada rapidamente de 8,7% no final de 2009 para 14,3% a 15% no de 2020. O índice de envelhecimento tendencial (comparação entre a população idosa e a jovem com idade entre 0-14) será acrescentado de 60,5% no final de 2009 para 82,1% a 92,5% no de 2020.

Podemos prever que seja aumentada obviamente a necessidade dos serviços de velhice e idosos, habitação social, assistência médica por causa da população idosa. Portanto, é necessário considerar mais no âmbito da vida e solicitação da população idosa, no procedimento do projecto urbano e de serviços sociais. Tendo em conta a tendência adequada ao envelhecimento populacional e as necessidades especiais da população idosa, quando proceder-se ao planeamento urbano e de tráfego bem como às infra-estruturas, a fim de criar as condições para os idosos terem um ambiente habitacional de boa qualidade.

Simultaneamente, os idosos têm grandes necessidades das instalações de lazer com qualidade, desejando que se possam deslocar facilmente às instalações de lazer seguras, mais silenciosas, sem interferência de tráfego com uma boa paisagem.

Quanto à população com idade entre 15-24, irá mostrar uma tendência decrescente, podendo ser diminuída anualmente a taxa de crescimento média negativa de 0,13% a 1,15% até 2020. Se não forem calculados os trabalhadores estrangeiros da população residente, será reduzida com mais rapidez a população deste grupo etário, podendo ser diminuída anualmente a taxa de crescimento média negativa de 3,11% a 3,93% até 2020. Com as outras condições não alteradas, existirá uma tendência de redução na procura de quantidade académica de escolas secundárias regulares e ensino pós-secundário pelos residentes locais. Ao contrário, devido ao aumento da população idosa, será acrescentada evidentemente a procura do ensino contínuo de instituições para idosos.

No entanto, prevemos que os residentes locais procurem continuamente mais quantidade académica de creches, infantis e escolas primárias, nos próximos 10 anos.

Em simultâneo, o índice de dependência será aumentado de 25,7 em 2009 para 34,9 a 35,2 em 2020, quer dizer que cada 100 jovens e pessoas de meia-idade (15–64 anos) devem encarregar-se dos jovens com 0 – 14 anos de idade e dos idosos com mais de 65 anos de idade. Se não forem calculados os trabalhadores estrangeiros que residem em Macau, será aumentado o índice de dependência de 29,9 em 2009 para 45,6 a 46,5 em 2020. Assim, dá uma grande carga ao Fundo de Segurança Social, adiante designado pelo FSS, suportado pela contribuição da população com idade laboral. Com o modelo de funcionamento do sistema actual de segurança social de Macau, aumentar a capacidade de desenvolvimento sustentável deste sistema será um dos grandes desafios a enfrentar no futuro.

Criação de modelos de velhice em múltiplos domínios

Geralmente, as pessoas de idade avançada enfrentarão as questões sobre a diminuição de rendimento e pior saúde. No presente, os idosos de Macau podem receber a pensão de velhice do FSS e a assistência médica gratuita, alguns deles que estão em conformidade com os requisitos ainda podem levantar a verba dada pelo Governo na sua conta do Regime de Poupança Central, pelo que a vida individual de idade avançada já está com a segurança básica. Devida ao envelhecimento tendencial da população, pode se ver que o encargo financeiro público seja cada vez maior, como todos os serviços de velhice e idosos são suportados pelo encargo financeiro público, sendo um problema preocupante a sua continuidade. Portanto, deve considerar a criação de condições para manter a tradição milenar na cultura chinesa (o respeito pelos idosos, cuidado dos idosos e velhice), e garantir a sustentação dos idosos com o princípio da prevalência das suas famílias (agregado familiar) sobre sociedade (instituição), no sentido de ligar com a rede de serviços de idosos da comunidade social para criar os modelos de velhice em múltiplos domínios.

Prevemos que o número de fogos de Macau seja aumentado de 177 900 em 2009 para 227 400 a 241 600 em 2020. Ao mesmo tempo, a média de crescimento da população de idade nupcial (25–39 anos de idade) será anualmente de 2,92 a 3,54%, nos próximos 10 anos, e a procura de habitação pela população residente de Macau ainda continuará a ser acrescentada.

O número feminino da população residente é mais do que o masculino, e o crescimento da população de mulheres em idade fértil (15-49 anos de idade) não é rápido, que mostra continuamente uma tendência de queda na taxa da população de feminino.

Por outro lado, nas projecções de análise da população, temos de dar atenção aos recursos urbanos, condições da capacidade de suporte ambiental. Se o crescimento da população ultrapassar os recursos e o desenvolvimento da capacidade de suporte ambiental, tornará piores o ambiente, perderá o equilíbrio ecológico e



afectará directamente a segurança e conforto da vida dos residentes.

Finalmente, Macau é uma cidade turística, o número de turistas visitantes a Macau em 2010 atingiu 24,965 milhões (o a Hong Kong é de 36,03 milhões no mesmo período). A taxa do número de turistas visitantes a Macau e da população residente é: 45,2 : 1, a do mesmo a Hong Kong e da mesma é: 5,1 : 1. O número de turistas afecta directamente às necessidades urbanas de instalações básicas de turismo, tráfego, recursos energéticos, água e protecção ambiental.

Conclusão – A fixação da política demográfica é urgente

Nos tempos prósperos, preparai-vos para a adversidade. De modo a que encaremos os desafios e oportunidades das mudanças e desenvolvimento da população de Macau no futuro, é necessário definir uma série da política demográfica científica e prospectiva com a base de auscultação das opiniões da sociedade, e apresentar a estratégia sobre as questões nucleares existentes na população de Macau para a segurança política do desenvolvimento sustentável da população, sociedade e economia de Macau.







 Anexo II: Avaliação da capacidade de oferta potencial sobre as futuras fracções habitacionais de Macau



Anexo II: Avaliação da capacidade de oferta potencial sobre as futuras fracções habitacionais de Macau

De acordo com os dados existentes, podemos avaliar principalmente a capacidade de oferta potencial sobre as futuras fracções habitacionais de Macau assim:

1. As obras das fracções de habitação privada em construção não serão suspensas;
2. Entre 32 549 fracções de habitação privada na fase de aprovação, apenas 6 000 serão concluídas a curto e médio prazo, 10 300 serão concluídas a médio e longo prazo;
3. 2 400 fracções habitacionais serão concluídas por modificação de edifícios industriais a curto e médio prazo, e 3 600 habitações serão concluídas a médio e longo prazo;
4. 10 000 fracções habitacionais serão concluídas a médio e longo prazo, através dos projectos de alteração da finalidade dos terrenos industriais (Ilha Verde, Pac On da Taipa e Vale das Borboletas de Coloane);
5. As fracções habitacionais que podem ser construídas nas novas zonas urbanas estão em conformidade com o número de fracções avaliado em dois projectos a ser discutidos;
6. Entre 15 000 fracções habitacionais desocupadas, 10 000 foram concluídas após 1990;
7. O número de fracções que se pode fornecer não incluindo o do reordenamento dos bairros antigos e dos projectos privados através da futura apresentação para aprovação.

Capacidade de oferta potencial sobre as fracções habitacionais a curto e médio prazo (de 2012 a 2016)

1.1 Habitação pública

- Em construção	15 417
- Em planeamento	3 850
Subtotal	19 267

1.2 Habitação privada

- Em construção (incluindo as habitações de inspecção e de recém-emissão da licença de utilização)	7 686
- Na fase de aprovação	6 000
- Por modificação de edifícios industriais	2 400
Subtotal	16 086

1.3 Fracções desocupadas

- Construídas após 1990	10 000
Total	45 353



Capacidade de oferta potencial sobre as fracções habitacionais a médio e longo prazo (mais de cinco anos)

1.1 Habitação pública

- Reserva actual de terrenos	2 450
------------------------------	-------

1.2 Habitação privada

- Na fase de aprovação	10 300
------------------------	--------

- Por modificação de edifícios industriais	3 600
--	-------

- Alteração da finalidade dos terrenos industriais (Ilha Verde, Pac On e Vale das Borboletas)	10 000
---	--------

Subtotal	23 900
-----------------	---------------

1.3 Novas zonas urbanas (habitação pública e habitação privada)

- Proposta I	33 000
--------------	--------

- Proposta II	43 000
---------------	--------

Subtotal

Proposta I das novas zonas urbanas	59 350
---	---------------

Proposta II das novas zonas urbanas	69 350
--	---------------

Capacidade de oferta potencial sobre as fracções habitacionais a curto e médio prazo + a médio e longo prazo:

Proposta I das novas zonas urbanas	59 350
---	---------------

Proposta II das novas zonas urbanas	69 350
--	---------------

Instituto de Habitação

Endereço: Travessa Norte do Patane, n.º 102, Ilha Verde, Macau

Tel: 2859 4875

Website: www.ihm.gov.mo

(Algumas fotografias do presente texto são fornecidas pelo Gabinete de Comunicação Social)



