

Số: /NQ-HĐND

Cà Mau, ngày 17 tháng 8 năm 2026

DỰ THẢO LẦN 2

NGHỊ QUYẾT
Về việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU
KHÓA XI, KỲ HỌP THỨ 5 (CHUYÊN ĐỀ)

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 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 tháng 6 năm 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 tháng 12 năm 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 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030;
Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-HĐND ngày 25 tháng 02 năm 2026 của HĐND tỉnh Cà Mau thông qua điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
Xét Tờ trình số 680/TTr-UBND ngày 13 tháng 8 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về dự thảo nghị quyết điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030 (sau thẩm tra); Báo cáo thẩm tra số 286/BC-BKTNS ngày 11 tháng 8 năm 2026 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh;

Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau khóa XI, Kỳ họp thứ 5 (chuyên đề) đã thảo luận và thống nhất.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thống nhất điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030, gồm các nội dung như sau:

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.

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 65.070.825 m² sàn (tăng thêm khoảng 18.674.165 m² sàn so với năm 2020 và tăng thêm khoảng 6.405.869 m² sàn so với năm 2025), trong đó:

- Nhà ở thương mại: tăng thêm khoảng 4.382.401 m² sàn;
- Nhà ở xã hội: tăng thêm khoảng 1.702.910 m² sàn.
- Nhà ở công vụ: tăng thêm khoảng 56.900 m² sàn.
- Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: tăng thêm khoảng 12.531.954 m² sàn, bao gồm cả các trường hợp: (1) Nhà ở dân tự xây tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư; (2) Tái định cư bằng hình thức đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chuyển giao quyền sử dụng đất và (3) Nhà ở xây dựng tăng thêm trên diện tích đất của cá nhân, hộ gia đình, các chương trình hỗ trợ về nhà ở.

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 635,8 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 1.566,5 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 192.063,85 tỷ đồng, bao gồm:

- Nguồn vốn ngân sách 2.032,7 tỷ đồng để hỗ trợ phát triển nhà ở cho các Chương trình mục tiêu quốc gia (558,49 tỷ đồng), nhà ở công vụ (626,21 tỷ đồng) và nhà ở xã hội để cho thuê (848 tỷ đồng).
- Nguồn vốn khác (vốn ngoài ngân sách) khoảng 190.031,150 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.

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 thành một trong các chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội từng thời kỳ. Rà soát, hoàn thiện cơ chế phát triển nhà ở thương mại và nhà ở xã hội bám sát các Nghị quyết mới của Quốc hội, Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn. Tập trung chuyển đổi mạnh mẽ tư duy sang phát triển đồng thời cả nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và nhà ở cho

thuê; xác định nhà ở cho thuê là phân khúc chiến lược. Chủ động đề xuất cơ chế khuyến khích, xây dựng hệ thống chính sách ưu đãi mang tính đột phá về đất đai và tài chính để hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận quỹ đất sạch, vốn tín dụng (trọng tâm là mô hình chung cư cho thuê). Bổ sung chính sách bồi thường, tái định cư phù hợp thực tế và định kỳ công khai danh mục các dự án ưu tiên kêu gọi đầu tư.

b) Về quy hoạch và phát triển quỹ đất

Quản lý, sử dụng đất đai phục vụ phát triển nhà ở đồng bộ, gắn với quy hoạch phát triển đô thị - nông thôn. Thường xuyên rà soát quy hoạch sử dụng đất, 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; xem xét hình thức đặt hàng và mua đất đã được đầu tư hạ tầng phục vụ tái định cư. Thực hiện rà soát, kiểm soát các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại để đảm bảo dành quỹ đất cho nhà ở xã hội; trường hợp chậm triển khai, thực hiện thu hồi và giao cho các nhà đầu tư có năng lực. Đối với khu vực nông thôn, phát triển nhà ở gắn với bảo tồn kiến trúc và quy hoạch nông thôn mới. Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, khu công nghiệp, phải bố trí quỹ đất và lập kèm theo quy hoạch nhà ở xã hội, nhà ở công nhân. Thực hiện quy hoạch lại các khu dân cư hiện hữu theo hướng giảm mật độ tập trung, kết hợp mô hình nhà ở cao tầng và tập trung phủ kín quy hoạch chi tiết.

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 thông qua đấu giá, đấu thầu theo quy định. Ưu tiên các dự án có quy hoạch đồng bộ, hiện đại, phù hợp với định hướng phát triển đô thị bền vững và bảo đảm cân đối cung - cầu nhà ở. Tăng cường công tác giám sát, thanh tra, xử lý vi phạm; hoàn thiện cơ chế quản lý, vận hành khu đô thị, nhà chung cư bảo đảm quyền lợi của người dân.

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

Cụ thể hóa mục tiêu của Chiến lược nhà ở quốc gia vào Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh, đồng bộ với các quy hoạch liên quan. 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. Đẩy mạnh phát triển nhà ở cho đối tượng có thu nhập trung bình với các mô hình đa dạng, gắn với việc phát triển đồng bộ hạ tầng. Phối hợp chặt chẽ với các tổ chức tín dụng để huy động nguồn lực tài chính cho các dự án.

đ) 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. Huy động nguồn vốn từ xã hội hóa thông qua các hình thức như huy động từ doanh nghiệp, ngân hàng, quỹ đầu tư, phát hành cổ phiếu, trái phiếu. Áp dụng các chính sách ưu đãi về thuế, phí theo quy định để khuyến khích các nhà đầu tư và thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường.

e) Phát triển và quản lý thị trường bất động sản

Thực hiện đầy đủ và hiệu quả các quy định về kinh doanh bất động sản. Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới và các sàn giao dịch bất động sản, nâng cao công tác quản lý thông tin để đảm bảo tính công khai, minh bạch. Tăng cường công tác quản lý nhà nước, xây dựng, quản lý và vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở phục vụ công tác thanh tra, kiểm tra và dự báo.

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; tập trung rà soát, đơn giản hóa quy trình và rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục liên quan đến lựa chọn chủ đầu tư, giao đất, cấp phép xây dựng, cấp giấy chứng nhận. Từng bước chuẩn hóa và số hóa các thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng để nâng cao hiệu quả quản lý.

h) Các giải pháp hỗ trợ khác: Tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ, thiết kế, vật liệu mới và công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng. Đẩy mạnh đào tạo bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ và xây dựng kế hoạch truyền thông về nhà ở xã hội. Lồng ghép các yêu cầu về thích ứng biến đổi khí hậu trong phát triển nhà ở; khuyến khích áp dụng các mô hình nhà ở an toàn. Đẩy mạnh chuyển đổi số, xây dựng cơ sở dữ liệu đồng bộ. Tăng cường tuyên truyền, phổ biến chính sách, chú trọng bảo đảm an sinh xã hội thông qua phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp và thực hiện tái định cư với điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

Điều 2. Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện Nghị quyết này.

Điều 3. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau khóa XI, Kỳ họp thứ 5 (chuyên đề) thông qua ngày 17 tháng 8 năm 2026./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- BTT, Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Các tổ chức chính trị - xã hội cấp tỉnh;
- TT, HĐND, UBND các xã, phường;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh (đăng Công báo);
- Lưu; VT.

CHỦ TỊCH

Phạm Văn Thiều