

Số: 606 /TTr-UBND

Cà Mau, ngày 24 tháng 7 năm 2026

TỜ TRÌNH
**Về việc thông qua Nghị quyết điều chỉnh Chương trình phát triển
nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính Phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030 (sau đây gọi là Nghị quyết) với các nội dung như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở pháp lý

Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 10 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của bộ xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh sau khi được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua.

2. Cơ sở thực tiễn

Thực hiện quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành, đồng thời thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, tỉnh Cà Mau (cũ) và tỉnh Bạc Liêu (cũ) đã ban hành Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030, làm cơ sở định hướng và tổ chức thực hiện công tác phát triển nhà ở trên địa bàn. Cụ thể:

- Tỉnh Cà Mau (cũ): Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau ban hành Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030 theo Luật Nhà ở 2023.

- Tỉnh Bạc Liêu (cũ): Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu ban hành Quyết định số 472/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu giai đoạn 2021 - 2030 theo Luật Nhà ở 2014.

Sau khi được ban hành, các Chương trình đã tạo cơ sở quan trọng cho công tác quản lý nhà nước và phát triển nhà ở trên địa bàn. Diện tích nhà ở bình quân đầu người tăng đáng kể qua các năm giai đoạn 2021 đến nay; chất lượng nhà ở từng bước được cải thiện, góp phần nâng cao điều kiện sinh hoạt và ổn định dân cư. Đặc biệt, công tác hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách, người có công, hộ nghèo, hộ cận nghèo và các nhóm yếu thế luôn được quan tâm chỉ đạo, triển khai đồng bộ thông qua việc huy động đa dạng nguồn lực để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo và thực hiện các chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Qua đó, từng bước đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân, góp phần bảo đảm an sinh xã hội theo chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước và định hướng phát triển của địa phương.

Tuy nhiên, đến nay hệ thống pháp luật liên quan đến lĩnh vực nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản và các lĩnh vực liên quan đã có nhiều thay đổi quan trọng như: Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành đã có hiệu lực, làm thay đổi căn cứ pháp lý trong công tác phát triển và quản lý nhà ở.

Đặc biệt, việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội và Nghị quyết số 1655/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã hình thành tỉnh Cà Mau (mới) trên cơ sở hợp nhất tỉnh Cà Mau và tỉnh Bạc Liêu, với 64 đơn vị hành chính cấp xã kể từ ngày 01/7/2025.

Những thay đổi này đã làm thay đổi cơ bản các mục tiêu và chỉ tiêu phát triển nhà ở tại Quyết định số 2560/QĐ-UBND, Quyết định số 472/QĐ-UBND và đã tác động đến công tác quản lý nhà nước, trong đó có lĩnh vực phát triển nhà ở, đòi hỏi phải rà soát, điều chỉnh lại các mục tiêu, chỉ tiêu và định hướng phát triển cho phù hợp với không gian phát triển mới của tỉnh.

Bên cạnh đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật nhà ở năm 2023 quy định: “Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi

có thay đổi một trong các nội dung quy định tại các điểm c, d, đ hoặc h khoản 1 Điều 27 của Luật này do điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc do phê duyệt quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc do thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh”. Đồng thời, tại Công văn số 11578/BXD-QLN ngày 14/10/2025, Bộ Xây dựng đã yêu cầu các địa phương “khẩn trương rà soát, đánh giá các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trước sáp nhập, trên cơ sở đó đề xuất xây dựng mới hoặc điều chỉnh để đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tiếp theo”.

Để đáp ứng các yêu cầu đặt ra trong quá trình phát triển trong tình hình mới, chuyển dịch về cơ cấu kinh tế - xã hội trong thời gian tới và thúc đẩy quá trình đô thị hóa, đảm bảo các mục tiêu về an sinh xã hội, đồng thời phát triển nhà ở bền vững gắn với xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước nâng cao chất lượng sống cho nhân dân; làm cơ sở pháp lý cho các cấp chính quyền điều hành công tác phát triển, quản lý nhà; chủ động giải quyết vấn đề nhà ở, dự báo nhu cầu nhà ở cho người dân, định hướng thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, ổn định, bền vững; góp phần thúc đẩy các ngành kinh tế khác phát triển; đồng thời làm cơ sở để lập và triển khai Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026 - 2030 theo đúng quy định. Do đó, việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030 là cần thiết, đúng quy định.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích ban hành văn bản

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết để làm cơ sở triển khai thực hiện công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy định của Luật Nhà ở năm 2023, điều kiện và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

Thực hiện đúng quy định Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật liên quan; triển khai thực hiện trình tự, thủ tục và đảm bảo nội dung theo quy định pháp luật về nhà ở đối với việc xây dựng, điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Ngày 20/3/2026, Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Đề cương nhiệm vụ - dự toán lập Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030 tại Quyết định số 750/QĐ-UBND của UBND tỉnh.

Sau khi tổ chức lựa chọn nhà thầu theo quy định, Sở Xây dựng đã phê duyệt kết quả chỉ định thầu lập Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030 theo quy định; đơn vị tư vấn thực hiện là Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đô thị Miền Nam.

2. Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin, đơn vị tư vấn đã hoàn thành dự thảo Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030 và tiến hành thông qua tại Sở Xây dựng vào ngày 29/5/2026.

3. Trên cơ sở góp ý của Sở Xây dựng, đơn vị tư vấn đã hoàn thiện lại dự thảo; Sở Xây dựng gửi các sở, ban, ngành và UBND các xã phường, các đơn vị có liên quan lấy ý kiến góp ý dự thảo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030. Qua 02 đợt lấy ý kiến góp ý, Sở Xây dựng đã phối hợp đơn vị tư vấn tiếp thu, hoàn thiện nội dung dự thảo văn bản và trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét tại Tờ trình số 329/TTr-SXD ngày 26/6/2026.

5. Ủy ban nhân dân tỉnh đã tổ chức lấy ý kiến các thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh và các thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất nội dung hồ sơ trình Hội đồng nhân dân tỉnh theo đề nghị của Sở Xây dựng.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Tên Nghị quyết: Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030.

2. Bố cục của dự thảo văn bản: Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh gồm có 03 Điều:

- Điều 1: Thống nhất ban hành kèm theo Nghị quyết điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030.

- Điều 2, Điều 3: Tổ chức thực hiện

3. Nội dung cơ bản

Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết đảm bảo thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 27/7/2024 của Chính phủ và khoản 1 Điều 27, khoản 2 Điều 28 Luật Nhà ở năm 2023, gồm:

3.1. Mục tiêu phát triển nhà ở

a) Mục tiêu tổng quát

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030 được xây dựng và điều chỉnh trên cơ sở đảm bảo phù hợp với mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và các định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh giai đoạn 2021 - 2030. Mục tiêu của Chương trình là đảm bảo nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng người dân trên địa bàn tỉnh, đặc biệt là người thu nhập thấp, công nhân và gia đình chính sách.

b) Mục tiêu cụ thể

- Phát triển nhà ở phải lấy mục tiêu công bằng và nâng cao chất lượng sống của người dân làm trọng tâm. Với những khu vực nhà ở dân sinh đã xuống cấp, cần có cơ chế hỗ trợ cải tạo, chỉnh trang kịp thời nhằm đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

- Đa dạng hóa các phân khúc nhà ở dựa trên nhu cầu thực tế của thị trường, từ nhà ở thương mại đến các loại hình nhà ở xã hội, tái định cư và nhà ở thuộc chương trình mục tiêu quốc gia. Đặc biệt, ưu tiên phát triển các loại hình nhà ở có mức giá phù hợp với khả năng chi trả của nhóm thu nhập thấp và trung bình.

- Xây dựng thị trường bất động sản bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết chủ động của Nhà nước. Việc phát triển phải bám sát quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, kiên quyết đẩy lùi tình trạng đầu cơ, gây lãng phí nguồn lực tài nguyên đất đai.

3.2. Các chỉ tiêu phát triển nhà ở

a) Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người

- Đến năm 2030: Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 30 m² sàn/người. Trong đó: Diện tích nhà ở bình quân tại khu vực đô thị đạt khoảng 32 m² sàn/người; Diện tích nhà ở bình quân tại khu vực nông thôn đạt khoảng 29 m² sàn/người.

b) Diện tích sàn nhà ở tối thiểu

Đến năm 2030, diện tích sàn nhà trên địa bàn tỉnh Cà Mau tối thiểu đạt 12 m² sàn/người, nhằm đảm bảo cơ bản chất lượng đời sống của người dân và an sinh xã hội.

c) Chất lượng nhà ở

Phấn đấu đến năm 2030, nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt tỷ lệ 100%. Tỷ lệ này hoàn toàn phù hợp với tình hình hiện trạng chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh khi đã đạt ở mức cao và định hướng phát triển của quy hoạch tỉnh.

d) Chỉ tiêu về tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm

Phấn đấu phát triển tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 đạt khoảng 65.073.000 m² sàn (tăng thêm khoảng 18.676.340 m² sàn so với năm 2020), trong đó:

- Nhà ở thương mại: tăng thêm khoảng 10.972.224 m² sàn;
- Nhà ở xã hội: tăng thêm khoảng 1.702.910 m² sàn.
- Nhà ở công vụ: tăng thêm khoảng 69.838 m² sàn.
- Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: tăng thêm khoảng 5.931.368 m² sàn, bao gồm cả các trường hợp: (1) Tái định cư bằng hình thức đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chuyển giao quyền sử dụng đất và (2) Nhà ở xây dựng tăng thêm trên diện tích đất cá nhân, hộ gia đình, các chương trình hỗ trợ về nhà ở.

3.3. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021 - 2030

a) Nhu cầu về diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở

- Dự kiến diện tích đất ở hoàn thành xây dựng trong giai đoạn 2021 - 2030 phục vụ triển khai các dự án phát triển nhà ở ước tính khoảng 1.274,50 ha.

- Dự kiến diện tích đất ở hoàn thành xây dựng trong giai đoạn 2021 - 2030 do cá nhân tự xây dựng nhà ở ước tính khoảng 593,14 ha.

b) Nhu cầu về nguồn vốn phát triển nhà ở

Tổng nguồn vốn cần huy động để hoàn thiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 là 197.174,90 tỷ đồng, bao gồm:

- Nguồn vốn ngân sách 1.240,205 tỷ đồng để hỗ trợ phát triển nhà ở cho các Chương trình mục tiêu quốc gia và nhà ở công vụ, nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang.

- Nguồn vốn khác (vốn ngoài ngân sách) khoảng 195.934,695 tỷ đồng để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội; nhà lưu trú công nhân và vốn của dân tự xây dựng, cải tạo nhà ở.

3.4. Các nhóm giải pháp thực hiện Chương trình

a) Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở

Đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở là một trong các chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội từng thời kỳ, làm căn cứ để các cấp, các ngành trên địa bàn tỉnh chỉ đạo điều hành cho phù hợp với từng giai đoạn của địa phương.

Rà soát, điều chỉnh, bổ sung và hoàn thiện các cơ chế của tỉnh về phát triển nhà ở, trọng tâm là phát triển nhà ở thương mại và nhà ở xã hội trên cơ sở Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất và Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; đồng thời, bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Tập trung chuyển đổi mạnh mẽ tư duy từ phát triển nhà ở thương mại sang phát triển đồng thời cả nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và nhà ở cho thuê; trong đó, xác định nhà ở cho thuê là phân khúc chiến lược, dài hạn nhằm giải quyết nhu cầu an cư của đông đảo tầng lớp nhân dân. Trên cơ sở quán triệt tinh thần chỉ đạo của Lãnh đạo Đảng, Nhà nước, chủ động đề xuất Hội đồng nhân dân xem xét, ban hành các cơ chế khuyến khích phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà ở giá phù hợp thu nhập, nhất là tại khu vực đô thị và khu công nghiệp. Song song đó, tập trung nghiên cứu, xây dựng hệ thống chính sách ưu đãi mang tính đột phá, vượt trội về đất đai và tài chính nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp, nhà đầu tư tiếp cận quỹ đất sạch và nguồn vốn tín dụng ưu đãi để phát triển các loại hình nhà ở này, trọng tâm là mô hình chung cư cho thuê tại các đô thị lớn, khu kinh tế và các hành lang kinh tế trọng điểm. Bên cạnh đó, tiến hành rà soát, điều chỉnh,

bổ sung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bảo đảm phù hợp với quy định pháp luật và điều kiện thực tế của địa phương, tạo điều kiện thuận lợi để người dân có nơi ở mới ổn định, cải thiện chất lượng cuộc sống.

Tiến hành rà soát định kỳ và công khai danh mục các dự án ưu tiên kêu gọi đầu tư trong từng giai đoạn trên địa bàn tỉnh, nhằm thúc đẩy thu hút các nguồn lực đầu tư vào các dự án phát triển nhà ở.

b) Nhóm giải pháp về quy hoạch và phát triển quỹ đất

Căn cứ đặc điểm tự nhiên, địa hình, dân cư phân bố không đồng đều giữa các vùng, tỉnh Cà Mau xác định việc quản lý, sử dụng đất đai phục vụ phát triển nhà ở cần được triển khai một cách chặt chẽ, đồng bộ và hiệu quả, gắn với quy hoạch phát triển đô thị - nông thôn và kết cấu hạ tầng.

Bố trí quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt. Xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất, trong đó chú trọng dành quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới để phát triển nhà ở xã hội; tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở, tận dụng lợi thế về điều kiện tự nhiên, địa hình để quy hoạch, phát triển nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới với các loại hình nhà ở phù hợp phong tục tập quán của người dân và quy định của pháp luật.

Xem xét hình thức đặt hàng và mua đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật để chuyển giao quyền sử dụng đất từ các dự án nhà ở thương mại có quỹ đất phân lô bán nền phục vụ tái định cư phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 48 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng phù hợp.

Rà soát, kiểm soát chặt chẽ các chủ đầu tư nhà ở thương mại phải dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội. Trường hợp chủ đầu tư các dự án nhà ở không triển khai hoặc chậm triển khai thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt, phải thực hiện thu hồi và giao cho các nhà đầu tư có năng lực để triển khai đầu tư xây dựng, tránh lãng phí quỹ đất.

Đối với khu vực nông thôn, phát triển nhà ở gắn với bảo tồn và phát huy đặc trưng kiến trúc nhà ở nông thôn; kết hợp giữa việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch nông thôn mới với xây mới và cải tạo nhà ở; tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở, cung cấp nước sạch, xử lý ô nhiễm môi trường, chất thải rắn.

Rà soát, bổ sung quy hoạch xây dựng, tổ chức thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất mới để giao doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở để đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, chú trọng tại các khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp.

Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt nhằm đáp ứng phát triển các dự án đô thị, dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư...

Tổ chức rà soát quy hoạch, bố trí quỹ đất đầu tư nhà ở xã hội tại các vị trí thuận lợi, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để phát triển nhà ở xã hội. Khi lập quy hoạch các khu đô thị mới, khu công nghiệp mới phải kèm theo quy hoạch nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đảm bảo hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

Trong quá trình lập quy hoạch đô thị, thực hiện điều chỉnh, quy hoạch lại, tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng giảm mật độ tập trung dân cư kết hợp mô hình nhà ở cao tầng hiện đại, đảm bảo đồng bộ hạ tầng, hoặc có kế hoạch cải tạo, nâng cấp hạ tầng khu dân cư hiện hữu.

Tập trung phủ kín quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xây dựng xã; thường xuyên rà soát các quy hoạch được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh hoặc xóa bỏ.

c) Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án

Việc phát triển nhà ở theo dự án được thực hiện trên cơ sở lựa chọn chủ đầu tư có đủ năng lực pháp lý, tài chính và kinh nghiệm; ưu tiên các dự án có quy hoạch đồng bộ, hiện đại, phù hợp với định hướng phát triển đô thị bền vững. Bảo đảm cân đối cung - cầu nhà ở, phù hợp với nhu cầu thực tế và khả năng hấp thụ của thị trường; thực hiện đấu giá, đấu thầu minh bạch theo quy định. Đồng thời, tăng cường công tác giám sát, thanh tra, xử lý nghiêm các vi phạm; hoàn thiện cơ chế quản lý, vận hành khu đô thị, nhà chung cư, bảo đảm quyền lợi của người dân và hiệu quả sử dụng công trình.

d) Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương

Cụ thể hóa mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn 2045 trong Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030 và Kế hoạch phát triển nhà ở, đồng bộ với quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và nông thôn, chương trình phát triển đô thị.

Để đảm bảo phát triển nhà ở bền vững, tỉnh cần triển khai đồng bộ các giải pháp phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, tập trung vào các mục tiêu dài hạn và toàn diện. Trước hết, tỉnh cần ưu tiên phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng chính sách, hộ nghèo, công nhân và người lao động có thu nhập thấp, nhằm đảm bảo an sinh xã hội và giảm thiểu khoảng cách về điều kiện sống giữa các nhóm dân cư.

Đẩy mạnh phát triển nhà ở cho các đối tượng có thu nhập trung bình với các mô hình đa dạng về giá cả, kiểu dáng và quy mô, đồng thời gắn kết với việc phát

triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo chất lượng sống bền vững cho cư dân.

Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến các chính sách hỗ trợ nhà ở, tạo điều kiện thuận lợi cho hộ nghèo và các đối tượng yếu thế tiếp cận các chương trình vay vốn ưu đãi. Chính quyền cần phối hợp chặt chẽ với các tổ chức tín dụng và nhà đầu tư để huy động nguồn lực tài chính cho các dự án nhà ở, đặc biệt là nhà ở dành cho công nhân và người lao động.

d) Nhóm giải pháp về nguồn vốn và chính sách tài chính

Phân bổ hợp lý nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để ưu tiên phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách và thực hiện các chương trình mục tiêu về nhà ở, đảm bảo hiệu quả sử dụng nguồn lực công trong việc bảo đảm an sinh xã hội.

Huy động nguồn vốn từ xã hội hóa để phát triển nhà ở thông qua các hình thức đa dạng như: huy động vốn từ doanh nghiệp, ngân hàng, tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư phát triển địa phương, cũng như các hình thức huy động vốn hợp pháp khác như cổ phiếu, trái phiếu, nhằm tạo nguồn lực tài chính cho các dự án nhà ở.

Áp dụng các chính sách ưu đãi về thuế, phí theo quy định của pháp luật liên quan đến nhà ở và thị trường bất động sản, nhằm khuyến khích các nhà đầu tư và thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường nhà ở.

e) Nhóm giải pháp phát triển và quản lý thị trường bất động sản

Thực hiện đầy đủ và hiệu quả các chính sách về kinh doanh bất động sản, đặc biệt là các quy định liên quan đến giao dịch và kinh doanh nhà ở, bao gồm: kinh doanh nhà ở có sẵn, nhà ở hình thành trong tương lai, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở, và chuyển nhượng dự án nhà ở.

Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới và các sàn giao dịch bất động sản, đặc biệt là giao dịch nhà ở. Cần nâng cao công tác quản lý thông tin giao dịch, đảm bảo tính công khai, minh bạch, đồng thời khuyến khích giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản để bảo vệ quyền lợi người dân.

Tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh, bảo đảm hoạt động của thị trường tuân thủ quy định của pháp luật; thực hiện công khai, minh bạch thông tin về quy hoạch, pháp lý dự án, giá giao dịch và tiến độ thực hiện dự án. Đồng thời, xây dựng, quản lý và vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát và dự báo thị trường nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và điều tiết thị trường.

g) Cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư trong lĩnh vực nhà ở

Tăng cường chủ động trong cải cách hành chính theo hướng phân cấp, phân quyền rõ ràng; tập trung rà soát, đơn giản hóa quy trình, rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở như lựa chọn chủ đầu tư, giao

đất, cấp phép xây dựng, triển khai dự án và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

Từng bước chuẩn hóa và số hóa các thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng nhà ở riêng lẻ và nhà ở hộ gia đình nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp trong quá trình thực hiện.

h) Các giải pháp hỗ trợ khác

Tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ, nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới, ứng dụng công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở, đồng thời sử dụng hiệu quả năng lượng và phát thải thấp.

Đẩy mạnh công tác đào tạo bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ lĩnh vực phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản.

Xây dựng kế hoạch truyền thông về nhà ở xã hội theo định hướng của Đảng và Nhà nước và bố trí đầy đủ nguồn lực để thực hiện trước khi ban hành cơ chế chính sách mới nhằm tạo sự đồng thuận trong người dân; tăng cường tổ chức vận động, tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn mới.

Lồng ghép các yêu cầu về thích ứng biến đổi khí hậu, phòng chống thiên tai trong phát triển nhà ở; khuyến khích áp dụng các mô hình nhà ở an toàn, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường.

Đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý nhà ở, xây dựng cơ sở dữ liệu đồng bộ, kết nối với các hệ thống dữ liệu quốc gia.

Tăng cường công tác tuyên truyền, quảng bá chính sách nhà ở xã hội và cung cấp thông tin cho người dân thông qua các phương thức truyền thông khác nhau; Tăng cường tổ chức vận động, tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn mới. Chú trọng bảo đảm an sinh xã hội thông qua phát triển nhà ở cho công nhân, người thu nhập thấp, nhà ở cho thuê, nhà ở giá rẻ; thực hiện tái định cư với điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ; nâng cao chất lượng quản lý, vận hành nhà chung cư, khu đô thị, bảo đảm môi trường sống an toàn, văn minh và bền vững.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH BAN HÀNH

1. Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm thi hành văn bản

- Về nguồn lực: Việc ban hành Nghị quyết này sẽ không làm tăng biên chế, không tạo ra yêu cầu bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy nhà nước.

- Về điều kiện bảo đảm cho việc thi hành: Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết theo đúng theo quy định của pháp luật; Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

2. Dự kiến thời gian trình ban hành: Tại kỳ họp Hội đồng nhân dân gần nhất.

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua Nghị quyết điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030 (gửi kèm theo: Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh; Thuyết minh tổng hợp điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030 và văn bản có liên quan)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Ban KT-NS HĐND tỉnh;
- Các Sở: XD, TC, NN&MT;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Phòng: NN-XD (Bn 8/4/11), KT-TH;
- Lưu: VT, TH68/7.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lâm Văn Bi