

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU



BÁO CÁO THUYẾT MINH
ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH CÀ MAU
GIAI ĐOẠN 2021 - 2030



2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
TỈNH CÀ MAU GIAI ĐOẠN 2021 – 2030
(DỰ THẢO)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

CHỦ ĐẦU TƯ 
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH CÀ MAU



Dương Chí Bình

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN
CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
VÀ ĐÔ THỊ MIỀN NAM



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trí Hùng

NĂM 2026

MỤC LỤC

PHẦN A. MỞ ĐẦU	12
1. SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH	12
2. CĂN CỨ PHÁP LÝ	13
3. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU LẬP ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH.....	16
3.1. Mục đích.....	16
3.2. Yêu cầu.....	18
4. PHẠM VI, THỜI KỲ THỰC HIỆN	19
4.1. Phạm vi thực hiện.....	19
4.2. Thời kỳ thực hiện	19
5. BỐ CỤC ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH	19
PHẦN B. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH	21
CHƯƠNG I. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TẠI TỈNH CÀ MAU	21
I. Đặc điểm tự nhiên	21
1. Vị trí địa lý	21
2. Đặc điểm địa hình, đất đai.....	22
3. Đặc điểm khí hậu.....	24
II. Đặc điểm xã hội	25
1. Đơn vị hành chính	25
2. Dân số và phân bố dân cư	27
2.1. Quy mô dân số.....	27
2.2. Mật độ dân số và phân bố dân cư.....	27
2.3. Tỷ lệ gia tăng dân số	28
III. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển, chuyển dịch kinh tế	30
1. Tăng trưởng kinh tế.....	30
2. Xu hướng phát triển, chuyển dịch kinh tế.....	31
IV. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.....	33
V. Hệ thống quy hoạch trên địa bàn tỉnh	33

VI. Một số đánh giá khác về hệ thống hạ tầng.....	33
1. Hạ tầng xã hội	34
2. Hạ tầng kinh tế	36
VII. Tổng hợp, phân tích đánh giá chung	37
CHƯƠNG II. HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CÀ MAU..	38
I. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh	38
1. Hiện trạng về diện tích sàn xây dựng nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn.....	38
1.1. Hiện trạng về quy mô nhà ở	38
1.2. Hiện trạng về cơ cấu loại hình nhà ở	40
1.3. Hiện trạng về chất lượng nhà ở	42
2. Hiện trạng diện tích sàn xây dựng từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án.....	43
2.1. Phát triển nhà ở thương mại	44
2.2. Phát triển nhà ở xã hội cho các nhóm đối tượng.....	46
2.2.1. Kết quả thực hiện chung.....	46
2.2.2. Phát triển nhà ở xã hội phân theo các nhóm đối tượng.....	47
2.3. Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư.....	50
2.4. Dự án nhà ở công vụ	52
3. Hiện trạng nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở	53
4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng.....	56
5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở	56
II. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh.....	59
1. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở	59
1.1.Khu vực Cà Mau (cũ):.....	59
1.2.Khu vực Bạc Liêu (cũ):.....	60
2.Đánh giá việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở.....	61
3.Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc	62
4.Nguyên nhân	63

CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU VÀ KHẢ NĂNG CUNG ỨNG NHÀ Ở	66
I. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh.....	66
1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh	66
2. Cơ sở tính toán	66
3. Dự báo phát triển đô thị trong kỳ chương trình	67
4. Dự báo tăng trưởng kinh tế trong kỳ chương trình	67
4.1. Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (GRDP).....	67
4.2. Tổng vốn thực hiện đầu tư trên địa bàn	68
4.3. Tỷ trọng công nghiệp – xây dựng và thương mại – dịch vụ.....	68
4.4. Mức sống dân cư	69
4.4.1. Thu nhập bình quân của mỗi nhân khẩu	69
4.4.2. Chi tiêu bình quân của mỗi nhân khẩu.....	69
5. Dự báo dân số trong kỳ chương trình	70
II. Dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng diện tích sàn xây dựng nhà ở	71
1. Dự báo diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người.....	71
2. Dự kiến diện tích sàn nhà ở đã phát triển và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình.....	78
3. Phân tích, đánh giá nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm các loại hình nhà ở trên địa bàn giai đoạn 2021 – 2030.	78
3.1. Nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình theo từng loại nhà phát triển theo dự án	78
3.1.1. Nhu cầu diện tích sàn nhà ở xã hội	78
3.1.2. Nhu cầu diện tích nhà ở công vụ.....	81
3.1.3. Nhu cầu bố trí phục vụ tái định cư.....	82
3.1.4. Nhu cầu diện tích sàn nhà ở thương mại.....	82
3.2. Nhu cầu diện tích sàn nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng .	83
4. Tổng hợp dự kiến nhu cầu diện tích sàn các loại hình nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng giai đoạn đến năm 2030.....	84
CHƯƠNG IV. MỤC TIÊU, CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	86
I. Mục tiêu phát triển nhà ở	86

1. Mục tiêu tổng quát.....	86
2. Mục tiêu cụ thể.....	86
II. Điều chỉnh chỉ tiêu phát triển nhà ở	86
1. Diện tích nhà ở bình quân đầu người	87
2. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu.....	87
3. Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn.....	87
III. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021 – 2030	88
1. Diện tích sàn nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng theo từng loại hình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030	88
1.1. Diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng trong giai đoạn đến năm 2030 theo hình thức phát triển nhà ở theo dự án.....	88
1.2. Diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng trong giai đoạn đến năm 2030 theo hình thức nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.....	90
2. Dự kiến quy mô diện tích đất để phát triển nhà ở.....	91
2.1. 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	91
2.2. Dự kiến diện tích đất ở hoàn thành xây dựng trong giai đoạn 2021 – 2030 do cá nhân tự xây dựng nhà ở	92
2.3. Dự kiến diện tích đất phục vụ bố trí tái định cư	93
3. Xác định danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	93
4. Dự kiến nhu cầu vốn phục vụ phát triển nhà ở	93
4.1. Dự kiến nhu cầu vốn để phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030	94
4.2. Dự kiến cơ cấu phân bổ nguồn vốn để phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030	95
5. So sánh các chỉ tiêu giữa Chương trình phát triển nhà ở đã được duyệt với các chỉ tiêu đề xuất điều chỉnh.....	96
CHƯƠNG V. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN NHẪM PHẤN ĐẤU ĐẠT CÁC CHỈ TIÊU ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH.....	97
1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở.....	97
2. Nhóm giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất	97
3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án.....	100

4. 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	104
5. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và chính sách tài chính	104
6. Nhóm giải pháp phát triển và quản lý thị trường bất động sản.....	105
7. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư trong lĩnh vực nhà ở.	107
8. Các nhóm giải pháp khác	108
CHƯƠNG VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	110
I. Trách nhiệm của UBND các cấp	110
1. Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau.....	110
2. Ủy ban nhân dân các xã, phường	110
II. Trách nhiệm của các Sở, ban ngành có liên quan	111
1. Sở Xây dựng.....	111
2. Sở Tài chính	111
3. Sở Nông nghiệp và Môi trường	112
4. Sở Nội vụ.....	112
5. Sở Công thương	112
6. Sở Giáo dục và Đào tạo.....	112
7. Sở Dân tộc và Tôn giáo.....	112
8. Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh	113
9. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh.....	113
10. Các Ban: Ban QLDA các công trình Giao thông và Dân dụng tỉnh; Ban quản lý các dự án ĐTXD tỉnh; Ban QLDA Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh	114
11. Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh.....	114
12. Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh	114
13. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh	115
14. Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh.....	115
15. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh	115
16. Các Sở, ban ngành khác có liên quan	116
III. Trách nhiệm của các Chủ đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở.....	116

PHẦN C. KẾT LUẬN.....	117
PHỤ LỤC I. DANH MỤC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐANG TRIỂN KHAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CÀ MAU.....	118
1.DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI.....	118
1.1.DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI THỰC HIỆN.....	118
1.2.DỰ ÁN ĐÃ CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ VÀ GIAO CHỦ ĐẦU TƯ DỰ KIẾN KHỞI CÔNG GIAI ĐOẠN 2026 – 2030	129
2.DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI.....	135
2.1.DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI THỰC HIỆN.....	135
2.2.DỰ ÁN ĐÃ CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ VÀ GIAO CHỦ ĐẦU TƯ DỰ KIẾN KHỞI CÔNG GIAI ĐOẠN 2026 – 2030	138
3.DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HẠ TẦNG ĐỂ PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ	144
PHỤ LỤC II. DANH MỤC VỊ TRÍ, KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THEO DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CÀ MAU.....	151
1.VỊ TRÍ, KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI, KHU DÂN CƯ, KHU ĐÔ THỊ	151
2.VỊ TRÍ, KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI	163
3.TÁI ĐỊNH CƯ	167

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT/ TỪ QUY ƯỚC

STT	Ký hiệu viết tắt/Từ quy ước	Diễn giải đầy đủ
1	Khu vực Cà Mau (cũ)	Tỉnh Cà Mau (cũ)
2	Khu vực Bạc Liêu (cũ)	Tỉnh Bạc Liêu (cũ)
3	CTPTNO	Chương trình phát triển nhà ở
4	KHPTNO	Kế hoạch phát triển nhà ở
5	NOXH	Nhà ở xã hội
6	CBCCVC	Cán bộ, công chức, viên chức
7	KCN	Khu công nghiệp
8	CCN	Cụm công nghiệp
9	HĐND	Hội đồng nhân dân
10	CP	Chính phủ
11	UBND	Ủy ban nhân dân
12	DTBQ	Diện tích bình quân
13	TNT	Thu nhập thấp
14	CN	Công nhân
15	LLVT	Lực lượng vũ trang
16	ĐVT	Đơn vị tính
17	KT – XH	Kinh tế - xã hội

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1. Vị trí tỉnh Cà Mau (mới)	22
Hình 2. Bản đồ thể hiện mật độ dân cư trên địa bàn tỉnh Cà Mau.....	28
Hình 3. Một số công trình hạ tầng xã hội tỉnh Cà Mau.	36
Hình 4. Các loại hình nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Cà Mau	41
Hình 5. Khu nhà phố thương mại Vincom Shophouse.	45
Hình 6. Nhà khách Cà Mau cũng được cải tạo lại để làm nơi lưu trú cho cán bộ tỉnh Bạc Liêu cũ về làm việc.....	53
Hình 7. Sơ đồ định hướng Khu kinh tế tự do Cà Mau theo trục Hòn Khoai - Năm Căn - Đất Mũi.....	98
Hình 8. Hệ thống 04 mô hình phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam.....	101

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Các yếu tố chính ảnh hưởng đến phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau	21
Bảng 2. Đơn vị hành chính tỉnh Cà Mau trước và sau hợp nhất.....	25
Bảng 3. Đơn vị hành chính tỉnh Cà Mau sau hợp nhất	25
Bảng 4. Thống kê dân số tỉnh Cà Mau năm 2020 và năm 2025	27
Bảng 5. Dân số và tỷ lệ gia tăng dân số qua đến năm 2025 Error! Bookmark not defined.	
Bảng 6. Lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2020 – 2025	30
Bảng 7. Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021 – 2025 theo giá so sánh	30
Bảng 8. Tổng vốn thực hiện đầu tư trên địa bàn tỉnh từng năm giai đoạn 2021 – 2025.	31
Bảng 9. Mục tiêu phát triển theo Chiến lược NOQG giai đoạn 2021 – 2030	33
Bảng 10. Tổng hợp, đánh giá theo mô hình SWOT các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn mới	37
Bảng 11. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong Tổng Điều tra dân số và nhà ở.....	42
Bảng 12. Tổng hợp hiện trạng phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021 - 2025.....	45

Bảng 13. Thống kê số lượng sản phẩm chưa hình thành của các dự án nhà ở thương mại đang triển khai trên địa bàn tỉnh Cà Mau.....	46
Bảng 14. Chỉ tiêu phát triển NOXH năm 2025 khu vực Cà Mau (cũ) và Bạc Liêu (cũ).....	47
Bảng 15. Tổng hợp số lượng các dự án nhà ở xã hội đã, đang và dự kiến triển khai trên địa bàn	47
Bảng 16. Hiện trạng ký túc xá/nhà ở nội trú học sinh các cơ sở giáo dục đào tạo trên địa bàn	49
Bảng 17. Kết quả thực hiện tái định cư các dự án do Ban Quản lý dự án Xây dựng công trình giao thông làm chủ đầu tư.....	50
Bảng 18. Hiện trạng hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở của 02 khu vực đến năm 2025	55
Bảng 19. Diện tích nhà dân tự xây, tự ở hoàn thành trong năm của hộ dân trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2025	56
Bảng 20. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đã được phê duyệt giai đoạn 2021 – 2025	59
Bảng 21. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu đã được phê duyệt giai đoạn 2021 – 2025	60
Bảng 22. Dự báo tỷ lệ đô thị hóa tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030.....	67
Bảng 23. Dự báo GRDP tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030	68
Bảng 24. Tổng vốn thực hiện đầu tư trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030	68
Bảng 25. Dự báo tỷ trọng công nghiệp – xây dựng và thương mại – dịch vụ tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030.....	68
Bảng 26. Dự báo thu nhập bình quân 01 nhân khẩu một tháng trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030	69
Bảng 27. Dự báo chi tiêu bình quân 01 nhân khẩu một tháng trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030	70
Bảng 28. Dự báo dân số tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030	70
Bảng 29. Dự báo GRDP bình quân đầu người và diện tích nhà ở bình quân đầu người giai đoạn 2025 - 2030	73
Bảng 30. Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021-2030 .	78
Bảng 31. Dự báo nhu cầu nhà lưu trú công nhân giai đoạn 2021 - 2030	78

Bảng 32. Dự báo nhu cầu nhà ở xã hội cho người TNT giai đoạn 2021 - 2030.	79
Bảng 33. Dự báo nhu cầu nhà ở cho LLVT nhân dân giai đoạn 2021 - 2030	80
Bảng 34. Dự báo nhu cầu nhà ở công vụ giai đoạn 2021 - 2030.....	82
Bảng 35. Dự báo khả năng tích lũy thu nhập trong vòng 10 năm	83
Bảng 36. Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng giai đoạn 2021 - 2030.....	84
Bảng 37. Tổng hợp nhu cầu diện tích sàn các loại hình nhà đến năm 2030.....	84
Bảng 38. Chỉ tiêu chất lượng nhà ở đến năm 2030.....	87
Bảng 39. Dự kiến diện tích sàn NOTM tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030	88
Bảng 40. Dự kiến diện tích sàn NOXH tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030.....	89
Bảng 41. Dự kiến diện tích sàn NOCV tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030.....	90
Bảng 42. Tổng hợp dự kiến diện tích sàn nhà ở theo dự án tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030	90
Bảng 43. Dự kiến diện tích sàn nhà ở do cá nhân tự xây dựng tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030	90
Bảng 44. Dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở theo dự án tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030	92
Bảng 45. Dự kiến nhu cầu diện tích đất phát triển nhà ở do cá nhân tự xây dựng giai đoạn 2021 – 2030	92
Bảng 46. Tổng hợp dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030	92
Bảng 47. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở.....	94
Bảng 48. Tổng nhu cầu nguồn vốn để phát triển nhà ở đến năm 2030	94
Bảng 49. So sánh các chỉ tiêu giữa Chương trình phát triển nhà ở đã được duyệt với các chỉ tiêu đề xuất điều chỉnh.....	96
Biểu đồ 1. Chuyển dịch cơ cấu GRDP tỉnh Cà Mau năm 2016, 2020 và 2025..	32
Biểu đồ 2. Diện tích sàn nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2020 - 2025 (Lũy tiến)..	39
Biểu đồ 3. Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người giai đoạn 2020 – 2025	39
Biểu đồ 4. Chất lượng nhà ở của 02 khu vực năm 2024.....	43
Biểu đồ 5. Dự báo diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người tỉnh Cà Mau đến năm 2030 theo GRDPBQ.....	72

Biểu đồ 6. Kết quả kiểm định độ tin cậy của mô hình dự báo	72
Biểu đồ 7. Dự báo diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người tỉnh Cà Mau đến năm 2030 theo tỷ trọng Công nghiệp – Xây dựng.....	73
Biểu đồ 8. Kết quả kiểm định độ tin cậy của mô hình dự báo	74
Biểu đồ 9. Diện tích sàn xây dựng nhà ở bình quân đầu người một số tỉnh trong khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long.....	75
Biểu đồ 10. Diện tích sàn xây dựng nhà ở bình quân đầu người một số tỉnh trong khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long.....	76

PHẦN A. MỞ ĐẦU

1. SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH

Thực hiện quy định của Luật Nhà ở 2014, Luật nhà ở 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành; đồng thời triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt¹, tỉnh Cà Mau (cũ) và tỉnh Bạc Liêu (cũ) đã ban hành các Chương trình phát triển nhà ở làm cơ sở định hướng và tổ chức thực hiện công tác phát triển nhà ở trên địa bàn giai đoạn 2021 - 2030. Cụ thể:

- Tỉnh Cà Mau (cũ): UBND 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): UBND 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, chương trình đã phát huy hiệu quả tích cực trong công tác quản lý và phát triển nhà ở tại tỉnh. Diện tích nhà ở bình quân đầu người tăng đáng kể qua các năm từ 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. Những nỗ lực này cơ bản đáp ứng được một phần nhu cầu nhà ở thiết yếu của người dân, qua đó từng bước hiện thực hóa mục tiêu bảo đảm an sinh xã hội theo đúng tinh thần chỉ đạo của Trung ương và định hướng phát triển của tỉnh.

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 có 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, các văn bản pháp luật hướng dẫn thực hiện chi tiết cũng đã có hiệu lực.

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

¹ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, định hướng đến năm 2045 theo Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 18/10/2022 của Thủ tướng Chính phủ.

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.

Hiện nay, Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được HĐND tỉnh Cà Mau thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-HĐND ngày 25/2/2026. Mục tiêu tại quy hoạch này sẽ định hình lại không gian phát triển kinh tế - xã hội, hệ thống đô thị, phân bố dân cư và các vùng động lực của tỉnh sau hợp nhất. Vì vậy, Chương trình phát triển nhà ở đã phê duyệt trước đây cần được rà soát, điều chỉnh để tương thích với định hướng mới; từ đó đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân, thúc đẩy phát triển đô thị, kinh tế - xã hội và thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh đến năm 2030.

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 hoá, 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 xây dựng **Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030** là cần thiết.

2. CĂN CỨ PHÁP LÝ

2.1. Các văn bản quy phạm pháp luật

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;
- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- 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;
- Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về việc thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/06/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;
- Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;
- 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;
- Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- 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;
- Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/04/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành 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;
- 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;
- Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15

ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

- Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ quy định chi tiết về Quỹ nhà ở quốc gia và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

- Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

- Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/2/2026 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

2.2. Các văn bản chỉ đạo, điều hành

- Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững;

- Nghị quyết số 07/NQ-CP ngày 12/1/2026 của Chính phủ Về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026 – 2030;

- Quyết định số 1719/QĐ-TTg ngày 14/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi đến giai đoạn 2021 – 2030, giai đoạn I: từ năm 2021 đến năm 2025;

- 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;

- Quyết định số 90/QĐ-TTg ngày 18/1/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021 – 2025;

- Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 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”;

- Quyết định số 1386/QĐ-TTg ngày 16/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1598/QĐ-TTg ngày 08/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bạc Liêu thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/2/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội;

- Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội;

- Chỉ thị số 42/CT-TTg ngày 09/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy nhanh triển khai xóa nhà tạm, nhà dột nát trên địa bàn cả nước;
- Văn bản số 8669/BXD-QHKT ngày 10/6/2026 của Bộ Xây dựng về việc triển khai kết luận của Chính phủ về tình hình 01 năm triển khai Nghị quyết số 171/2025/QH15;
- Nghị quyết số 1655/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Cà Mau năm 2025;
- Nghị quyết số 01/NQ/ĐH ngày 17/10/2025 Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Cà Mau lần thứ I, nhiệm kỳ 2025 – 2030.
- Nghị quyết 01/NQ-HĐND ngày 25 tháng 02 năm 2026 của HĐND tỉnh Cà Mau về việc thông qua Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 13/12/2022 của HĐND tỉnh Bạc Liêu về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu, giai đoạn 2021 – 2030;
- Nghị quyết số 38/NQ-HĐND ngày 11/12/2024 của HĐND tỉnh Cà Mau thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030;
- 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;
- 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;
- Quyết định số 750/QĐ-UBND ngày 20/03/2026 của UBND tỉnh Cà Mau về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021- 2030.

3. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU LẬP ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH

3.1. Mục đích

Việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030 nhằm cụ thể hóa các định hướng của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2045², trên cơ sở Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, bảo đảm phù hợp với Luật Nhà ở 2023 và các văn bản pháp luật hiện hành, đồng thời bảo đảm sự đồng bộ với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch tổng thể phát triển đô thị, nông thôn của tỉnh Cà Mau trong thời kỳ mới.

Làm cơ sở khoa học và thực tiễn để xác định, triển khai các giải pháp nhằm hoàn thành toàn diện các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội nói chung và phát triển nhà ở nói riêng trên địa bàn tỉnh Cà Mau. Thông qua đó, cụ thể hóa các chỉ tiêu

² 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.

phát triển nhà ở và cân đối nguồn lực thực hiện trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; góp phần thúc đẩy tiến trình phát triển đô thị và nông thôn trên địa bàn theo hướng bền vững, hài hòa và hiệu quả.

Nghiên cứu, giải quyết toàn diện nhu cầu nhà ở cho các đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, trong đó trọng tâm là cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, công nhân, người lao động và các tầng lớp nhân dân. Đây là cơ sở khoa học và pháp lý vững chắc để các cơ quan quản lý nhà nước trên địa bàn tỉnh triển khai công tác quản lý quy hoạch xây dựng, phát triển quỹ nhà ở, bảo đảm phù hợp với điều kiện thực tế và yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

Làm căn cứ pháp lý quan trọng cho việc phê duyệt và triển khai các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Cà Mau, bao gồm: nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà công vụ, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và các dự án liên quan khác.

Nâng cao chất lượng dự báo sát với nhu cầu nhà ở thực tế, đồng thời nghiên cứu các giải pháp khả thi nhằm đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho các nhóm đối tượng được hỗ trợ theo quy định của pháp luật. Trên cơ sở đó, tạo môi trường thuận lợi để thu hút tối đa các nguồn lực đầu tư trong và ngoài tỉnh vào lĩnh vực phát triển nhà ở, gắn kết chặt chẽ với các chương trình chỉnh trang, phát triển đô thị và xây dựng nông thôn mới.

Dự báo chính xác quỹ đất cần thiết để bảo đảm nhu cầu sử dụng đất phục vụ cho việc phát triển nhà ở trên địa bàn toàn tỉnh. Đồng thời, tiến hành tổng hợp danh mục, xác định vị trí dự kiến tại các khu vực phát triển nhà ở, bảo đảm tính thống nhất và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đề xuất hệ thống giải pháp tổng thể, đồng bộ và khả thi nhằm khơi thông, mở rộng khả năng huy động vốn đầu tư từ các thành phần kinh tế trong xã hội tham gia phát triển nhà ở. Qua đó, tổ chức thực hiện hiệu quả các chủ trương, cơ chế, chính sách kích cầu trong lĩnh vực nhà ở, kịp thời tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, thúc đẩy thị trường phát triển ổn định, lành mạnh và bền vững.

Xây dựng lộ trình cụ thể, ưu tiên giải quyết nhu cầu nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội; góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của Nhân dân, tăng cường an sinh xã hội và thúc đẩy tiến trình phát triển bền vững trên địa bàn tỉnh Cà Mau trong giai đoạn tới.

3.2. Yêu cầu

Việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030 được thực hiện trên cơ sở tuân thủ các yêu cầu tổng quát về định hướng phát triển và quản lý nhà ở theo quy định tại Điều 5, Luật Nhà ở năm 2023.

Cụ thể, việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở phải bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và đô thị của địa phương trong từng thời kỳ. Quá trình triển khai phải gắn kết chặt chẽ với yêu cầu phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội một cách đồng bộ, hướng tới mục tiêu tiết kiệm tài nguyên, bảo vệ cảnh quan và nâng cao toàn diện hiệu quả công tác quản lý nhà nước về xây dựng.

Đồng thời, hoạt động phát triển nhà ở phải xuất phát từ nhu cầu thực tế của người dân, phù hợp với đặc điểm kinh tế - xã hội của từng vùng và từng giai đoạn cụ thể. Các dự án phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật hiện hành về tiêu chuẩn kỹ thuật, an toàn xây dựng, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường và nâng cao năng lực thích ứng với biến đổi khí hậu. Tại các khu vực đô thị, định hướng phát triển nhà ở phải được thực hiện theo dự án với cơ cấu loại hình và diện tích linh hoạt, đáp ứng đa dạng nhu cầu thị trường; trong đó, ưu tiên tập trung phát triển nhà chung cư tại các đô thị loại I.

Về trách nhiệm đầu tư, chủ đầu tư dự án nhà ở tại các đô thị loại I, loại II và loại III có nghĩa vụ tổ chức xây dựng nhà ở hoàn chỉnh để thực hiện mục đích bán, cho thuê hoặc cho thuê mua. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế và điều kiện tiên quyết để quyết định hình thức đầu tư phù hợp (bao gồm xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất); trong đó, việc triển khai hình thức phân lô bán nền phải tuân thủ nghiêm ngặt, chặt chẽ các quy định của pháp luật về đất đai và kinh doanh bất động sản.

Bên cạnh đó, quy hoạch địa phương cần bố trí cụ thể và quản lý chặt chẽ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu bức thiết về chỗ ở của người có thu nhập thấp, công nhân viên chức và hộ nghèo tại các khu vực đô thị, khu công nghiệp. Đối với các địa bàn có tính chất đặc thù như vùng nông thôn, miền núi, biên giới và hải đảo, chính sách phát triển nhà ở phải bảo đảm hài hòa, phù hợp với chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới, tôn trọng điều kiện tự nhiên, phong tục tập quán của từng vùng miền và đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững.

Cuối cùng, công tác quản lý, vận hành và sử dụng nhà ở phải được thực hiện đúng mục đích, tuân thủ nghiêm ngặt công năng thiết kế; bảo đảm các tiêu chuẩn về an toàn, trật tự và vệ sinh môi trường. Các tổ chức, cá nhân liên quan có trách

niệm thực hiện đầy đủ, nghiêm túc các quy định pháp luật về bảo hành, bảo trì, cải tạo hoặc phá dỡ công trình khi cần thiết. Nhìn chung, việc phát triển từng loại hình nhà ở phải đáp ứng trọn vẹn các tiêu chí quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 cùng hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành liên quan.

4. PHẠM VI, THỜI KỲ THỰC HIỆN

4.1. Phạm vi thực hiện

Phạm vi thực hiện “Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030” bao gồm toàn bộ địa bàn tỉnh Cà Mau (mới), với:

- + Diện tích tự nhiên: khoảng 7.942,39 km²;
- + Số lượng đơn vị hành chính cấp xã: 64 đơn vị hành chính cấp xã (gồm 55 xã, 09 phường).³

4.2. Thời kỳ thực hiện

Nội dung Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau được triển khai thực hiện trong giai đoạn 2021 – 2030.

5. BỐ CỤC ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH

Ngoài Phần Mở đầu và Kết luận, nội dung chính của Điều chỉnh Chương trình được xây dựng trên cơ sở bảo đảm tuân thủ đầy đủ quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và các nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành có liên quan, cụ thể gồm:

CHƯƠNG I. Các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển nhà ở tại tỉnh Cà Mau.

CHƯƠNG II. Hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

CHƯƠNG III. Dự báo nhu cầu nhà ở và khả năng cung ứng.

CHƯƠNG IV. Mục tiêu, định hướng chỉ tiêu phát triển nhà ở đề xuất điều chỉnh.

CHƯƠNG V. Giải pháp thực hiện nhằm phấn đấu đạt các chỉ tiêu đề xuất điều chỉnh.

CHƯƠNG VI. Tổ chức thực hiện Điều chỉnh Chương trình.

*(Nhu cầu nhà ở tại **Chương III** được xác định trên cơ sở dự báo nhu cầu thực tế của người dân theo các nhóm đối tượng, loại hình và khu vực. Trên cơ sở đó, các chỉ tiêu phát triển nhà ở tại **Chương IV** được đề xuất phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội, khả năng cân đối nguồn lực, quỹ đất và năng lực tổ chức thực hiện của địa phương. Trong một số trường hợp, chỉ tiêu phát triển nhà ở có thể thấp hơn nhu cầu dự báo; phần nhu cầu chưa được đáp ứng sẽ được xem xét phân kỳ, chuyển tiếp sang giai đoạn sau năm 2030).*

³ Theo Nghị quyết số 1655/NQ-UBTVQH15 ngày 16/06/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Cà Mau năm 2025.

PHẦN B. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH

CHƯƠNG I. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TẠI TỈNH CÀ MAU

Trong bối cảnh hợp nhất tỉnh Cà Mau và Bạc Liêu, một số yếu tố chủ đạo có sự thay đổi, tác động trực tiếp đến công tác phát triển nhà ở trên địa bàn trong giai đoạn mới được tổng hợp, đánh giá, bao gồm:

Bảng 1. Các yếu tố chính ảnh hưởng đến phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau

Stt	Yếu tố ảnh hưởng	Yếu tố cụ thể
1	Đặc điểm tự nhiên	- Vị trí địa lý; - Đặc điểm địa hình, đất đai; - Đặc điểm khí hậu; - Tài nguyên thiên nhiên.
2	Đặc điểm xã hội	- Đơn vị hành chính; - Dân số và phân bố dân cư; - Nguồn lao động và việc làm; - Đời sống dân cư; - Văn hóa, phong tục tập quán.
3	Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển, chuyển dịch kinh tế	- Điều kiện kinh tế (tình hình kinh tế; thu – chi ngân sách, hoạt động đầu tư – xây dựng); - Xu hướng phát triển và chuyển dịch kinh tế.
4	Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia	- Căn cứ các mục tiêu phát triển theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030 tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021.
5	Hệ thống quy hoạch	- Hệ thống quy hoạch trên địa bàn.
6	Hệ thống hạ tầng	- Hạ tầng xã hội; - Hạ tầng kỹ thuật và môi trường; - Hạ tầng kinh tế.

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, đánh giá, 2026)

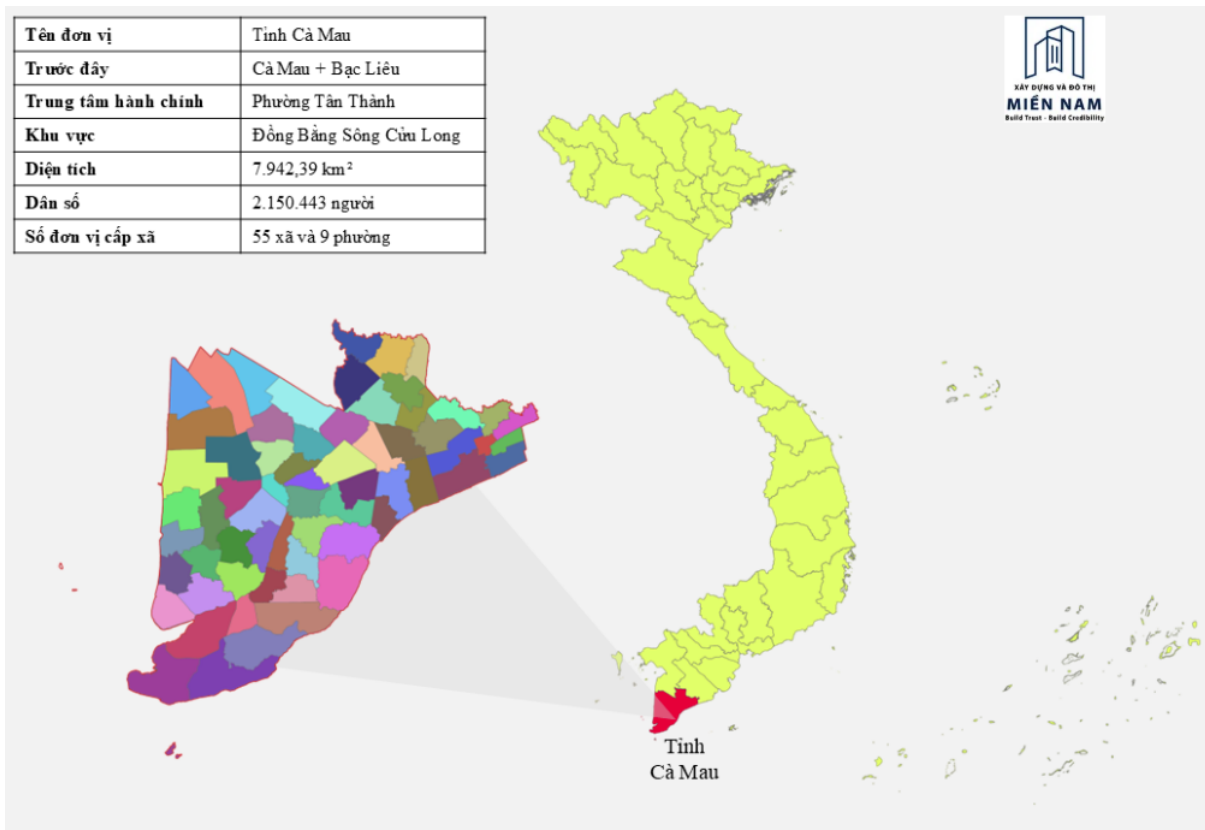
I. Đặc điểm tự nhiên

1. Vị trí địa lý

Thực hiện Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp tỉnh, tỉnh Cà Mau mới được thành lập trên cơ sở hợp nhất toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Bạc Liêu và tỉnh Cà Mau thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Cà Mau. Tỉnh Cà Mau thuộc khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long, trải dài từ vùng tiếp giáp cửa sông Hậu đến điểm cực Nam tại mũi Cà Mau, sở hữu hệ thống bờ biển kéo dài hơn 300km bao bọc cả hai phía Đông và Tây. Với quy mô sau hợp nhất, tỉnh Cà Mau mới trở thành địa phương có vai trò chiến lược trong phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là kinh tế biển và giao thương khu vực cực Nam của Tổ quốc với ranh giới hành chính cụ

thể như sau:

- Phía Bắc: giáp tỉnh An Giang và Cần Thơ;
- Phía Tây: giáp Vịnh Thái Lan;
- Phía Đông và Nam: giáp biển Đông;



Hình 1. Vị trí tỉnh Cà Mau (mới)

(Nguồn: Đô thị Miền Nam, 2026)

Sau khi sắp xếp, tỉnh Cà Mau mới có diện tích tự nhiên là 7.942,39 km², quy mô dân số 2.150.443 người. Vị trí tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế biển tổng hợp, trọng tâm là hành lang kinh tế ven biển phía Nam. Hiện tại, tỉnh Cà Mau mới đóng vai trò là cửa ngõ ra biển quan trọng của tiểu vùng Tây Sông Hậu, kết nối trực tiếp với các tuyến hàng hải quốc tế trên Biển Đông và vịnh Thái Lan.

2. Đặc điểm địa hình, đất đai⁴

Tỉnh Cà Mau sở hữu đặc trưng địa hình thấp, bằng phẳng mang tính chất thuần túy của vùng đồng bằng bồi tích trẻ, với độ cao trắc địa trung bình chỉ dao động trong khoảng 0,5 - 1,5 m so với mực nước biển. Xu hướng phân bố địa hình thấp dần theo các hướng chính từ Bắc xuống Nam và từ Đông Bắc xuống Tây Nam. Về mặt thổ nhưỡng, quỹ đất toàn tỉnh cấu thành chủ yếu từ ba nhóm

⁴ Cổng thông tin điện tử tỉnh Cà Mau

đất chính bao gồm đất phù sa mới, đất phèn và đất mặn, phân hóa thành ba tiểu vùng sinh thái đặc trưng với các hệ giá trị kinh tế và rủi ro tự nhiên đi kèm:

Thứ nhất, vùng ven biển, cửa sông và bãi bồi (phân bố tại phía Đông, Nam và Tây Nam) hình thành dọc theo đường bờ biển dài hơn 300 km, đặc trưng bởi hệ thống cửa sông dày đặc, các đầm phá và bãi bồi đang trong tiến trình biến tiến. Với nền thổ nhưỡng chủ yếu là đất mặn, vùng này có lợi thế tối ưu để phát triển hệ sinh thái rừng ngập mặn (điển hình là Vườn quốc gia Mũi Cà Mau), kết hợp nuôi trồng thủy sản dưới tán rừng và khai thác năng lượng tái tạo (điện gió). Tuy nhiên, đây cũng là phân vùng chịu tổn thương sâu sắc nhất trước các tác động của biến đổi khí hậu, biểu hiện qua hiện tượng xâm nhập mặn sâu vào nội đồng, triều cường cực đoan và gia tăng tần suất thiên tai gây rủi ro lớn cho sinh kế ven biển.

Thứ hai, vùng đồng bằng trung tâm (trải dài từ khu vực hành chính Bạc Liêu cũ đến nội tỉnh Cà Mau) có cấu trúc địa hình tương đối bằng phẳng và ổn định. Quỹ đất tại đây chủ yếu là đất phù sa mới và đất mặn đã qua quá trình ngọt hóa, cải tạo hệ thống thủy lợi. Phân vùng này giữ vai trò trọng điểm sản xuất nông nghiệp của tỉnh, thuận lợi cho quy hoạch canh tác lúa chất lượng cao, luân canh mô hình "lúa - tôm" công nghệ cao và công nghiệp chế biến thủy sản. Dù vậy, khu vực này đang đối mặt với những thách thức nội tại nghiêm trọng, bao gồm tình trạng khủng hoảng thiếu hụt nguồn nước ngọt trong mùa khô, nguy cơ ô nhiễm môi trường nước do xả thải nuôi trồng thủy sản thâm canh, và hệ lụy sụt lún nền đất do khai thác nguồn nước ngầm quá mức.

Thứ ba, vùng trũng phèn nội đồng (tập trung tại phía Tây Bắc, điển hình là khu vực U Minh Hạ) là vùng trũng thấp ngập nước định kỳ, hình thành trên nền đất phèn và đất than bùn, tạo nên các sinh cảnh đầm lầy đặc trưng. Mạng lưới sông ngòi, kênh rạch chằng chịt tại đây tạo điều kiện thuận lợi để bảo tồn đa dạng sinh học, phát triển lâm nghiệp rừng tràm và canh tác cây công nghiệp, cây ăn trái chịu phèn. Mặt trái về mặt tự nhiên của tiểu vùng này là nguy cơ cháy rừng than bùn ở cấp độ cao vào mùa khô hạn, đồng thời hiện tượng xì phèn tự nhiên liên tục gây ô nhiễm nguồn nước mặt sinh hoạt và làm suy giảm năng suất cây trồng.

Nhìn một cách tổng thể, phần lớn diện tích đất đai của tỉnh Cà Mau là vùng đất trẻ được kiến tạo từ quá trình tích tụ phù sa lâu năm, có độ phì nhiêu cao, thích hợp cho mô hình tích hợp lâm - ngư - nghiệp. Dù vậy, động lực địa hình ven biển đang diễn ra vô cùng phức tạp và bất đối xứng: trong khi dải bờ biển phía Đông từ cửa sông Gành Hào đến vùng cửa sông Rạch Gốc chịu tác động của quá trình biển xâm thực nghiêm trọng với tốc độ xói lở có nơi vượt quá 20 m/năm, thì ngược lại, vùng bãi bồi Mũi Cà Mau liên tục được bồi đắp từ 50 đến 80 m/năm. Nền địa hình thấp bị bao bọc bởi hai mặt biển tạo ra tiềm năng lớn về giao thương hàng hải và kinh tế thủy sản, song cũng đặt ra bài toán hóc búa về quản trị rủi ro thiên

tai, bảo vệ hệ thống đê biển trước biến đổi khí hậu. Sự phân hóa rõ nét của ba tiểu vùng sinh thái chính là cơ sở khoa học cốt lõi để tỉnh thực hiện quy hoạch không gian, định hướng phát triển kinh tế đa ngành và xây dựng các chiến lược thích ứng bền vững dài hạn.

3. Đặc điểm khí hậu

Nằm trong khu vực nội chí tuyến Bắc bán cầu và chịu ảnh hưởng trực tiếp của cơ chế gió mùa châu Á, tỉnh Cà Mau mang đặc trưng cốt lõi của khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo với nền nhiệt độ cao, nóng ẩm quanh năm và tương đối ôn hòa so với các tỉnh vùng Đồng bằng Sông Cửu Long. Số liệu trắc lượng ghi nhận nhiệt độ trung bình toàn tỉnh đạt khoảng $27,9^{\circ}\text{C}$, trong đó cực trị nhiệt cao nhất dịch chuyển sang tháng 5 với $30,2^{\circ}\text{C}$ và cực trị nhiệt thấp nhất rơi vào tháng Giêng với $26,5^{\circ}\text{C}$; độ ẩm không khí trung bình năm duy trì ở mức 81% cùng lượng mưa dồi dào dao động từ 1.998 đến 2.600 mm, với tần suất bình quân 165 ngày mưa mỗi năm. Khí hậu khu vực chịu sự vận hành nghiêm ngặt bởi chế độ gió theo mùa: mùa khô (từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau) chịu sự chi phối chủ yếu của hoàn lưu gió Đông Bắc và gió Đông với vận tốc trung bình từ 1,6 - 2,8 m/s; trong khi mùa mưa (từ tháng 5 đến tháng 11) dòng xiết gió chuyển sang hướng Tây Nam hoặc gió Tây với vận tốc động lực mạnh hơn, đạt từ 1,8 - 4,5 m/s cùng lượng mưa dồi dào từ 1.998 đến 2.600 mm.

Mặc dù các đặc trưng động lực khí hậu này tạo điều kiện thuận lợi cơ bản cho phát triển sản xuất nông - ngư nghiệp, song thực tế vận hành đang đối mặt với những biến động phức tạp mang tính tiêu cực. Sự phân mùa khí hậu truyền thống hiện có xu hướng bị xóa nhòa, biểu hiện qua tình trạng lượng mưa phân bố rải rác quanh năm, đỉnh mưa thay đổi thất thường và gia tăng tần suất đan xen của các hiện tượng thời tiết cực đoan như nắng hạn cục bộ giữa mùa mưa hoặc mưa lớn dị thường giữa mùa khô. Những diễn biến bất thường này gây ra các hệ lụy nghiêm trọng cho cấu trúc kinh tế và hạ tầng kỹ thuật: hiện tượng nắng hạn đột ngột làm gia tăng quá trình xâm nhập mặn, khiến cây lúa dễ chết do sốc mặn; đồng thời, thời kỳ mùa khô kéo dài đẩy nồng độ mặn trong các đầm nuôi tôm lên mức nguy hiểm (vượt ngưỡng 40%), gây hiện tượng chậm lớn và bùng phát dịch bệnh trên thủy sản nuôi. Song song đó, việc cạn kiệt nguồn nước ngọt dự trữ làm gia tăng biên độ rủi ro cháy rừng trầm trên nền đất than bùn ở mức báo động. Ngoài ra, các điều kiện thời tiết bất lợi này còn gây trở ngại lớn cho hoạt động xây dựng cơ bản và mạng lưới logistics do tình trạng ngập úng trong mùa mưa; riêng vào mùa khô, việc triển khai đắp đập tạm ngăn mặn đã làm ách tắc cục bộ hệ thống giao thông đường thủy tại các vùng ngọt hóa, đồng thời đe dọa trực tiếp đến hệ số an toàn lẫn hiệu quả khai thác của các chuyến bám biển đánh bắt thủy hải sản của ngư dân trong vùng.

II. Đặc điểm xã hội

1. Đơn vị hành chính

Ngày 12/6/2025, Quốc hội thông qua Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh. Theo đó, hợp nhất 02 tỉnh Bạc Liêu (cũ) và tỉnh Cà Mau (cũ) thành tỉnh Cà Mau (mới) với diện tích tự nhiên là 7.942,39 km².

Bảng 2. Đơn vị hành chính tỉnh Cà Mau trước và sau hợp nhất

Khu vực	Đơn vị hành chính	
	Trước hợp nhất	Sau hợp nhất
Tỉnh Bạc Liêu (cũ)	07 đvhc cấp huyện 64 đvhc cấp xã	25 đvhc cấp xã
Tỉnh Cà Mau (cũ)	09 đvhc cấp huyện 100 đvhc cấp xã	39 đvhc cấp xã
Tỉnh Cà Mau (mới)	-	64 đvhc cấp xã

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp 2026)

Ngày 16/6/2025, Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết số 1655/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Cà Mau năm 2025. Sau khi sắp xếp, tỉnh Cà Mau có 64 đơn vị hành chính cấp xã (bao gồm: 55 xã và 09 phường; trong đó có 54 xã, 09 phường hình thành sau sắp xếp và 01 xã không thực hiện sắp xếp là xã Hồ Thị Kỷ) chính thức hoạt động từ ngày 01/7/2025.

Bảng 3. Đơn vị hành chính tỉnh Cà Mau sau hợp nhất

STT	Đơn vị hành chính (Phường, xã)	Quy mô dân số (người)
1	Phường An Xuyên	73.683
2	Phường Bạc Liêu	84.140
3	Phường Giá Rai	58.621
4	Phường Hiệp Thành	36.227
5	Phường Hòa Thành	38.742
6	Phường Láng Tròn	40.568
7	Phường Lý Văn Lâm	49.910
8	Phường Tân Thành	73.953
9	Phường Vĩnh Trạch	40.429
10	Xã An Trạch	26.001
11	Xã Biển Bạch	25.890
12	Xã Cái Đôi Vàm	27.655
13	Xã Cái Nước	40.410
14	Xã Châu Thới	35.025

STT	Đơn vị hành chính (Phường, xã)	Quy mô dân số (người)
15	Xã Đá Bạc	38.339
16	Xã Đàm Dơi	32.715
17	Xã Đất Mới	19.832
18	Xã Đất Mũi	23.684
19	Xã Định Thành	33.599
20	Xã Đông Hải	35.306
21	Xã Gành Hào	26.748
22	Xã Hồ Thị Kỷ	21.986
23	Xã Hòa Bình	57.507
24	Xã Hồng Dân	45.481
25	Xã Hưng Hội	25.661
26	Xã Hưng Mỹ	29.777
27	Xã Khánh An	21.695
28	Xã Khánh Bình	31.662
29	Xã Khánh Hưng	30.365
30	Xã Khánh Lâm	21.715
31	Xã Long Điền	35.273
32	Xã Lương Thế Trân	51.531
33	Xã Năm Căn	21.550
34	Xã Nguyễn Phích	34.037
35	Xã Nguyễn Việt Khái	28.864
36	Xã Ninh Quới	28.176
37	Xã Ninh Thạnh Lợi	21.110
38	Xã Phan Ngọc Hiền	27.966
39	Xã Phong Hiệp	24.353
40	Xã Phong Thạnh	48.337
41	Xã Phú Mỹ	19.450
42	Xã Phú Tân	24.621
43	Xã Phước Long	40.190
44	Xã Quách Phẩm	20.868
45	Xã Sông Đốc	43.984
46	Xã Tạ An Khương	25.665
47	Xã Tam Giang	15.967
48	Xã Tân Ân	16.342
49	Xã Tân Hưng	24.463
50	Xã Tân Lộc	27.048
51	Xã Tân Thuận	27.953
52	Xã Tân Tiến	25.188
53	Xã Thanh Tùng	21.627
54	Xã Thới Bình	29.189
55	Xã Trần Phán	23.655

STT	Đơn vị hành chính (Phường, xã)	Quy mô dân số (người)
56	Xã Trần Văn Thời	45.048
57	Xã Trí Phải	35.329
58	Xã U Minh	25.675
59	Xã Vĩnh Hậu	36.866
60	Xã Vĩnh Lộc	20.133
61	Xã Vĩnh Lợi	25.674
62	Xã Vĩnh Mỹ	43.917
63	Xã Vĩnh Phước	32.682
64	Xã Vĩnh Thanh	30.386

(Nguồn: Nghị quyết số 1655/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của UBTV Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã Cà Mau năm 2025, Văn bản số 102/TKT-NNXH ngày 16/4/2026 của Thống kê tỉnh Cà Mau về việc cung cấp thông tin phục vụ lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030)

2. Dân số và phân bố dân cư

2.1. Quy mô dân số

Đến hết năm 2025, dân số tỉnh Cà Mau đạt khoảng 2.150.443 người, trong đó khu vực thành thị đạt 496.273 người; dân số khu vực nông thôn đạt 1.654.170 người.

Bảng 4. Thống kê dân số tỉnh Cà Mau năm 2020 và năm 2025

Stt	Khu vực	Dân số (người)					
		Quy mô dân số		Dân số đô thị		Dân số nông thôn	
		Năm 2020	Năm 2025	Năm 2020	Năm 2025	Năm 2020	Năm 2025
1	Cà Mau (cũ)	1.193.894	1.218.033	271.114	236.288	922.780	981.745
2	Bạc Liêu (cũ)	913.481	932.410	253.644	259.985	659.837	672.425
	Tổng cộng	2.107.375	2.150.443	524.758	496.273	1.582.617	1.654.170

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

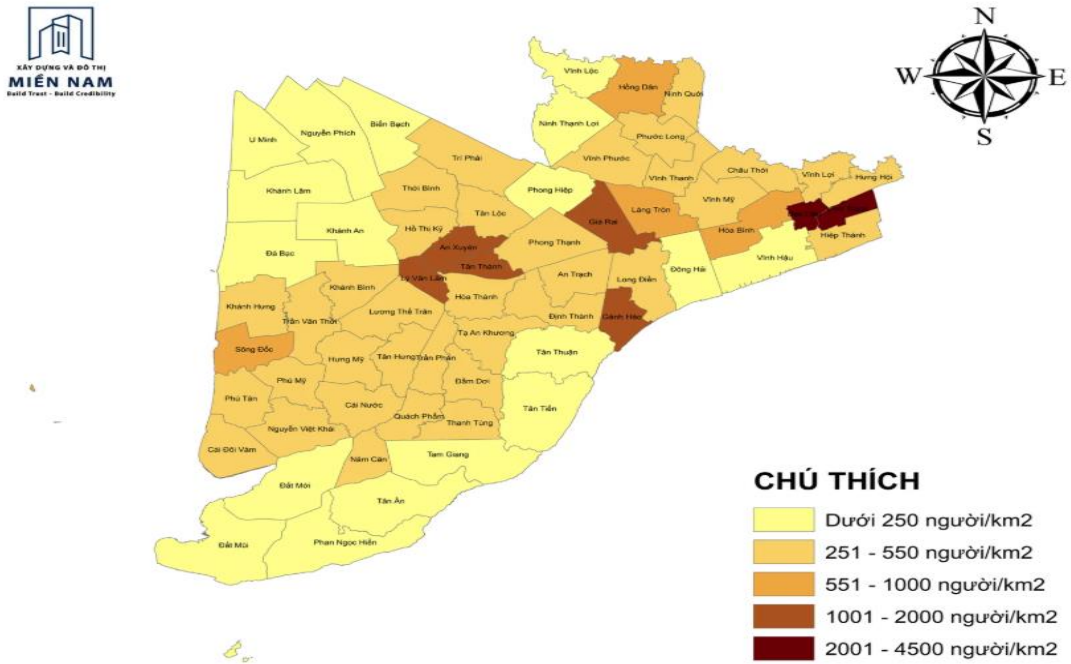
Giai đoạn 2021 – 2025, quy mô dân số toàn tỉnh ước tăng thêm khoảng 43.068 người. Sự gia tăng dân số, cùng với quá trình đô thị hóa, sắp xếp đơn vị hành chính và phát triển các khu chức năng đô thị, là những yếu tố quan trọng làm gia tăng nhu cầu về nhà ở, đặc biệt là nhà ở đô thị, nhà ở xã hội và nhà ở phục vụ lực lượng lao động tại các khu vực phát triển động lực của tỉnh.

2.2. Mật độ dân số và phân bố dân cư

Mật độ dân số trung bình tỉnh Cà Mau năm 2025 đạt khoảng 271 người/km² phân bố không đồng đều giữa đô thị và nông thôn, đồng bằng và miền núi.

Qua đó cho thấy, phân bố dân cư tỉnh Cà Mau mất cân đối và phân hóa rõ

rệt giữa hai khu vực: Khu vực Bạc Liêu (cũ) có quỹ đất hẹp nhưng phải áp lực quần cư lớn, trong khi khu vực Cà Mau (cũ) đất đai rộng lớn, dân số đông nhưng phân bố dàn trải, thưa thớt hơn.



Hình 2. Bản đồ thể hiện mật độ dân cư trên địa bàn tỉnh Cà Mau

(Nguồn: Đô thị Miền Nam, 2026)

2.3. Tỷ lệ gia tăng dân số

Tỷ lệ gia tăng dân số của tỉnh năm 2025 đạt khoảng 0,46% so với năm 2024, cho thấy quy mô dân số tăng chậm và có xu hướng ổn định hơn trong thời gian gần đây.

Xu hướng này phù hợp với định hướng dân số của tỉnh, trong đó tập trung nâng cao chất lượng dân số, cải thiện sức khỏe cộng đồng và phát triển con người một cách bền vững, thay vì gia tăng nhanh về quy mô; theo đó tác động trực tiếp đến nhu cầu nhà ở theo hướng giảm áp lực tăng nhanh về số lượng, chuyển sang chú trọng nâng cao chất lượng nhà ở, cải thiện môi trường sống và nâng cao chất lượng cuộc sống người dân, phù hợp mục tiêu phát triển bền vững.

Bảng 5. Dân số và tỷ lệ gia tăng dân số đến năm 2025

Khu vực	Dân số trung bình và tỷ lệ gia tăng dân số năm 2025 (người)						Mật độ dân số (người/km ²)
	Toàn tỉnh (người)	Tỷ lệ tăng so với năm 2024	Dân số thành thị (người)	Tỷ lệ tăng so với năm 2024	Dân số nông thôn (người)	Tỷ lệ tăng so với năm 2024	
Bạc Liêu (cũ)	932.410	0,40%	259.985	0,8%	672.425	0,25%	349
Cà Mau (cũ)	1.218.033	0,50%	236.288	- 17,05%	981.745	5,9%	230
Tỉnh Cà Mau (mới)	2.150.443	0,46%	496.273	-8,57%	1.654.170	3,5%	271

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tính toán, 2026)

Tình hình đời sống cán bộ, công nhân viên chức, người lao động hưởng lương luôn được tỉnh quan tâm sâu sát. Các chế độ, chính sách, việc làm, tiền lương và phúc lợi cho người lao động được đảm bảo. Các chính sách hỗ trợ người lao động thất nghiệp, đào tạo nghề và giới thiệu việc làm được triển khai đồng bộ nhằm giúp người lao động có cuộc sống ổn định, nâng cao tay nghề để đáp ứng nhu cầu của doanh nghiệp. Theo số liệu thống kê, quy mô lao động của tỉnh Cà Mau (mới) liên tục tăng qua các năm. Theo văn bản số 173/TKT-TKTH ngày 12/6/2026⁵, năm 2025, lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc trên toàn tỉnh đạt 1.101,51 nghìn người. Tỷ lệ lao động đang làm việc đã qua đào tạo năm 2025 đạt 15,7% (có sự cải thiện rõ rệt so với mức 12,6% của năm 2021).

⁵ Văn bản số 173/TKT-TKTH ngày 12/6/2026 của Thống kê tỉnh Cà Mau về việc góp ý Dự thảo điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021- 2030.

Bảng 6. Lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2020 – 2025

Khu vực	Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc (nghìn người)					Tỷ lệ lao động đang làm việc đã qua đào tạo (%)*				
	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Sơ bộ năm 2025	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Sơ bộ năm 2025
Bạc Liêu (cũ)	470,708	472,950	474,250	475,180	-	10,7	12,2	13,1	14,3	-
Cà Mau (cũ)	583,264	601,769	615,777	621,142	-	14,1	14,3	15,1	16,4	-
Cà Mau (mới)	1.053,972	1.074,72	1.090,03	1.100,03	1.101,51	12,6	13,4	14,2	15,5	15,7

(Nguồn: Niên giám thống kê và Văn bản số 173/TKT-TKTH ngày 12/6/2026 của Thống kê tỉnh Cà Mau về việc góp ý Dự thảo điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021- 2030)

(*) Lao động đã qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ so với tổng lực lượng lao động trong kỳ.

III. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển, chuyển dịch kinh tế

1. Tăng trưởng kinh tế⁶

a. Tăng trưởng kinh tế

Đến năm 2025, GRDP theo giá so sánh toàn tỉnh đạt khoảng 91.048,605 tỷ đồng⁷, tăng khoảng 33,87% so với năm 2021.

Bảng 7. Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021 – 2025 theo giá so sánh

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Khu vực	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
	Cà Mau (mới)	68.008,853	73.179,197	78.872,661	84.304,264	91.048,605
1	Cà Mau (cũ)	39.032,870	41.774,530	45.095,730	48.291,130	-
2	Bạc Liêu (cũ)	28.975,983	31.404,667	33.776,931	36.013,134	-

(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Cà Mau, Bạc Liêu 2024)

Giai đoạn 2021 – 2025, kinh tế tỉnh Cà Mau duy trì đà tăng trưởng cao và liên tục mở rộng quy mô qua các năm. Tốc độ tăng trưởng GRDP của tỉnh ghi nhận sự phục hồi và bứt phá mạnh mẽ, đặc biệt tăng tốc vững chắc trong giai đoạn 2022 – 2023 (đạt từ 7,6% đến 7,78%) và đạt đỉnh tăng trưởng cao nhất vào năm

⁶ Công thông tin điện tử tỉnh Cà Mau

⁷ Theo báo Thanh tra – Cơ quan ngôn luận của Thanh tra Chính phủ và ngành Thanh Tra ngày 13/01/2026, năm 2025, tốc độ tăng trưởng GRDP của tỉnh Cà Mau ước đạt 8%, hoàn thành mục tiêu Nghị quyết HĐND tỉnh đề ra.

2025 với mức tăng ấn tượng 8%. Diễn biến này cho thấy kinh tế của tỉnh đang phát triển vô cùng ổn định, từng bước chuyển dịch theo chiều sâu với mức tăng trưởng hài hòa, bền vững, qua đó tạo nền tảng quan trọng cho nâng cao chất lượng tăng trưởng, thu hút đầu tư và cải thiện đời sống dân cư trong thời gian tới.

b. Thu ngân sách và vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn

Năm 2025, vốn đầu tư trên địa bàn tỉnh Cà Mau theo giá hiện hành đạt khoảng 72.000 tỷ đồng. Tính cả giai đoạn 2021 – 2025, vốn đầu tư đạt khoảng 288.844,933 tỷ đồng.

Bảng 8. Tổng vốn thực hiện đầu tư trên địa bàn tỉnh từng năm giai đoạn 2021 – 2025.

Đơn vị tính: Tỷ đồng

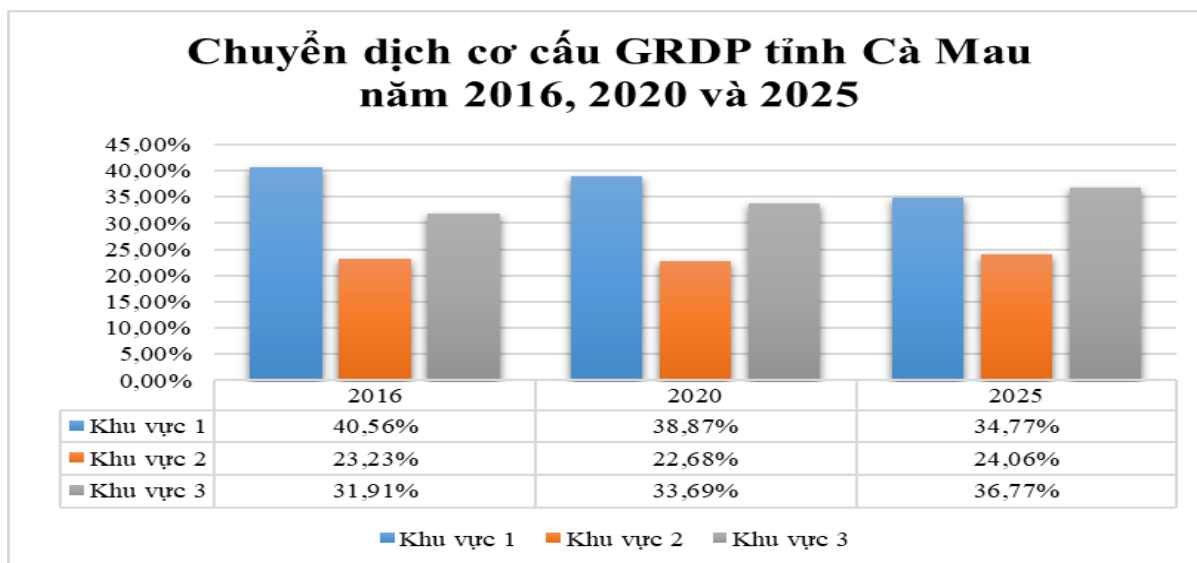
Khu vực	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Cà Mau (mới)	52.624,197	52.005,884	53.753,393	58.461,459	72.000
Cà Mau (cũ)	20.166,252	23.138,526	24.245,643	26.757,425	28.797,500
Bạc Liêu (cũ)	32.457,945	28.867,358	29.507,750	31.704,034	43.202.500

(Nguồn: Niên giám thống kê 2024, Đô thị Miền Nam dự báo tính toán năm 2026)

2. Xu hướng phát triển, chuyển dịch kinh tế⁸

Song song với đà tăng trưởng, cơ cấu nền kinh tế của tỉnh Cà Mau mới đang trải qua một cuộc chuyển dịch sâu sắc. Tiêu điểm của quá trình này là sự giảm dần tỷ trọng của ngành nông nghiệp truyền thống, nhường không gian cho sự mở rộng của công nghiệp, xây dựng và đặc biệt là thương mại dịch vụ. Suốt một thập kỷ qua, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đã giảm dần tầm ảnh hưởng trong rổ GRDP từ mức 40,56% của năm 2016 xuống còn 38,87% vào năm 2020 và ước tính thu hẹp chỉ còn 34,77% trong năm 2025. Ngược lại, khu vực công nghiệp và xây dựng sau một giai đoạn tái cơ cấu đã bắt đầu gia tăng tỷ trọng, vượt từ mức 22,68% của năm 2020 lên 24,06% vào năm 2025. Nổi bật nhất trong tiến trình này là sự tăng trưởng liên tục của khu vực dịch vụ, tăng từ 31,91% năm 2016 lên mức dự kiến 36,77% trong năm 2025. Tiến trình này phản ánh rõ nét sự vươn mình của một nền kinh tế đang dần thoát khỏi sự phụ thuộc vào khai thác tài nguyên thô để tiến lên các nấc thang giá trị gia tăng cao hơn.

⁸ Cục thống kê tỉnh Cà Mau

Biểu đồ 1. Chuyển dịch cơ cấu GRDP tỉnh Cà Mau năm 2016, 2020 và 2025.

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

* Ghi chú:

- Khu vực 1: Nông, lâm nghiệp và thủy sản;
- Khu vực 2: Công nghiệp và xây dựng;
- Khu vực 3: Dịch vụ.

Đi sâu vào phân tích mảng ngành, xu hướng phát triển cốt lõi của tỉnh Cà Mau mới là tập trung vào khoa học - công nghệ và phát huy tối đa lợi thế từ dải bờ biển dài. Trong lĩnh vực ngư - nông - lâm nghiệp, chiến lược không còn nằm ở việc gia tăng diện tích mà xoay quanh bài toán chất lượng. Sự kết hợp giữa năng lực chế biến xuất khẩu tỷ đô của Cà Mau cũ và các khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao chuyên nuôi tôm thâm canh của Bạc Liêu cũ đang củng cố vững chắc ngôi vị "thủ phủ thủy sản" của cả nước. Về mặt công nghiệp, cực tăng trưởng năng lượng mới đang dần hiện hữu khi tỉnh ưu tiên thu hút nguồn vốn khổng lồ vào các dự án điện gió, điện khí LNG dọc tuyến hành lang ven biển, kết hợp hoàn hảo với cụm công nghiệp khí - điện - đạm hiện hữu để tạo thành trung tâm năng lượng tái tạo quy mô nhất vùng.

Cuối cùng, ngành dịch vụ cũng đang tận dụng triệt để không gian hành chính mới để thiết lập các chuỗi giá trị liên kết. Hạ tầng giao thông kết nối đang tạo bước đột phá cho ngành logistics và thương mại nội địa. Riêng đối với lĩnh vực du lịch, sự sắp xếp mang đến một hệ sinh thái trải nghiệm đa dạng chưa từng có. Không gian du lịch giờ đây là sự giao thoa mượt mà giữa tuyến du lịch sinh thái, khám phá sinh quyển rừng ngập mặn tại Đất Mũi với tuyến du lịch văn hóa, tín ngưỡng và chiêm ngưỡng các công trình điện gió biểu tượng tại Bạc Liêu. Tổng hòa tất cả những xu hướng trên, tỉnh Cà Mau mới đang đi những bước đi vững

chắc để chuyển đổi từ một địa phương thuần nông ven biển trở thành trung tâm kinh tế biển động lực, hiện đại và phát triển bền vững.

IV. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia

Thời gian qua, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia⁹ là căn cứ quan trọng để các tỉnh Cà Mau cũ và Bạc Liêu cũ rà soát, điều chỉnh các mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025, bảo đảm việc triển khai các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở bám sát định hướng của Trung ương và tuân thủ các chỉ tiêu đã được phê duyệt.

Bảng 9. Mục tiêu phát triển theo Chiến lược NOQG giai đoạn 2021 – 2030

Stt	Mục tiêu	Đến năm 2025	Đến năm 2030
1	Diện tích bình quân đầu người	Đạt 27 m ² sàn/người; - Tại khu vực đô thị đạt 28 m ² sàn/người; - Tại khu vực nông thôn đạt 26 m ² sàn/người;	Đạt 30 m ² sàn/người; - Tại khu vực đô thị đạt 32 m ² sàn/người; - Tại khu vực nông thôn đạt 28 m ² sàn/người;
2	Chất lượng nhà ở	-	Đến năm 2030: tỷ lệ nhà kiên cố đạt 85% - 90% (đô thị đạt 100%, nông thôn đạt 75% - 80%); Không để phát sinh nhà đơn sơ trên toàn quốc (đặc biệt là khu vực đô thị)

(Nguồn: Theo Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045)

Trong giai đoạn tới, đặc biệt trong bối cảnh hợp nhất đơn vị hành chính cấp tỉnh, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia tiếp tục giữ vai trò là khung định hướng xuyên suốt, là kim chỉ nam để tỉnh Cà Mau mới xác định mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn đến năm 2030, bảo đảm tuân thủ phần đầu đạt chỉ tiêu tối thiểu theo Chiến lược, đồng thời phù hợp với điều kiện thực tiễn và yêu cầu phát triển đô thị bền vững của tỉnh trong giai đoạn mới.

V. Hệ thống quy hoạch trên địa bàn tỉnh

Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được HĐND tỉnh Cà Mau thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-HĐND ngày 25/02/2026. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng để các địa phương cụ thể hóa quy hoạch chuyên ngành, đô thị và nông thôn, đồng thời hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai, dân cư phục vụ công tác quản lý nhà nước. Trong bối cảnh triển khai mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, việc rà soát và điều chỉnh quy hoạch lần này nhằm bảo đảm sự đồng bộ với quy hoạch quốc gia và quy hoạch vùng, tạo nền tảng vững chắc để phân loại, mở rộng và nâng cấp hệ thống đô thị.

⁹ 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.

Hệ thống quy hoạch này thiết lập khung pháp lý cốt lõi cho việc tổ chức không gian phát triển nhà ở đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng việc làm. Việc hoàn thiện không gian cư trú từ định hướng phát triển nhà ở đô thị, nhà ở xã hội, nhà ở cho người lao động tại các khu kinh tế, khu công nghiệp đến cải tạo nhà ở nông thôn chính là bệ đỡ vững chắc để triển khai hiệu quả các chương trình phát triển nhà ở của tỉnh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Định hướng không gian và hạ tầng này được xây dựng nhằm hiện thực hóa mục tiêu chiến lược đưa Cà Mau phát triển nhanh, toàn diện và bền vững. Tỉnh phấn đấu đến năm 2030 trở thành một cực tăng trưởng của vùng Đồng bằng Sông Cửu Long, vững vàng bước vào kỷ nguyên phát triển mới dựa trên nền tảng tăng trưởng xanh, kinh tế tuần hoàn và kinh tế số. Cà Mau tập trung bứt phá để khẳng định vị thế là một địa phương mạnh về biển, trở thành trung tâm công nghiệp chế biến tôm, trung tâm năng lượng tái tạo của vùng và là cửa ngõ trung chuyển quan trọng kết nối hành lang ven biển phía Nam ra quốc tế. Tầm nhìn đến năm 2050, tỉnh sẽ phát triển theo hướng công nghiệp – dịch vụ hiện đại, gắn kết chặt chẽ giữa phát triển kinh tế với nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và giữ vững an ninh quốc phòng.

Đề tạo động lực lan tỏa và phân bố lại dân cư hợp lý phục vụ các mục tiêu trên, không gian phát triển của tỉnh được tổ chức tối ưu theo các trục động lực chính. Hệ thống này bao gồm hành lang ven biển, hành lang Bắc – Nam kết nối liên vùng Đồng bằng Sông Cửu Long, và hành lang Đông – Tây liên kết nội tỉnh. Các trục này sẽ gắn kết chặt chẽ mạng lưới đô thị động lực với các khu kinh tế, khu công nghiệp trọng điểm như Khu kinh tế Năm Căn và các cụm công nghiệp ven biển tạo nền tảng thu hút đầu tư, thúc đẩy kinh tế và hoàn thiện các chương trình phát triển nhà ở bền vững trên địa bàn toàn tỉnh.

VI. Một số đánh giá khác về hệ thống hạ tầng.

1. Hạ tầng xã hội

Trong năm qua, tỉnh Cà Mau (sau hợp nhất) đã có nhiều nỗ lực trong việc cải thiện và phát triển hạ tầng xã hội, đặc biệt ở các lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao và du lịch, góp phần nâng cao chất lượng đời sống vật chất và tinh thần của người dân.

Về giáo dục, tỉnh tập trung nâng cao chất lượng dạy và học, đặc biệt tại khu vực nông thôn, ven biển và vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn. Mạng lưới trường lớp được quan tâm đầu tư, từng bước sắp xếp hợp lý, đáp ứng nhu cầu học tập của người dân. Mô hình dạy học bán trú được triển khai và nhân rộng như một giải pháp căn cơ nhằm đảm bảo điều kiện học tập, hạn chế tình trạng học sinh

bỏ học và nâng cao chất lượng giáo dục toàn diện. Đồng thời, công tác kiểm định chất lượng giáo dục và xây dựng trường đạt chuẩn quốc gia được đẩy mạnh. Tỉnh cũng chú trọng cải thiện cơ sở vật chất thiết yếu như hệ thống nước sạch, nhà vệ sinh trường học, tạo môi trường học tập an toàn, thân thiện. Trong thời gian tới, tỉnh tiếp tục thực hiện quy hoạch, sắp xếp mạng lưới cơ sở giáo dục theo hướng tinh gọn, hiệu quả, phù hợp với phân bố dân cư và yêu cầu đổi mới giáo dục.

Về y tế, hệ thống y tế được tổ chức tương đối hoàn chỉnh từ tuyến tỉnh đến cơ sở, bảo đảm khả năng tiếp cận dịch vụ chăm sóc sức khỏe cho người dân trên toàn địa bàn. Mạng lưới trạm y tế xã, phường và các phòng khám đa khoa khu vực tiếp tục được đầu tư nâng cấp, từng bước hoàn thiện về cơ sở vật chất và trang thiết bị. Công tác y tế dự phòng, phòng chống dịch bệnh và chăm sóc sức khỏe cộng đồng được chú trọng. Đồng thời, tỉnh đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, từng bước triển khai bệnh án điện tử, hướng tới xây dựng hệ thống y tế thông minh. Việc đầu tư, nâng cấp các cơ sở y tế vùng khó khăn tiếp tục được ưu tiên nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ và đảm bảo công bằng trong tiếp cận y tế.

Về văn hóa, thể thao và du lịch, tỉnh xác định đây là lĩnh vực quan trọng, vừa là động lực phát triển kinh tế, vừa là nền tảng nâng cao đời sống tinh thần của người dân. Hệ thống thiết chế văn hóa, thể thao từng bước được đầu tư, các hoạt động văn hóa, lễ hội, thể thao được tổ chức đa dạng, thu hút đông đảo người dân tham gia. Du lịch có bước phục hồi và tăng trưởng tích cực, với việc phát triển các sản phẩm du lịch đặc trưng gắn với tài nguyên sinh thái, văn hóa và lịch sử. Tỉnh đồng thời chú trọng bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa truyền thống, kết hợp với đẩy mạnh chuyển đổi số và kêu gọi đầu tư nhằm phát triển hạ tầng du lịch theo hướng hiện đại, đa dạng hóa loại hình dịch vụ. Qua đó, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao hình ảnh địa phương.



Khu nhà Công tử Bạc Liêu



Khu liên hợp Thể dục - Thể thao Bạc Liêu



Trường THPT chuyên Phan Ngọc Hiền



Bệnh viện Cà Mau

Hình 3. Một số công trình hạ tầng xã hội tỉnh Cà Mau.

(Nguồn: Tổng hợp)

2. Hạ tầng kinh tế

Hạ tầng kinh tế – kỹ thuật của tỉnh Cà Mau (sau hợp nhất) được hình thành trên cơ sở kết hợp thể mạnh của hai địa phương trước đây, với trọng tâm là phát triển kinh tế biển, năng lượng và hạ tầng kỹ thuật phục vụ sản xuất – dịch vụ. Tỉnh có lợi thế nổi bật với ba mặt giáp biển, đường bờ biển dài trên 300 km và vùng biển rộng lớn, tạo điều kiện thuận lợi để phát triển toàn diện các ngành kinh tế biển.

Lĩnh vực thủy sản tiếp tục giữ vai trò chủ lực với hệ thống khai thác, nuôi trồng và chế biến phát triển tương đối hoàn chỉnh. Hạ tầng nghề cá từng bước được đầu tư với mạng lưới cảng cá, khu neo đậu tránh trú bão và các cơ sở dịch vụ hậu cần nghề cá, góp phần hình thành chuỗi liên kết khai thác – chế biến – xuất khẩu. Công nghiệp chế biến thủy sản phát triển mạnh, giữ vai trò quan trọng trong cơ cấu công nghiệp của tỉnh, đóng góp lớn vào kim ngạch xuất khẩu.

Bên cạnh đó, hạ tầng năng lượng được chú trọng phát triển, đặc biệt là năng lượng tái tạo như điện gió, điện mặt trời và định hướng phát triển điện khí. Các khu vực ven biển trở thành không gian trọng điểm để phát triển các dự án năng lượng quy mô lớn, từng bước hình thành trung tâm năng lượng sạch của khu vực.

Tuy nhiên, việc phát triển năng lượng vẫn còn gặp khó khăn do hạ tầng truyền tải điện chưa đồng bộ, ảnh hưởng đến khả năng giải tỏa công suất.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư tương đối đồng bộ trên các lĩnh vực cấp điện, viễn thông, thủy lợi, cấp nước và thoát nước. Mạng lưới điện được mở rộng và nâng cấp, đáp ứng nhu cầu sản xuất và sinh hoạt. Hạ tầng viễn thông phát triển theo hướng hiện đại, từng bước phủ sóng băng rộng và công nghệ số. Hệ thống thủy lợi được tổ chức theo các tiểu vùng sinh thái (ngọt, lợ, mặn), góp phần chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu và xâm nhập mặn. Hệ thống cấp nước và thoát nước từng bước được cải thiện, hướng tới đảm bảo cung cấp nước sạch và xử lý nước thải đạt quy chuẩn môi trường.

Tuy nhiên, hạ tầng kinh tế – kỹ thuật của tỉnh vẫn còn những hạn chế nhất định. Hệ thống giao thông, đặc biệt là giao thông kết nối liên vùng và hạ tầng logistics chưa phát triển tương xứng với tiềm năng, làm hạn chế khả năng thu hút đầu tư và phát triển các ngành kinh tế chủ lực. Hạ tầng phục vụ doanh nghiệp và môi trường đầu tư còn chưa thật sự hấp dẫn, thể hiện qua tốc độ tăng trưởng kinh tế và thu hút đầu tư chưa đạt mục tiêu đề ra trong giai đoạn gần đây.

Trước bối cảnh đó, tỉnh xác định phát triển hạ tầng kinh tế – kỹ thuật là một trong những khâu đột phá chiến lược, trong đó ưu tiên đầu tư hệ thống giao thông và logistics, hoàn thiện hạ tầng năng lượng, nâng cao chất lượng quy hoạch và cải thiện môi trường đầu tư. Đồng thời, tỉnh tập trung thu hút các dự án công nghệ cao, giá trị gia tăng lớn, gắn với phát triển bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu và khai thác hiệu quả tiềm năng kinh tế biển.

VII. Tổng hợp, phân tích đánh giá chung

Trên cơ sở phân tích các điều kiện tự nhiên, đặc điểm kinh tế - xã hội, hiện trạng phát triển đô thị và nhà ở trên địa bàn tỉnh, bảng phân tích SWOT dưới đây được xây dựng nhằm làm rõ các điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức trong quá trình phát triển. Kết quả phân tích là cơ sở quan trọng để xác định định hướng, giải pháp phát triển nhà ở phù hợp với bối cảnh và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh trong giai đoạn tới.

Bảng 10. Tổng hợp, đánh giá theo mô hình SWOT các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn mới

Nội dung	Đánh giá cụ thể
S – Điểm mạnh (Strengths)	- Vị trí cực Nam của Tổ quốc, ba mặt giáp biển, thuận lợi phát triển kinh tế biển, logistics và các đô thị ven biển gắn với nhà ở. - Lợi thế nổi bật về thủy sản, năng lượng tái tạo (điện gió, điện mặt trời), tạo động lực thu hút lao động và gia tăng nhu cầu nhà ở. - Không gian phát triển rộng sau hợp nhất, quỹ đất còn lớn, đặc biệt tại khu vực ven biển và các đô thị đang phát triển. - Hệ thống đô thị, khu dân cư và hạ tầng xã hội từng bước được cải thiện, tạo nền tảng phát triển nhà ở đa dạng.

Nội dung	Đánh giá cụ thể
	- Định hướng rõ ràng phát triển hành lang kinh tế ven biển, gắn với các khu kinh tế, khu công nghiệp và đô thị động lực.
W – Điểm yếu (Weaknesses)	- Hạ tầng giao thông và logistics còn hạn chế, kết nối liên vùng chưa đồng bộ, ảnh hưởng đến phát triển đô thị và thị trường nhà ở. - Dân cư phân bố phân tán, nhiều khu vực nông thôn, ven biển, vùng sâu còn khó khăn trong phát triển nhà ở tập trung. - Chất lượng nguồn lao động chưa cao, thu nhập bình quân còn thấp, hạn chế khả năng chi trả và cầu nhà ở thương mại. - Một bộ phận nhà ở nông thôn còn chất lượng thấp, thiếu khả năng thích ứng với điều kiện tự nhiên khắc nghiệt.
O – Cơ hội (Opportunities)	- Việc hợp nhất tỉnh tạo điều kiện tái cấu trúc không gian phát triển, điều chỉnh quy hoạch đồng bộ và phát triển hệ thống đô thị – nhà ở theo hướng hiện đại. - Chiến lược phát triển kinh tế biển, năng lượng sạch và logistics mở ra nhu cầu lớn về nhà ở cho lao động và chuyên gia. - Đầu tư vào hạ tầng giao thông, năng lượng và đô thị ven biển sẽ tạo động lực phát triển các khu dân cư mới. - Xu hướng phát triển du lịch sinh thái, du lịch biển đảo tạo cơ hội phát triển các loại hình nhà ở du lịch, nghỉ dưỡng và sinh thái.
T – Thách thức (Threats)	- Biến đổi khí hậu, nước biển dâng, sạt lở bờ biển và xâm nhập mặn diễn biến phức tạp, ảnh hưởng trực tiếp đến phát triển nhà ở và đô thị. - Chi phí đầu tư hạ tầng và nhà ở tăng cao do yêu cầu thích ứng khí hậu và nền đất yếu. - Nguy cơ phát triển đô thị phân tán, thiếu kiểm soát nếu quy hoạch không đồng bộ sau hợp nhất. - Cạnh tranh thu hút đầu tư với các địa phương trong vùng Đồng bằng Sông Cửu Long có điều kiện hạ tầng tốt hơn.

(Nguồn: *Đô thị Miền Nam tổng hợp, đánh giá, 2026*)

CHƯƠNG II. HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CÀ MAU

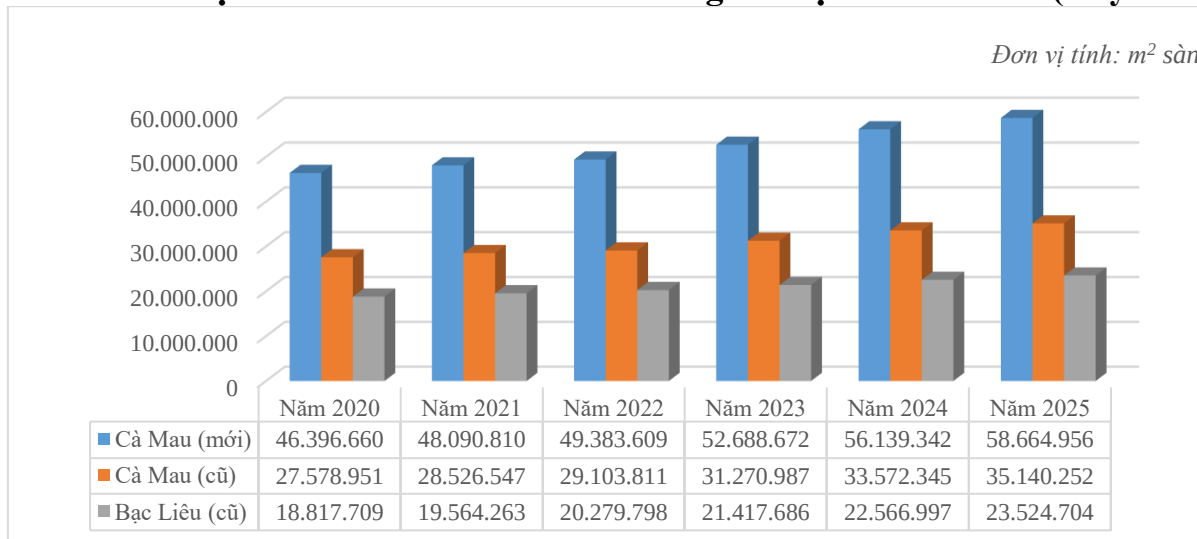
I. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Hiện trạng về diện tích sàn xây dựng nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn

1.1. Hiện trạng về quy mô nhà ở

a. Tổng diện tích sàn nhà ở tính đến hết năm 2025

Tính đến hết năm 2025, tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh Cà Mau đạt khoảng 58.664.956 m² sàn. Trong đó: Khu vực Cà Mau (cũ): đạt 35.140.252 m² sàn; Khu vực Bạc Liêu (cũ): đạt 23.524.704 m² sàn.

Biểu đồ 2. Diện tích sàn nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2020 - 2025 (Lũy tiến)

(Nguồn: Niên giám thống kê toàn quốc, Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán)

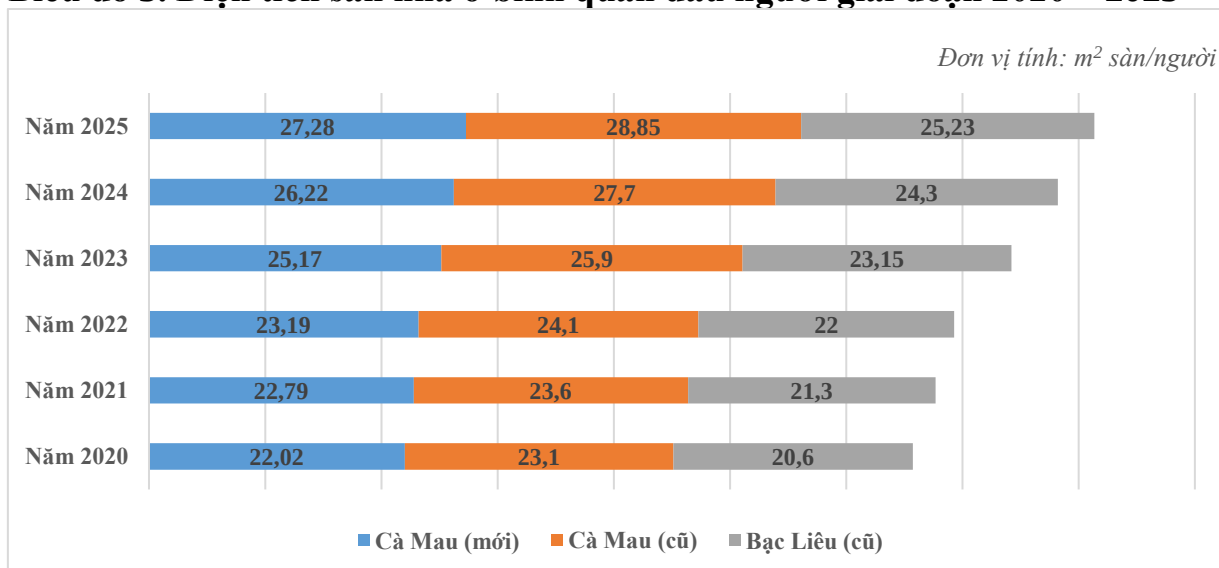
Kết quả trên thể hiện sự nỗ lực của tỉnh trong việc thực hiện mục tiêu phát triển nhà ở đồng bộ, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế – xã hội, góp phần nâng cao chất lượng đời sống nhân dân, thu hẹp khoảng cách phát triển giữa các khu vực. Đồng thời, kết quả này cũng cho thấy khả năng thích ứng linh hoạt của địa phương trước những biến động kinh tế – xã hội, tạo nền tảng vững chắc cho phát triển ổn định và bền vững trong giai đoạn tới.

b. Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người

Đến năm 2025, diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người của tỉnh Cà Mau ước đạt khoảng **27,28 m² sàn/người**, tăng 5,26 m² sàn/người so với năm 2020.

- Khu vực Cà Mau (cũ) đạt khoảng **28,85 m² sàn/người**;

- Khu vực Bạc Liêu (cũ) đạt khoảng **25,23 m² sàn/người**.

Biểu đồ 3. Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người giai đoạn 2020 – 2025

(Nguồn: Niên giám thống kê toàn quốc, Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán)

Có thể thấy, diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh Cà Mau tăng liên tục và có chuyển biến tích cực sau khi Chương trình phát triển nhà ở của hai tỉnh trước sắp xếp đơn vị hành chính được ban hành:

- Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người khu vực Cà Mau (cũ) tăng từ 23,1 m² sàn/người (năm 2020) lên 28,85 m² sàn/người (năm 2025);

- Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người khu vực Bạc Liêu (cũ) tăng từ 20,6 m² sàn/người (năm 2020) lên 25,23 m² sàn/người (năm 2025).

Tuy nhiên, trong chu kỳ 05 năm, mức cải thiện còn ở mức vừa phải, một số bộ phận dân cư, nhất là tại khu vực nông thôn, miền núi và vùng chịu ảnh hưởng thiên tai vẫn thấp, ảnh hưởng đến chỉ tiêu chung và đặt ra yêu cầu tiếp tục có giải pháp nâng cao diện tích, chất lượng nhà ở trong giai đoạn tới.

1.2. Hiện trạng về cơ cấu loại hình nhà ở

a. Nhà ở riêng lẻ

Giai đoạn 2021 – 2025, loại hình nhà ở riêng lẻ tiếp tục chiếm tỷ trọng chủ đạo trong cơ cấu nhà ở toàn tỉnh Cà Mau, phản ánh xu hướng phổ biến và phù hợp với điều kiện kinh tế – xã hội, tập quán sinh hoạt của người dân địa phương. Năm 2019, loại hình này chiếm 100%¹⁰ tổng số nhà ở toàn tỉnh. Đến năm 2025, tuy đã có những nỗ lực trong việc thúc đẩy phát triển nhà chung cư, song nhà ở riêng lẻ vẫn giữ vai trò trung tâm trong cơ cấu nhà ở toàn tỉnh.

Nhà ở riêng lẻ phân bố rộng khắp, từ các đô thị trung tâm và khu mở rộng như Tân Thành, An Xuyên đến các vùng nông thôn và ven biển. Tại đô thị, nhà ở liên kết chặt chẽ với hạ tầng kỹ thuật và xã hội, góp phần cải thiện điều kiện sống và nâng cao chất lượng không gian đô thị. Tại nông thôn, nhà ở tập trung tại trung tâm xã và các trục giao thông chính thuận lợi cho sinh hoạt và sản xuất. Trong khi đó, tại các khu vực sông nước nhà ở người dân tập trung ven kênh, rạch, phù hợp với địa hình và tập quán sinh hoạt của cư dân.

¹⁰ Theo Kết quả toàn bộ tổng điều tra dân số và nhà ở 2019. Trong đó, khu vực Cà Mau (cũ) và khu vực Bạc Liêu (cũ) đều chiếm tỉ lệ 100%.



Hình 4. Các loại hình nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Cà Mau

(Nguồn: *Đô thị Miền Nam*, 2026)

Nhìn chung, nhà ở riêng lẻ tại Cà Mau đã phát triển đa dạng về quy mô, hình thức và chất lượng, góp phần nâng cao diện mạo kiến trúc đô thị – nông thôn, cải thiện điều kiện sống của người dân và phù hợp với định hướng phát triển nhà ở của tỉnh trong giai đoạn tiếp theo.

b. Nhà ở chung cư

Trong những năm gần đây, quá trình đô thị hóa trên địa bàn tỉnh Cà Mau diễn ra với nhiều chuyển biến tích cực; tuy nhiên, loại hình nhà ở chung cư trong giai đoạn 2021 – 2025 vẫn chưa ghi nhận sự phát triển đáng kể, chủ yếu là chung cư nhà ở xã hội. Năm 2019¹¹, không có sự xuất hiện của loại hình nhà ở chung cư trên địa bàn toàn tỉnh. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ đặc điểm văn hóa, thói quen sinh hoạt và nhu cầu về không gian sống của người dân địa phương. Phần lớn người dân Cà Mau có xu hướng ưa chuộng nhà ở riêng lẻ trên các khu đất rộng, phù hợp với lối sống truyền thống, đề cao tính riêng tư, sự gắn kết giữa các thế hệ trong gia đình và sự gần gũi với thiên nhiên.

Bên cạnh yếu tố văn hóa, nhu cầu về nhà chung cư còn bị hạn chế bởi điều kiện kinh tế hạ tầng chưa đồng bộ. Thu nhập của một bộ phận người dân còn thấp, khiến việc tiếp cận các loại hình nhà ở chung cư, vốn yêu cầu chi phí lớn, trở thành một trở ngại. Đến năm 2025, theo nội dung Văn bản số 102/TKT-NNXH ngày 16 tháng 4 năm 2026 của Thống kê tỉnh Cà Mau, nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh vẫn chưa phát sinh (chiếm tỉ trọng 0%).

Tuy nhiên, việc phát triển loại hình chung cư tại tỉnh Cà Mau được đánh giá là cần thiết, nhằm tối ưu hóa quỹ đất, đáp ứng nhu cầu dân số đô thị gia tăng, nâng

¹¹ Theo Kết quả toàn bộ tổng điều tra dân số và nhà ở 2019. Trong đó, khu vực Cà Mau (cũ) và khu vực Bạc Liêu (cũ) đều không có loại hình nhà ở chung cư trên địa bàn.

cao chất lượng sống và tạo cơ sở cho phát triển bền vững địa phương trong thời gian tới.

1.3. Hiện trạng về chất lượng nhà ở

Xét theo tiêu chí của Tổng điều tra dân số và nhà ở, việc phân loại nhà ở được thực hiện trên cơ sở chất lượng vật liệu cấu thành 03 bộ phận kết cấu chính của ngôi nhà, gồm: kết cấu chịu lực; kết cấu mái; và kết cấu tường, bao che. Cụ thể:

- Nhà kiên cố là nhà có cả 3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.

- Nhà bán kiên cố là nhà có 2/3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.

- Nhà thiếu kiên cố là nhà chỉ có 1/3 thành phần cấu thành chủ yếu được xếp vào loại bền chắc.

- Nhà đơn sơ là nhà có cả 3 thành phần cấu thành chủ yếu không được xếp vào loại bền chắc.

Bảng 11. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong Tổng Điều tra dân số và nhà ở

Phân loại vật liệu	Vật liệu chính làm cột	Vật liệu chính làm mái	Vật liệu chính làm tường/ bao che
Bền chắc	1. Bê tông cốt thép;	1. Bê tông cốt thép;	1. Bê tông cốt thép;
	2. Xây gạch/đá;	2. Ngói (xi măng, đất nung).	2. Xây gạch/đá;
	3. Sắt/thép/gỗ bền chắc.	3. Tấm lợp (xi măng, kim loại) có kết cấu đỡ chắc chắn liên kết bền chặt với tường, cột;	3. Gỗ/kim loại.
Không bền chắc	4. Khác.	4. Khác.	4. Khác.

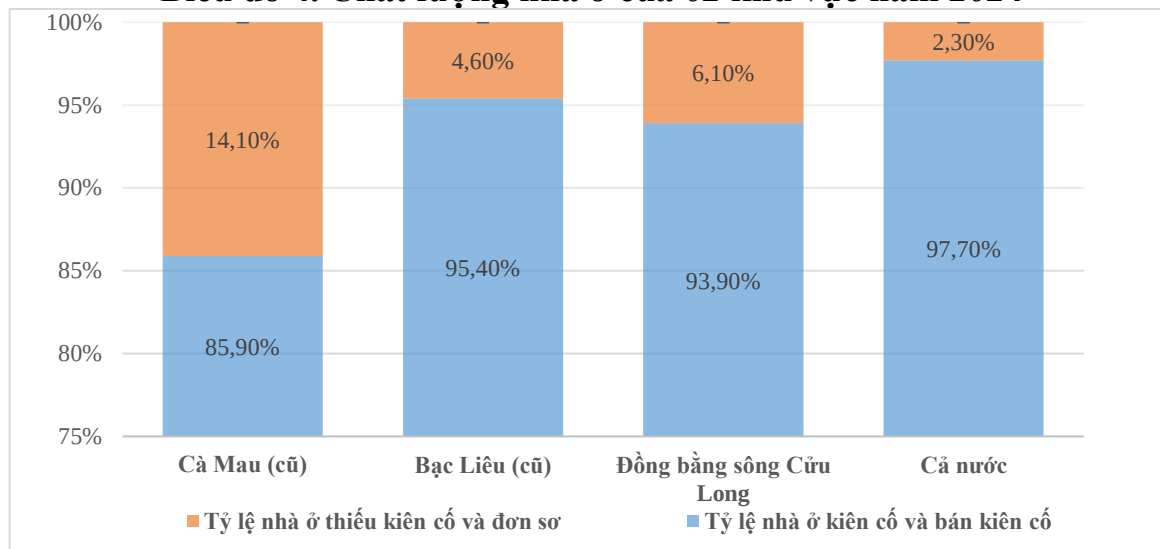
(Nguồn: Tổng hợp)

Theo số liệu của ngành thống kê, đến hết năm 2024, tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố chiếm tỷ trọng chủ yếu trong tổng quỹ nhà ở toàn tỉnh; trong đó, khu vực Cà Mau (cũ) đạt 85,9%, khu vực Bạc Liêu (cũ) đạt 95,4%. Ngược lại, tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và nhà đơn sơ chiếm tỷ lệ thấp, khu vực Cà Mau (cũ) chiếm 14,1% và khu vực Bạc Liêu (cũ) chiếm 4,6%.

Số liệu năm 2024 cho thấy chất lượng nhà ở tại 02 khu vực có sự chênh lệch rõ rệt so với bình quân cả nước và vùng Đồng bằng Sông Cửu Long. Tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ của tỉnh Cà Mau (14,10%) và Bạc Liêu (4,60%) đều cao hơn mức trung bình toàn quốc (2,30%). Trong đó, vùng Đồng bằng sông Cửu Long ghi nhận tỷ lệ này là 6,10%. Ở chiều ngược lại, tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố của cả nước đạt tới 97,70%, cao hơn đáng kể so với Cà Mau (85,90%) và Bạc Liêu (95,40%). Kết quả này phản ánh nhu cầu cần tiếp tục nâng cao chất

lượng nhà ở và cải thiện không gian sống cho người dân tại địa phương trong giai đoạn tới.

Biểu đồ 4. Chất lượng nhà ở của 02 khu vực năm 2024



(Nguồn: Niên giám thống kê toàn quốc năm 2024)

Đến năm 2025, trong tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành trong năm do người dân tự xây dựng, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ vẫn còn phát sinh nhưng chiếm tỷ trọng thấp, khoảng 11,41%¹². Kết quả này phản ánh hiệu quả của các chính sách phát triển kinh tế - xã hội và chính sách hỗ trợ nhà ở do Nhà nước triển khai trong thời gian qua; đồng thời đặt ra yêu cầu tiếp tục tăng cường vai trò quản lý nhà nước trong việc cải tạo, nâng cấp, xóa bỏ triệt để nhà ở kém chất lượng còn tồn tại, kiểm soát không để phát sinh mới, nhằm bảo đảm an toàn, ổn định và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

2. Hiện trạng diện tích sàn xây dựng từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án

Căn cứ theo Điều 31 Luật Nhà ở 2023 quy định về các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở và tiêu chuẩn diện tích nhà ở như sau:

“ Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm:

- + *Phát triển nhà ở thương mại;*
- + *Phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân;*
- + *Phát triển nhà ở công vụ;*
- + *Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư;*
- + *Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

¹² Theo văn bản số 102/TKT-NNXH ngày 16/4/2026 của Thống kê tỉnh Cà Mau.

+ *Phát triển các loại nhà ở hỗn hợp quy định tại khoản này theo quy định của Luật Nhà ở 2023.*”

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Cà Mau, các dự án nhà ở được triển khai trong giai đoạn từ 2021 – 2030 (các dự án đã hoàn thành trong giai đoạn/đã được chấp thuận chủ trương đầu tư/đang được triển khai xây dựng) bao gồm: nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ và nhà ở phục vụ tái định cư. Do đó, công tác đánh giá hiện trạng sẽ tập trung vào các loại hình dự án nêu trên, nhằm kịp thời phát hiện vấn đề và đưa ra giải pháp đảm bảo tiến độ, chất lượng, hiệu quả, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

2.1. Phát triển nhà ở thương mại

Trong những năm qua, cùng với định hướng và chính sách phát triển nhà ở trên phạm vi cả nước, tỉnh Cà Mau đã chú trọng kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở thương mại nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của người dân. Thị trường nhà ở thương mại trên địa bàn bước đầu có sự phát triển, tuy nhiên cơ cấu sản phẩm vẫn chưa thực sự cân đối.

Loại hình nhà ở thương mại xây sẵn (nhà liền kề, biệt thự, shophouse...) chiếm tỷ trọng lớn, có xu hướng phát triển tại một số khu vực đô thị trung tâm. Các dự án như khu thương mại – dịch vụ kết hợp nhà ở, khu dân cư quy mô lớn tại Cà Mau (cũ) hay các dự án như Khu đô thị mới LICOGI đã góp phần hình thành các khu đô thị mới với hạ tầng kỹ thuật tương đối đồng bộ, kiến trúc hiện đại, nâng cao diện mạo đô thị. Tuy nhiên, hạn chế của phân khúc này là giá thành còn cao so với mặt bằng thu nhập của người dân, đồng thời tâm lý e ngại về chất lượng xây dựng từ phía chủ đầu tư cũng ảnh hưởng đến khả năng tiêu thụ sản phẩm.

Về tình hình triển khai, khu vực Cà Mau (cũ) hiện có 29 dự án nhà ở thương mại đang thực hiện với quy mô lớn, khu vực Bạc Liêu (cũ) ghi nhận khoảng 30 dự án (trong đó, khu vực Cà mau (cũ) đã hoàn thành 08 dự án, khu vực Bạc Liêu (cũ) đã hoàn thành 07 dự án). Dù được kỳ vọng sẽ tạo động lực phát triển đô thị và thu hút đầu tư, tiến độ thực hiện một số dự án vẫn còn chậm, chưa đạt như kỳ vọng.

Trong giai đoạn 2021–2025, toàn tỉnh đã cung ứng ra thị trường hơn 1.106 căn nhà ở thương mại (tương đương 207.868 m² sàn); giai đoạn 2026–2030 dự kiến tăng thêm khoảng 18.056 căn (tương đương 2.136.497 m² sàn). Điều này cho thấy định hướng phát triển nhà ở thương mại trong thời gian tới sẽ tiếp tục được

đẩy mạnh, hướng tới đa dạng hóa loại hình sản phẩm, nâng cao chất lượng và hiệu quả sử dụng đất.

Nhìn chung, thị trường nhà ở thương mại tỉnh Cà Mau (mới) đang trong giai đoạn chuyển đổi từ phát triển theo chiều rộng (đất nền) sang chiều sâu (nhà ở xây dựng hoàn chỉnh). Tuy nhiên, để phát triển bền vững, cần có các giải pháp đồng bộ về chính sách, tài chính và quản lý nhằm hạn chế đầu cơ đất đai, đồng thời thúc đẩy các dự án nhà ở xây sẵn phù hợp với nhu cầu thực của người dân.



Hình 5. Khu nhà phố thương mại Vincom Shophouse.

(Nguồn: Tổng hợp, 2026)

Bảng 12. Tổng hợp hiện trạng phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021 - 2025

Stt	Khu vực	Số lượng dự án	Tổng quy mô (ha)	Quy mô dự án			
				Đất ở đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chuyển giao người dân xây dựng nhà ở (đất phân lô bán nền)		Nhà ở thương mại do chủ đầu tư xây dựng	
				Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
1	Cà Mau (cũ)	08	52,57	684	75.928	610	139.173
2	Bạc Liêu (cũ)	07	10,31	178	16.240	496	68.695
	Toàn tỉnh	15	62,88	862	92.168	1.106	207.868

(Nguồn: Tổng hợp từ các quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án)

Tính đến hết năm 2025, hiện có 15 dự án đã hình thành sản phẩm (*bao gồm các sản phẩm đã giao dịch, tồn kho và chưa mở bán*), với tổng cộng 1.106 căn nhà ở thương mại, tương đương khoảng 207.868 m² sàn xây dựng; trong đó khu vực Cà Mau (cũ) chiếm 610 căn, tương đương 139.173 m² sàn, khu vực Bạc Liêu (cũ) chiếm 496 căn, tương đương khoảng 68.695 m² sàn. Bên cạnh đó, có khoảng 862 lô đất ở đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật, tương đương khoảng 92.168 m²; trong đó khu vực Cà Mau (cũ) khoảng 684 lô đất (75.928 m²), khu vực Bạc Liêu (cũ) khoảng 178 lô đất (16.240 m²).

Bảng 13. Thống kê số lượng sản phẩm chưa hình thành của các dự án nhà ở thương mại đang triển khai trên địa bàn tỉnh Cà Mau

Stt	Khu vực	Số sản phẩm chưa xây dựng			
		Đất ở đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chuyển giao người dân xây dựng nhà ở (đất phân lô bán nền)		Nhà ở thương mại do chủ đầu tư xây dựng	
		Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Tổng diện tích sàn (m ²)
1	Cà Mau (cũ)	17.025	1.786.605	10.563	1.206.547
2	Bạc Liêu (cũ)	9.917	683.965	7.493	929.950
Toàn tỉnh		26.942	2.470.570	18.056	2.136.497

(Nguồn: Tổng hợp từ các báo cáo tiến độ dự án)

Bên cạnh kết quả đạt được, việc triển khai các dự án nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh thời gian qua còn tồn tại một số hạn chế: công tác giải phóng mặt bằng tại một số dự án chậm; tỷ lệ xây dựng tại các khu phân lô, bán nền còn thấp, làm giảm mức độ lấp đầy khu dân cư trong giai đoạn đầu. Giai đoạn 2026 – 2030, phát triển nhà ở thương mại cần được định hướng theo hướng cân đối cơ cấu loại hình, tăng tỷ trọng dự án xây dựng hoàn chỉnh, đẩy nhanh tiến độ triển khai và nâng cao hiệu quả sử dụng đất, từng bước hình thành các khu dân cư đồng bộ, góp phần phát triển đô thị bền vững và đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân.

2.2. Phát triển nhà ở xã hội cho các nhóm đối tượng

2.2.1. Kết quả thực hiện chung

Thực hiện Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 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” và Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 về chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025, trên cơ sở các cơ chế, chính sách ưu đãi về phát triển nhà ở xã hội được quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội; Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ, và Nghị Quyết số 07/NQ-CP ngày 12/01/2026 của Chính Phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau đã chỉ đạo Sở Xây dựng

tổ chức rà soát, đánh giá chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội phù hợp với nhu cầu thực tiễn. Đồng thời, triển khai điều chỉnh tăng cao quy hoạch tại một số khu vực thực hiện dự án nhà ở xã hội; xác định vị trí, quy mô quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; tổ chức rà soát, công bố thông tin các khu vực dự kiến phát triển và các dự án nhà ở xã hội đang triển khai trên địa bàn tỉnh.

Bảng 14. Chỉ tiêu phát triển NOXH năm 2025 khu vực Cà Mau (cũ) và Bạc Liêu (cũ)

Stt	Khu vực	Chỉ tiêu phát triển NOXH (căn)
		Năm 2025
1	Cà Mau (cũ)	263
2	Bạc Liêu (cũ)	338
	Cà Mau (mới)	601

(Nguồn: Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ)

Theo chỉ tiêu được giao đến năm 2025 (Bảng 14), tỉnh Cà Mau (mới) cần hoàn thành 601 căn Nhà ở xã hội. Kết quả thực hiện đến năm 2025 cho thấy, toàn tỉnh đã hoàn thành 730 căn nhà ở xã hội tại 03 dự án, đạt 121% kế hoạch được giao trong năm 2025, gồm:

(1) Dự án nhà ở xã hội phường An Xuyên (khóm 5 phường 9 thành phố Cà Mau cũ), quy mô 13,2 ha, số lượng 823 căn: hoàn thành 450 căn;

(2) Dự án nhà ở xã hội phường An Xuyên (phường Tân Xuyên cũ), quy mô 3,44ha, số lượng 218 căn: hoàn thành 218 căn;

(3) Dự án nhà ở xã hội huyện Hồng Dân tại ấp Trèm Trèm, thị trấn Ngan Dừa, Huyện Hồng Dân (cũ), quy mô 0,79ha, số lượng 62 căn.

2.2.2. Phát triển nhà ở xã hội phân theo các nhóm đối tượng

a. Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp

Tính đến nay, trên địa bàn tỉnh hiện đang triển khai 02 dự án nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng trong quỹ đất 20% thuộc dự án nhà ở thương mại.

Bên cạnh kết quả đã đạt được, công tác phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh tiếp tục được đẩy mạnh. Hiện có 08 dự án nhà ở xã hội đã khởi công triển khai xây dựng, với tổng quy mô khoảng 19,14 ha, dự kiến cung cấp 4.460 căn nhà ở xã hội. Đồng thời, có 20 dự án đã chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn, giao chủ đầu tư, dự kiến khởi công trong giai đoạn 2026 - 2030, với tổng quy mô khoảng 37,07ha, tương ứng khoảng 12.205 căn nhà ở xã hội.

Bảng 15. Tổng hợp số lượng các dự án nhà ở xã hội đã, đang và dự kiến triển khai trên địa bàn

Stt	Dự án	Số lượng dự án	Quy mô dự án	
			Quy mô đất (ha)	Số căn
1	Dự án NOXH đã hoàn thành	02	4,234	280
2	Các dự án NOXH đã khởi công	08	19,14	4.460

Stt	Dự án	Số lượng dự án	Quy mô dự án	
			Quy mô đất (ha)	Số căn
3	Các dự án đã chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn, giao chủ đầu tư, dự kiến khởi công	20	37,07	12.205

(Nguồn: Tổng hợp từ các báo cáo tiến độ dự án và các Quyết định chấp thuận CTĐT dự án)

Nhìn chung, tiến độ triển khai các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đang được duy trì theo hướng tích cực, bảo đảm tính kế thừa giữa các giai đoạn, góp phần hình thành quỹ nhà ở xã hội ổn định, từng bước đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp và các nhóm đối tượng chính sách.

b. Nhà lưu trú công nhân trong Khu công nghiệp

Theo công văn số 708/BQL-XD ngày 21/4/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Cà Mau, tính đến năm 2025, trên địa bàn tỉnh tổng số lượng người lao động trong khu kinh tế, khu công nghiệp là 4.773 người. Hiện nay, đa phần công nhân đang làm việc trong các Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh là người địa phương, hầu hết đã có nhà ở thuộc sở hữu hoặc ở cùng gia đình, người thân. Bên cạnh đó, một bộ phận công nhân chưa có nhà ở ổn định hiện thuê trọ gần Khu công nghiệp. Một số ít công nhân được bố trí ở trong quỹ nhà do doanh nghiệp sử dụng lao động xây dựng (cụ thể: Công ty CP CBTS XNK Hòa Trung dành quỹ đất 1.216 m² để xây dựng nhà ở cho công nhân).

- Toàn tỉnh hiện có 07 khu công nghiệp¹³ đã được phê duyệt quy hoạch phân khu/quy hoạch chi tiết; trong đó, có 05 khu công nghiệp¹⁴ đang triển khai với tổng diện tích khoảng 1.071,72ha. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng cho việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, thu hút dự án thứ cấp cũng như xem xét bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân....

Dù đã có cơ sở pháp lý và quỹ đất định hình, song việc triển khai các dự án nhà lưu trú cho công nhân trên địa bàn tỉnh vẫn đang đối mặt với không ít rào cản. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ nguồn vốn ngân sách còn hạn hẹp, trong khi cơ chế chính sách ưu đãi chưa đủ hấp dẫn để thu hút các dòng vốn xã hội hóa từ doanh nghiệp hạ tầng hoặc nhà đầu tư thứ cấp. Mặt khác, quy mô lao động tập trung tại mỗi KCN hiện nay chưa đồng đều, dẫn đến việc các doanh nghiệp còn e ngại về hiệu quả kinh tế và khả năng thu hồi vốn khi rót vốn vào phân khúc bất động sản này.

¹³ KCN Khánh An; KCN Tắc Thủ; KCN Sông Đốc; KCN Hòa Trung; KCN Trà Kha, KCN Láng Trâm; KCN Ninh Quới.

¹⁴ KCN Khánh An (235,86ha); KCN Sông Đốc phía Nam (100ha); KCN Hòa Trung (326ha), KCN Tắc Thủ (345ha), KCN Trà Kha (64,68ha).

c. Nhà ở cho lực lượng vũ trang

Căn cứ khoản 9 Điều 2 của Luật Nhà ở 2023, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được xác định là “*nhà ở xã hội dành cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang, với các hình thức bán, thuê, thuê mua*”. Mặc dù có tính chất tương đồng với nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, nhà ở cho lực lượng vũ trang có những yêu cầu đặc thù về quản lý, sử dụng, bảo đảm an ninh, an toàn và yếu tố bảo mật, phù hợp với đặc thù nhiệm vụ của đối tượng thụ hưởng. Trên thực tế, nhiều địa phương đã quan tâm đầu tư các khu nhà ở xã hội riêng cho lực lượng vũ trang, đáp ứng nhu cầu ở ổn định, lâu dài, khác với nhà ở công vụ chỉ phục vụ nhu cầu lưu trú tạm thời.

Tại tỉnh Cà Mau, hiện chưa triển khai phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang theo loại hình riêng. Theo báo cáo của Bộ Công an và Bộ Quốc phòng, tổng nhu cầu nhà ở xã hội của cán bộ, chiến sĩ chưa được đáp ứng khoảng 1900 người (trong đó Ban CHQS tỉnh 700 người; Công an tỉnh 1200 người), UBND tỉnh đã thống nhất giao 02 khu đất làm nhà ở cho lực lượng vũ trang quy mô khoảng 10ha.

Trong thời gian tới, cần nghiên cứu, xem xét đưa nội dung phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang vào các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh, nhằm từng bước đáp ứng nhu cầu thực tế, bảo đảm an sinh xã hội và yêu cầu quốc phòng, an ninh trên địa bàn.

d. Nhà ở học sinh/kí túc xá cho học sinh, sinh viên đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật

Trên địa bàn các tỉnh Cà Mau (cũ) và Bạc Liêu (cũ) hiện có hệ thống cơ sở đào tạo đại học, cao đẳng và giáo dục nghề nghiệp với nhu cầu nhất định về nhà ở cho học sinh, sinh viên trong thời gian học tập. Theo số liệu thống kê, tại tỉnh Cà Mau hiện tại có 240 sinh viên đang ở ký túc xá của trường.

Bảng 16. Hiện trạng ký túc xá/nhà ở nội trú học sinh các cơ sở giáo dục đào tạo trên địa bàn

Stt	Tên trường/ dự án kí túc xá, nhà ở cho học sinh	Địa điểm	Năm xây dựng	Tổng diện tích (m ² sàn)	Số phòng	Số sinh viên đang nội trú (người)	Tình trạng
1	Trường Đại học Bạc Liêu¹⁵						
1.1	Ký túc xá	-	-	360	12	240	-
2	Trường Cao đẳng nghề Việt Nam – Hàn Quốc Cà Mau						
	-	-	-	-	-	-	-
3	Trường Cao đẳng nghề Bạc Liêu						
	-	-	-	-	-	-	-

¹⁵ Theo công văn số 208/ĐHBL ngày 16/4/2026 của Trường Đại học Bạc Liêu về việc phối hợp cung cấp thông tin phục vụ lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030.

Stt	Tên trường/ dự án kí túc xá, nhà ở cho học sinh	Địa điểm	Năm xây dựng	Tổng diện tích (m ² sàn)	Số phòng	Số sinh viên đang nội trú (người)	Tình trạng
4	Trường Cao đẳng cộng đồng						
Tổng cộng		-	-	360	12	240	-

(Nguồn: Tổng hợp báo cáo từ Sở GD&ĐT tỉnh Cà Mau, 2026)

Nhằm đáp ứng quy mô tuyển sinh ngày càng tăng và nâng cao điều kiện sinh hoạt cho thế hệ trẻ, trong giai đoạn tiếp theo, tỉnh sẽ tiếp tục đầu tư cơ sở hạ tầng, nâng cấp và mở rộng hệ thống ký túc xá hiện hữu theo hướng hiện đại, đồng bộ. Trong đó, ưu tiên bố trí nguồn vốn ngân sách kết hợp xã hội hóa để xây dựng mới các khu nhà ở sinh viên đa năng, tích hợp đầy đủ các không gian tiện ích như thư viện, phòng tự học, khu thể thao và các dịch vụ hỗ trợ thiết yếu. Qua đó, tạo môi trường học tập và rèn luyện an toàn, tiện nghi, giúp học sinh, sinh viên yên tâm học tập, góp phần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực phục vụ cho sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

2.3. Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư

Trong thời gian qua, trên địa bàn tỉnh chưa triển khai dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư. Công tác tái định cư hiện nay chủ yếu được thực hiện theo hình thức nhà nước chi trả bằng tiền để người dân tự lo chỗ ở thông qua mua, thuê mua hoặc thuê nhà ở hoặc giao đất nền để người dân tự xây dựng nhà ở; đồng thời, một phần hộ dân được bố trí tái định cư lồng ghép trong các dự án khu dân cư, khu đô thị (dự án phát triển nhà ở thương mại). Cách thức này góp phần giải quyết nhu cầu trước mắt, tuy nhiên còn hạn chế trong việc bảo đảm tính đồng bộ, ổn định lâu dài về nhà ở và hạ tầng xã hội cho người dân tái định cư.

Bảng 17. Kết quả thực hiện tái định cư các dự án do Ban Quản lý dự án Xây dựng công trình giao thông làm chủ đầu tư

STT	Dự án cần phải tái định cư	Địa bàn chịu ảnh hưởng	Kết quả thực hiện giai đoạn từ 2021 đến hết năm 2025				Ghi chú
			Tổng số hộ bị ảnh hưởng	Trường hợp nhận bồi thường bằng tiền hoặc đất nền hoặc cả hai		Số hộ nhận bồi thường bằng nhà	
				Tổng số hộ	Trường hợp nhận bồi thường bằng đất nền		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Dự án Đầu tư tuyến đường liên kết vùng Đông bằng Sông cử Long tuyến	Huyện Phước Long và huyện Hồng Dân (cũ)	445	5	05 hộ nhận tiền tự lo tái định cư		

STT	Dự án cần phải tái định cư	Địa bàn chịu ảnh hưởng	Kết quả thực hiện giai đoạn từ 2021 đến hết năm 2025				Ghi chú
			Tổng số hộ bị ảnh hưởng	Trường hợp nhận bồi thường bằng tiền hoặc đất nền hoặc cả hai		Số hộ nhận bồi thường bằng nhà	
				Tổng số hộ	Trường hợp nhận bồi thường bằng đất nền		
	đường ĐT. 980 Gành Hào – Giá Rai với đường Hồ Chí Minh (đoạn Phó Sinh – Cạnh Đền)						
2	Dự án xây dựng tuyến đường từ thị trấn Phước Long, huyện Phước Long đi Ba Đình, huyện Hồng Dân	Huyện Phước Long và huyện Hồng Dân (cũ)	469	6	Có 04 hộ nhận nền tái định cư; 02 hộ nhận tiền tự lo tái định cư		
3	Dự án đường vành đai ngoài thành phố Bạc Liêu (giai đoạn 1)	Phường Bạc Liêu, phường Vĩnh Trạch và phường Hiệp Thành	349	32	Có 09 hộ nhận nền tái định cư; 23 hộ nhận tiền tự lo tái định cư		
4	Dự án đường vành đai trong thành phố Bạc Liêu (giai đoạn 1) phường Vĩnh Trạch	Phường Vĩnh Trạch	61	7	Có 06 hộ nhận nền tái định cư; 01 hộ nhận tiền tự lo tái định cư		
5	Dự án xây dựng cầu Hòa Bình 2 + tuyến đường nối đến đường Giồng Nhãn – Gò Cát	Phường Hòa Bình	61	11	11 hộ nhận tiền tự lo tái định cư		
Tổng cộng			1.385	61			

(Nguồn: Công văn số 377/BQLDAGT ngày 16/04/2026 của Ban Quản lý dự án Xây dựng công trình giao thông tỉnh Cà Mau về việc báo cáo cung cấp thông tin phục vụ lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030)

Về kết quả thực hiện bồi thường, trong tổng số các hộ dân chịu tác động, có 61 hộ thuộc trường hợp nhận bồi thường bằng tiền, đất nền hoặc cả hai phương thức giải quyết này. Xu hướng lựa chọn phương án của người dân có sự linh hoạt và phân hóa rõ nét theo từng khu vực: tại Dự án đường vành đai ngoài, phương thức nhận tiền tự lo tái định cư chiếm ưu thế lớn với 23 hộ trên tổng số 32 hộ được giải quyết; tương tự, tại Dự án cầu Hòa Bình 2, toàn bộ 11 hộ trong danh sách bồi

thường đều chọn hình thức nhận tiền tự lo chỗ ở. Trong khi đó, việc nhận đất nền tái định cư được ghi nhận rải rác như tại Dự án đường vành đai ngoài (09 hộ), Dự án đường vành đai trong (06 hộ) và tuyến đường Phước Long đi Ba Đình (04 hộ). Đặc biệt, số liệu ghi nhận không có hộ dân nào lựa chọn bồi thường bằng nhà ở xây sẵn, phản ánh thực tế người dân vẫn ưu tiên cơ chế nhận tiền mặt hoặc giao đất nền để chủ động ổn định sinh kế theo điều kiện cá nhân.

2.4. Dự án nhà ở công vụ

Theo phương án sắp xếp nhà ở công vụ sau hợp nhất được UBND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 30/6/2025. Theo đó:

- Tổng số cán bộ, công chức, viên chức, các cơ quan Đảng, chính quyền, mặt trận và đoàn thể của tỉnh Bạc Liêu đến làm việc tại đơn vị hành chính mới tỉnh Cà Mau có nhu cầu cần được hỗ trợ, bố trí chỗ ở là khoảng 1.570 người, cụ thể:

+ Có khoảng 426 người có nhu cầu bố trí chỗ ở.

+ Có khoảng 1.140 người có nguyện vọng hỗ trợ chi phí để tự tìm chỗ ở.

Trong thời điểm đầu sắp xếp tỉnh, tỉnh Cà Mau đã đảm bảo chỗ ở cho cán bộ ở xa lưu trú tạm thời tại các cơ sở lưu trú do nhà nước quản lý (nhà ở công vụ, ký túc xá trường chính trị, nhà khách,...) và tại các cơ sở lưu trú tư nhân (khách sạn). Đến cuối năm 2025, tỉnh đã hoàn thành cải tạo, sửa chữa 04 công trình để chuyển đổi chức năng thành nhà công vụ, lưu trú; nâng tổng số căn nhà công vụ, lưu trú của tỉnh lên 183 căn (41 căn công vụ và 142 phòng lưu trú), bố trí cho các cán bộ ở Bạc Liêu xuống làm việc ở.



Hình 6. Nhà khách Cà Mau cũng được cải tạo lại để làm nơi lưu trú cho cán bộ tỉnh Bạc Liêu cũ về làm việc

(Nguồn: Tổng hợp)

Trên cơ sở đó, tỉnh cần tiếp tục đầu tư, mở rộng quy mô và đa dạng hóa các loại hình nhà ở công vụ là hết sức cần thiết trong thời gian tới nhằm bảo đảm ổn định đời sống, tạo điều kiện an tâm công tác và nâng cao hiệu quả hoạt động của đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức và giáo viên trên địa bàn tỉnh.

3. Hiện trạng nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở¹⁶

3.1. Khu vực Cà Mau (cũ):

Tỉnh đã hoàn thành Đề án số 03/ĐA-UBND về xóa nhà tạm, nhà dột nát trên địa bàn tỉnh đến năm 2025; Kế hoạch số 05-KH/BCĐ ngày 25/12/2024 về triển khai xóa nhà tạm, nhà dột nát trên địa bàn tỉnh và tổ chức Hội nghị tổng kết vào ngày 18/6/2025, trong đó, đã hoàn thành việc xây mới, sửa chữa cho 4.400/4.400 căn nhà, đạt 100% mục tiêu Đề án, vượt tiến độ so với kế hoạch của tỉnh gần 03 tháng, sớm hơn so với kế hoạch của Trung ương gần 05 tháng với tổng kinh phí thực hiện là 235.890 triệu đồng. Trong đó:

- Hộ người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ: 1.157 căn (xây mới 578 căn; sửa chữa 579 căn), tổng kinh phí là 52.050 triệu đồng.
- Hộ nghèo, hộ cận nghèo: 2.888 căn (xây mới 2.530 căn; sửa chữa 358 căn), tổng kinh phí là 162.540 triệu đồng.

¹⁶ Theo Báo cáo Kết quả thực hiện Chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát trên địa bàn tỉnh Cà Mau (sau sáp nhập) năm 2025 của UBND tỉnh Cà Mau.

- Hộ thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số trên địa bàn tỉnh: 355 căn xây mới, tổng kinh phí là 21.300 triệu đồng.

3.2. Khu vực Bạc Liêu (cũ):

a. Chương trình nhà ở cho người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ:

Tổng số hộ được hỗ trợ về nhà ở (sau điều chỉnh):

- Căn cứ Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc Phê duyệt điều chỉnh Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng và thân nhân liệt sĩ về nhà ở trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu giai đoạn 2023-2025, có tổng số 2.558 căn nhà hỗ trợ cho gia đình người có công với cách mạng và thân nhân liệt sĩ (*Xây dựng mới là 1.073 căn; sửa chữa là 1.485 căn*). Tuy nhiên, qua triển khai và rà soát thực tế của các xã phường sau sáp nhập, số căn nhà được hỗ trợ còn 2.481 căn (*Xây dựng mới 1.048 căn; sửa chữa 1.433 căn*) giảm 77 căn (*Xây dựng: 25 căn; Sửa chữa 52 căn*). Tổng kinh phí: 123.515 triệu đồng (*Xây dựng mới 70 triệu đồng/căn; sửa chữa 35 triệu đồng /căn*).

- Đến ngày 19 tháng 7 năm 2025 đã triển khai khởi công hết toàn bộ **2.481** căn nhà cho hộ gia đình người có công với cách mạng và thân nhân liệt sĩ. Trong đó: Số đã hoàn thành: 1.653 căn (*Xây dựng mới 724 căn; Sửa chữa 929 căn*); Số đã khởi công phần đầu hoàn thành trước ngày 27/7/2025 là 828 căn (*Xây dựng mới 312 căn; Sửa chữa 516 căn*).

b. Chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát cho hộ nghèo, hộ cận nghèo

Tổng số hộ được thụ hưởng từ Chương trình là: **2.537 hộ**, (*gồm: hộ nghèo 953 hộ; hộ cận nghèo 1.584 hộ; nhu cầu xây mới 2.317 hộ; nhu cầu sửa chữa 220 hộ*). Đến ngày 30/6/2025, tỉnh đã khởi công và hoàn thành 2.537 căn, đạt 100%. Tổng kinh phí thực hiện 101.640 triệu đồng (*Mức hỗ trợ 60 triệu đồng/căn xây mới; 30 triệu đồng/căn sửa chữa*).

c. Chương trình hỗ trợ nhà ở cho đồng bào dân tộc thiểu số là hộ nghèo (thuộc Chương trình mục tiêu Quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021 - 2030; giai đoạn 1: 2021 - 2025, tỉnh Bạc Liêu có 14 xã, phường, thị trấn thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số theo Quyết định 861/QĐ-TTg ngày 04/6/2021 của Thủ tướng Chính phủ).

Tổng số nhà ở cần hỗ trợ cho đồng bào dân tộc thiểu số là hộ nghèo trong kế hoạch năm 2025 là **176** căn nhà, tính đến ngày 30/4/2025 đã triển khai xây dựng **hoàn thành 100%** tiến độ công trình (*Trong đó, 36 căn được thực hiện từ nguồn vốn Chương trình mục tiêu Quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi; 140 căn được thực hiện từ các nguồn vận động tài*

trợ, nguồn xã hội hóa). Tổng kinh phí thực hiện 10.560 triệu đồng; Mức hỗ trợ: 60 triệu đồng/nhà xây mới.

Bảng 18. Hiện trạng hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở của 02 khu vực đến năm 2025

Stt	Nội dung	Số nhà được hỗ trợ			Số nhà đã hoàn thành			Tỷ lệ
		Tổng (căn)	Xây mới (căn)	Sửa chữa, cải tạo (căn)	Tổng (căn)	Xây mới (căn)	Sửa chữa, cải tạo (căn)	
1	Chương trình nhà ở cho người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ	3.638	1.626	2.012	2.810	1.302	1.508	77,24%
2	Hỗ trợ nhà ở thuộc Chương trình phát động xóa nhà tạm, nhà dột nát trên phạm vi cả nước	5.425	4.847	578	5.425	4.847	578	100%
3	Hỗ trợ nhà ở, xóa nhà tạm, nhà dột nát cho hộ nghèo, hộ cận nghèo vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi	531	531	-	531	531	-	100%
Tổng		9.594	7.004	2.590	8.766	6.680	2.086	92,4%

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, 2026)

Nhìn chung, các chương trình mục tiêu quốc gia và chương trình đầu tư công về nhà ở trên địa bàn tỉnh đã đạt nhiều kết quả tích cực, góp phần cải thiện điều kiện nhà ở cho các nhóm đối tượng chính sách và hộ khó khăn. Tuy nhiên, tiến độ thực hiện tại một số khu vực, đặc biệt là vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, còn chậm do hạn chế về nguồn vốn, điều kiện thi công và khả năng đối ứng của một bộ phận hộ dân. Thời gian tới, cần tiếp tục hoàn thiện cơ chế, bảo đảm nguồn lực và tăng cường phối hợp, giám sát để đẩy nhanh tiến độ, hướng tới hoàn thành bền vững mục tiêu xóa nhà tạm, nhà dột nát trên địa bàn tỉnh.

4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng¹⁷

Nhà ở do người dân tự xây dựng tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong tổng quỹ nhà ở trên địa bàn tỉnh và giữ vai trò quan trọng trong công tác phát triển nhà ở. Theo Thống kê tỉnh Cà Mau¹⁸, đến năm 2025, diện tích nhà dân tự xây, tự ở hoàn thành trong năm đạt khoảng 3.544,49 nghìn m², trong đó khu vực Cà Mau (cũ) đạt khoảng 1.814,01 nghìn m² và khu vực Bạc Liêu (cũ) đạt khoảng 1.730,48 nghìn m². Đến năm 2025, tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố đạt khoảng 88,59%, tỷ lệ nhà thiếu kiên cố và đơn sơ đạt khoảng 11,41%. Điều này cho thấy chất lượng nhà ở của người dân ngày càng được nâng cao, góp phần cải thiện điều kiện sinh hoạt, bảo đảm nhu cầu an cư và ổn định đời sống dân cư.

Diện tích sàn nhà ở hoàn thành trong giai đoạn 2021 – 2025 có xu hướng tăng, trong đó năm 2025 ghi nhận mức tăng khá so với các năm trước. Kết quả một phần đến từ việc triển khai chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát, gắn với yêu cầu cải thiện chất lượng nhà ở và mở rộng diện tích sử dụng của các hộ dân.

Bảng 19. Diện tích nhà dân tự xây, tự ở hoàn thành trong năm của hộ dân trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2025

Đơn vị tính: Nghìn m²

Stt	Khu vực	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Cà Mau	1.693,41	1.630,69	1.671,03	1.779,82	1.802,49	1.814,01
2	Bạc Liêu	1.631,38	1.654,13	1.668,41	1.693,18	1.680,30	1.730,48
	Toàn tỉnh	3.324,79	3.284,82	3.339,44	3.473,00	3.482,79	3.544,49

(Nguồn: Thống kê tỉnh Cà Mau, Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán)

5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở¹⁹

Thị trường bất động sản phân khúc nhà ở của tỉnh Cà Mau trong năm 2025 và quý IV/2025 ghi nhận xu hướng phục hồi bước đầu nhưng tốc độ còn chậm, quy mô giao dịch nhìn chung còn nhỏ và tập trung chủ yếu tại các khu vực đô thị trung tâm. Thị trường chủ yếu mang tính cục bộ khi các giao dịch chuyển nhượng nền đất ở và nhà ở riêng lẻ chiếm tỉ trọng cao, trong đó phân khúc đất nền chiếm ưu thế lớn, trong khi các loại hình sản phẩm khác như căn hộ chung cư thương mại, căn hộ khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng hay văn phòng kết hợp lưu trú chưa có nguồn cung tham gia giao dịch. Về mặt thanh khoản, khối lượng giao dịch giảm do tác động tâm lý thận trọng của các nhà đầu tư trước quá trình sắp xếp đơn

¹⁷ Bao gồm: (1) Nhà ở dân tự xây dựng tại các dự án thương mại; (2) Xây dựng trên đất tái định cư được giao sau khi đền bù, giải phóng mặt bằng (đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật và chuyển giao quyền sử dụng); (3) Nhà ở dân tự xây khác: người dân tự xây dựng cải tạo mới trên đất cá nhân, hộ gia đình; hộ người có công được hỗ trợ xây dựng mới nhà ở, hộ nghèo được hỗ trợ xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt; hộ nghèo khác được hỗ trợ về nhà ở,...).

¹⁸ Theo công văn số 102/TKT-NNXH ngày 16/04/2026 của Thống kê tỉnh Cà Mau về việc cung cấp thông tin phục vụ lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030.

¹⁹ Theo văn bản số 9205/SXD-QLN ngày 27/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau về việc báo cáo công bố thông tin Quý IV năm 2025 và cả năm 2025 về nhà ở và thị trường bất động sản.

vị hành chính làm thay đổi địa giới, trung tâm hành chính và định hướng quy hoạch, kết hợp với việc hoạt động đầu cơ giảm mạnh. Cụ thể, trong quý IV/2025, tổng số lượng giao dịch chuyển nhượng, mua bán bất động sản nhà ở trên địa bàn chỉ đạt 323 giao dịch (bao gồm 245 giao dịch đất nền và 78 giao dịch nhà ở riêng lẻ), giảm nhẹ 2,42% so với quý III/2025 (331 giao dịch) nhưng sụt giảm mạnh tới 42,32% so với cùng kỳ quý IV/2024 (782 giao dịch), mang lại tổng giá trị giao dịch trong quý đạt hơn 188,12 tỷ đồng. Tính chung cả năm 2025, tổng lượng giao dịch nhà ở và đất nền toàn tỉnh đạt 1.535 giao dịch (bao gồm 1.218 lô đất nền và 317 căn nhà ở riêng lẻ), giảm 46% so với mức 3.330 giao dịch của năm 2024, đem về tổng dòng vốn giao dịch cả năm là 759.216.882.992 đồng. Dòng tiền này phân bổ qua các giai đoạn với quý I đạt 138,37 tỷ đồng (144 nền, 27 nhà riêng lẻ), quý II đạt 191,64 tỷ đồng (636 nền, 74 nhà riêng lẻ), quý III đạt đỉnh về giá trị với 241,07 tỷ đồng (193 nền, 138 nhà riêng lẻ) trước khi hạ nhiệt vào quý IV. Dù lượng giao dịch giảm sâu, mặt bằng giá bất động sản nhà ở tại một số khu vực trong quý IV/2025 vẫn giữ xu hướng tăng nhẹ, với giá đất nền giao dịch phổ biến từ 4.000.000 đến 15.600.000 đồng/m² và giá nhà ở riêng lẻ dao động phổ biến trong khoảng từ 4.320.000 đến 21.600.000 đồng/m².

Về nguồn cung và tình hình triển khai các dự án nhà ở thương mại, tỉnh Cà Mau đang nỗ lực khơi thông dòng vốn đầu tư thông qua việc chấp thuận chủ trương đầu tư cho 02 dự án lớn trong năm 2025 với tổng mức đầu tư lên tới 6.246 tỷ đồng, bao gồm Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị mới khóm Bào Sơn tại phường Lý Văn Lâm (quy mô vốn 2.968 tỷ đồng) và Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư - dịch vụ thương mại phường An Xuyên (quy mô vốn 3.278 tỷ đồng). Đối với phân khúc đất nền thương mại, hạ tầng kỹ thuật đang được triển khai quy mô lớn tại 20 dự án với tổng năng lực cung ứng lên tới 14.404 lô/nền, tiêu biểu như Dự án khu dân cư giáp khu tái định cư Bến xe – Bộ đội Biên phòng (KDC Tràng An) với 2.997 nền, Dự án nhà ở thương mại An Sinh (HappyHome) với 1.648 nền, Khu đô thị Thương mại du lịch Hoàng Tâm giai đoạn 1 với 1.418 nền, cùng chuỗi dự án nhà ở An Sinh II, III, IV, V của Tập đoàn Đồng Tâm đóng góp hàng ngàn sản phẩm. Riêng trong quý IV/2025, thị trường ghi nhận có 370 lô nền hoàn thành đủ điều kiện bàn giao thuộc Dự án Khu dân cư Khu D tại Phường Tân Xuyên do Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Cà Mau làm chủ đầu tư. Đồng thời, phân khúc nhà ở thương mại xây sẵn cũng ghi nhận 16 dự án đang tích cực triển khai với tổng quy mô 6.742 căn nhà riêng lẻ, nổi bật có Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị mới khóm 5, Phường 1, thành phố Cà Mau với quy mô 811 căn và các dự án nhà ở mật độ cao, nhà ở kết hợp quảng trường, công viên cây xanh giúp hình thành các trục đô thị đồng bộ.

Điểm sáng của thị trường bất động sản trong năm 2025 chính là phân khúc nhà ở xã hội. Đây là năm đầu tiên dòng sản phẩm này có nguồn cung được mở bán chính thức, từng bước giải quyết nhu cầu nhà ở thực cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân lao động. Kết thúc năm 2025, tỉnh đã hoàn thành tổng cộng 610 căn nhà ở xã hội, vượt chỉ tiêu hoàn thành 601 căn được Thủ tướng Chính phủ giao cho tỉnh. Trong đó, Dự án nhà ở xã hội phường Tân Xuyên (nay là phường An Xuyên) do Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Cà Mau làm chủ đầu tư có quy mô 218 căn nhà riêng lẻ đã xây dựng hoàn thành khoảng 205 căn (gồm 45 căn năm 2024 và 160 căn hoàn thiện trong năm 2025), đồng thời toàn bộ 218 căn của dự án đã đủ điều kiện thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai. Dự án nhà ở xã hội khóm 5 phường An Xuyên do Liên danh Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển hạ tầng Á Đông và Công ty cổ phần Đầu tư CIC làm chủ đầu tư với tổng quy mô 823 căn, tính đến nay đã triển khai xây dựng được khoảng 450 căn. Ngoài ra, Dự án nhà ở xã hội (OXH.02) thuộc khu đô thị mới phường An Xuyên do Công ty TNHH T&T LAND Cà Mau làm chủ đầu tư với quy mô 210 căn hộ cũng đang trong giai đoạn thi công phần móng. Để chuẩn bị nguồn cung dài hạn, trong năm 2025, tỉnh đã chấp thuận chủ trương đầu tư và giao chủ đầu tư cho thêm 04 dự án nhà ở xã hội mới với tổng diện tích 6,0713 ha, quy mô đạt 2.460 căn hộ chung cư. Tính tổng thể toàn tỉnh hiện có 05 dự án nhà ở xã hội và nhà ở công nhân trong danh mục theo dõi với tổng quy mô lên đến 17.460 căn hộ, tổng mức đầu tư 3.249 tỷ đồng, bao gồm Dự án xây dựng Khu dịch vụ và nhà lưu trú cho công nhân – Khu công nghiệp Khánh An có quy mô khổng lồ lên tới 15.000 căn với số vốn 490 tỷ đồng. Về mặt tài chính, tỉnh đã phê duyệt và hỗ trợ 02 dự án tiếp cận gói tín dụng 120.000 tỷ đồng với tổng hạn mức tín dụng được phê duyệt là 346 tỷ đồng cho dự án tại phường Tân Xuyên và dự án khóm 5 phường 9 (nay đều thuộc phường An Xuyên).

Bên cạnh những kết quả đạt được, thị trường bất động sản Cà Mau vẫn đang đối mặt với áp lực tồn kho khá lớn cùng nhiều rào cản nội tại về mặt triển khai dự án. Tổng lượng tồn kho bất động sản tính đến cuối năm 2025 duy trì ở mức 1.091 lô đất nền và 581 căn nhà ở riêng lẻ. Lượng đất nền tồn kho tập trung chủ yếu tại các dự án lớn như Dự án nhà ở An Sinh II (276 nền), Dự án Khu đô thị thương mại du lịch Hoàng Tâm (248 nền), Dự án nhà ở thương mại An Sinh (219 nền), Dự án khu đô thị mới Bạch Đằng (184 nền), Dự án Khu dân cư Phường Tân Xuyên (82 nền), Dự án KDC giáp khu tái định cư Bến xe – Bộ đội Biên phòng (77 nền) và Khu tiểu thủ công nghiệp An Xuyên - Khu B (05 nền). Đối với phân khúc nhà ở riêng lẻ, lượng tồn kho chủ yếu nằm ở các dự án nhà ở xã hội đang chờ hoàn tất quy trình xét duyệt hồ sơ mở bán, bao gồm 336 căn tại dự án khóm 5 phường 9, 218 căn tại dự án phường Tân Xuyên, cùng với 24 căn tại dự án Hoàng Tâm và 03 căn tại dự án An Sinh. Nguyên nhân của sự tắc nghẽn này một phần do công

tác bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, phát sinh nhiều trường hợp người dân đã nhận tiền bồi thường nhưng chưa bàn giao mặt bằng hoặc yêu cầu mức đền bù cao hơn quy định; đồng thời việc triển khai trình tự, thủ tục phê duyệt quy hoạch xây dựng tại một số địa phương còn lúng túng trong thời gian chuyển tiếp mô hình tổ chức chính quyền địa phương hai cấp sau sắp xếp. Nhằm lành mạnh hóa thị trường, cơ quan quản lý nhà nước đã tăng cường kiểm tra, chấn chỉnh thông tin giao dịch nhà ở xã hội trên mạng xã hội, rà soát cắt giảm tới 23 thủ tục hành chính liên quan đến đầu tư và kinh doanh dự án, đồng thời ban hành Kế hoạch số 0219/KH-UBND ngày 03/12/2025 về phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030. Lực lượng môi giới trung gian cũng được chuẩn hóa mạnh mẽ thông qua kỳ thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề tổ chức từ tháng 9 đến tháng 12/2025 với 423/424 thí sinh đạt yêu cầu, trong đó riêng quý IV/2025 đã thực hiện cấp 305 chứng chỉ môi giới bất động sản, tạo nền tảng quản lý chặt chẽ và minh bạch cho chu kỳ phát triển tiếp theo của địa phương.

II. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở

1.1. Khu vực Cà Mau (cũ):

Kết quả thực hiện chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025 tại Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030 (được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 24/12/2024) cụ thể như sau:

Bảng 20. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đã được phê duyệt giai đoạn 2021 – 2025

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	CTPTNO tỉnh Cà Mau (Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 theo Luật Nhà ở 2023)		
		Chỉ tiêu đến năm 2025	Kết quả thực hiện đến năm 2025	Đánh giá kết quả thực hiện (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Diện tích bình quân	m^2 sàn/người	25	28,85	115,4
Khu vực đô thị		26,8	30,09	112,27
Khu vực nông thôn		24	28,55	118,95
Chất lượng nhà ở	%			
Nhà ở kiên cố và bán kiên cố		91,3	-	-
Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ		8,7	-	-
Tổng diện tích sàn	m^2 sàn	29.850.000	35.140.252	117,72
Tổng diện tích sàn tăng thêm	m^2 sàn	4.250.308	7.561.301	177,91
Nhà ở thương mại	m^2 sàn	419.267	139.173	33,19
Nhà ở xã hội	m^2 sàn	85.560	42.701	49,9

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	CTPTNO tỉnh Cà Mau (Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 theo Luật Nhà ở 2023)		
		Chỉ tiêu đến năm 2025	Kết quả thực hiện đến năm 2025	Đánh giá kết quả thực hiện (%)
Nhà ở công vụ	m ² sàn	-	-	-
Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	m ² sàn	3.745.481	7.379.427	197,02

(Nguồn: Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 24/12/2024)

1.2. Khu vực Bạc Liêu (cũ):

Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu giai đoạn 2021 – 2030 (được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 472/QĐ-UBND ngày 22/12/2022) cụ thể như sau:

Bảng 21. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu đã được phê duyệt giai đoạn 2021 – 2025

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	CTPTNO tỉnh Bạc Liêu (Quyết định số 472/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 theo Luật Nhà ở 2014)		
		Chỉ tiêu đến năm 2025	Kết quả thực hiện đến năm 2025	Đánh giá kết quả thực hiện (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Diện tích bình quân	m ² sàn/người	25,82	25,23	97,71
Khu vực đô thị		28,4	27,38	96,44
Khu vực nông thôn		24,7	24,40	98,74
Chất lượng nhà ở	%			
Nhà ở kiên cố và bán kiên cố		>96	-	-
Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ		<4	-	-
Tổng diện tích sàn	m ² sàn	24.350.984	23.524.704	96,61
Tổng diện tích sàn tăng thêm	m ² sàn	3.438.269	4.706.995	136,90
Nhà ở thương mại	m ² sàn	1.062.716	68.695	6,46
Nhà ở xã hội	m ² sàn	33.075	4.340	13,12
Nhà ở công vụ	m ² sàn	-	-	-
Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	m ² sàn	2.342.478	4.633.960	197,8

(Nguồn: Quyết định số 472/QĐ-UBND ngày 22/12/2024)

2. Đánh giá việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở

2.1. Khu vực Cà Mau (cũ)

a. Về diện tích nhà ở bình quân đầu người

Đến năm 2025, khu vực Cà Mau **hoàn thành** và **vượt chỉ tiêu** về diện tích nhà ở bình quân theo Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

- Khu vực Cà Mau (cũ) đạt 28,85 m² sàn/người, tương đương **115,4%** so với chỉ tiêu đề ra; trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại khu vực đô thị đạt 30,09 m² sàn/người và khu vực nông thôn đạt 28,55 m² sàn/người, đều **cao hơn** mục tiêu Chương trình.

b. Về tổng diện tích sàn nhà ở

- Khu vực Cà Mau (cũ) đạt tổng diện tích sàn nhà ở 35.140.252 m², tương đương **117,72%** so với chỉ tiêu Chương trình.

c. Về tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm

Giai đoạn 2021 – 2025, khu vực Cà Mau (cũ) đạt 7.561.301 m² sàn, bằng **177,91%** so với chỉ tiêu.

d. Về cơ cấu phát triển theo loại hình nhà ở

Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng tiếp tục chiếm tỷ trọng chủ yếu và vượt xa chỉ tiêu Chương trình khu vực Cà Mau (cũ) đạt 247,60%, trở thành nguồn đóng góp chính vào tăng trưởng diện tích sàn nhà ở.

Ngược lại, các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đạt thấp so với chỉ tiêu, cụ thể:

- Nhà ở thương mại: chỉ **đạt 33,19 %** so với chỉ tiêu đề ra;

- Nhà ở xã hội: chỉ **đạt 49,9%** so với chỉ tiêu đề ra.

2.2. Khu vực Bạc Liêu (cũ)

a. Về diện tích nhà ở bình quân đầu người

- Khu vực Bạc Liêu (cũ) đạt 25,23 m² sàn/người, bằng **97,71%** so với chỉ tiêu; trong đó, khu vực đô thị đạt 27,38 m² sàn/người và khu vực nông thôn đạt 24,40 m² sàn/người, cho thấy điều kiện nhà ở của người dân tiếp tục được cải thiện, đặc biệt tại khu vực đô thị.

b. Về tổng diện tích sàn nhà ở

- Khu vực Bạc Liêu (cũ) đạt 23.524.704 m² sàn, tương ứng khoảng **96,61%** so với chỉ tiêu đến năm 2025.

c. Về tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm

- Giai đoạn 2021 – 2025 khu vực Bạc Liêu (cũ) đạt 4.706.995 m² sàn, tương đương **136,9%**. Điều này phản ánh nhu cầu đầu tư xây dựng và cải tạo nhà ở của người dân ở mức cao.

d. Về cơ cấu phát triển theo loại hình nhà ở

Tương tự khu vực Cà Mau (cũ), tỷ trọng nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng khu vực Bạc Liêu (cũ) đạt 197,82%, vượt xa chỉ tiêu Chương trình, trở thành nguồn đóng góp chính vào tăng trưởng diện tích sàn nhà ở.

Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án chưa đạt so với chỉ tiêu, cụ thể:

- Nhà ở thương mại: chỉ **đạt 6,46%** so với chỉ tiêu đề ra;
- Nhà ở xã hội: chỉ **đạt 13,12%** so với chỉ tiêu đề ra.

3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc

Nhìn chung, cả hai khu vực đều đang đối mặt với nhiều rào cản trong việc thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở theo chương trình, dẫn đến kết quả đạt được còn thấp và bộc lộ sự thiếu đồng bộ, thể hiện rõ qua các nội dung sau:

a) Mục tiêu chưa hoàn thành 1: Phát triển nhà ở thương mại đến năm 2025 theo Chương trình phát triển nhà ở chưa đạt kế hoạch. Kết quả thực hiện nhà ở thương mại còn thấp so với chỉ tiêu đề ra, đặc biệt tại khu vực Cà Mau (cũ) chỉ đạt khoảng 11,75%, khu vực Bạc Liêu (cũ) đạt khoảng 6,46%.

Khó khăn, vướng mắc: Công tác lựa chọn nhà đầu tư, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện thủ tục đầu tư còn kéo dài; một số dự án đã được chấp thuận chủ trương nhưng chậm triển khai hoặc phải điều chỉnh tiến độ nhiều lần. Thị trường bất động sản có thời điểm trầm lắng, khả năng huy động vốn của doanh nghiệp hạn chế, làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các dự án nhà ở thương mại.

b) Mục tiêu chưa hoàn thành 2: Phát triển nhà ở xã hội chưa đạt yêu cầu theo chương trình. Chỉ tiêu nhà ở xã hội thực hiện đến năm 2025 còn thấp so với kế hoạch, một số chỉ tiêu chưa triển khai được theo tiến độ, chưa đáp ứng nhu cầu của người thu nhập thấp, công nhân, cán bộ, công chức và các đối tượng chính sách.

Khó khăn, vướng mắc: Việc bố trí quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại còn hạn chế; cơ chế ưu đãi giai đoạn 2021-2024 chưa đủ hấp dẫn để thu hút doanh nghiệp tham gia đầu tư; nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách còn khó khăn; thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội còn phức tạp, kéo dài.

c) Mục tiêu chưa hoàn thành 3: Cơ cấu phát triển nhà ở chưa cân đối theo chương trình. Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng chiếm tỷ trọng lớn và

vượt kế hoạch, trong khi nhà ở thương mại và nhà ở xã hội đạt thấp, chưa phù hợp với định hướng phát triển đô thị.

Khó khăn, vướng mắc: Tập quán tự xây dựng nhà ở của người dân còn phổ biến; việc phát triển dự án nhà ở theo quy hoạch còn phụ thuộc nhiều vào khả năng thu hút đầu tư và điều kiện thị trường.

4. Nguyên nhân

4.1. Khu vực Cà Mau (cũ)

Mặc dù các khó khăn trực tiếp được ghi nhận là công tác lựa chọn nhà đầu tư, giải phóng mặt bằng, hoàn thiện thủ tục đầu tư còn kéo dài, cùng với những giai đoạn thị trường bất động sản trầm lắng và khả năng huy động vốn của doanh nghiệp hạn chế, song nguyên nhân thực chất nằm sâu hơn ở đặc điểm phát triển kinh tế - đô thị của địa phương. Theo các nghiên cứu quốc tế về thị trường nhà ở, nhà đầu tư thường ưu tiên các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao, gia tăng dân số cơ học mạnh, sức mua lớn và khả năng hấp thụ sản phẩm tốt. Trong khi đó, khu vực Cà Mau (cũ) có quy mô thị trường bất động sản còn tương đối nhỏ, tốc độ tăng dân số và đô thị hóa chưa cao so với các trung tâm kinh tế lớn trong vùng và cả nước, dẫn đến nhu cầu hiệu quả đối với nhà ở thương mại chưa đủ mạnh để tạo sức hấp dẫn lớn đối với nhà đầu tư. Bên cạnh đó, giá bán nhà ở tại địa phương chưa tương xứng với chi phí phát triển dự án ngày càng gia tăng do ảnh hưởng của chi phí vật liệu xây dựng, chi phí vốn, chi phí giải phóng mặt bằng và thời gian thực hiện thủ tục kéo dài. Điều này làm giảm biên lợi nhuận của doanh nghiệp, khiến nhiều dự án dù đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chậm triển khai hoặc phải điều chỉnh tiến độ nhiều lần. Ngoài ra, thực trạng quỹ đất phát triển đô thị còn phân tán, phụ thuộc nhiều vào công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với các hộ dân riêng lẻ cho thấy địa phương gặp khó khăn trong công tác tạo lập nguồn quỹ đất sạch đủ lớn trước khi kêu gọi đầu tư. Vì vậy, nguyên nhân cốt lõi của việc không đạt mục tiêu phát triển nhà ở thương mại không chỉ nằm ở thủ tục hành chính hay khó khăn về vốn, mà còn xuất phát từ sức hấp dẫn thị trường còn hạn chế, hiệu quả tài chính của dự án chưa cao và năng lực chuẩn bị quỹ đất phát triển đô thị còn chưa đáp ứng yêu cầu.

Đối với nhà ở xã hội, những khó khăn được ghi nhận thực chất phản ánh những vấn đề mang tính cấu trúc của thị trường nhà ở giá rẻ. Kinh nghiệm quốc tế cho thấy nhà ở xã hội là lĩnh vực mà thị trường khó có thể tự vận hành hiệu quả nếu thiếu sự hỗ trợ mạnh mẽ từ Nhà nước thông qua các chính sách về đất đai, tín dụng ưu đãi, đầu tư hạ tầng và hỗ trợ tài chính. Tại Cà Mau (cũ), quy mô thị trường nhỏ, khả năng chi trả của người dân còn hạn chế trong khi giá bán và lợi nhuận

của các dự án nhà ở xã hội bị khống chế²⁰ theo quy định đã làm giảm đáng kể động lực tham gia của khu vực tư nhân.

Việc nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong khi nhà ở thương mại và nhà ở xã hội phát triển chậm không chỉ xuất phát từ tập quán xây dựng nhà ở của người dân mà còn phản ánh trình độ phát triển của thị trường nhà ở và quá trình đô thị hóa tại địa phương. Theo kinh nghiệm của nhiều quốc gia đang phát triển, ở giai đoạn đầu của quá trình đô thị hóa, nguồn cung nhà ở chủ yếu được tạo ra thông qua hình thức người dân tự mua đất và tự xây dựng nhà ở theo nhu cầu của mình. Chỉ khi quy mô đô thị đủ lớn, giá trị đất đai tăng cao và thị trường bất động sản phát triển đến một mức độ nhất định thì mô hình phát triển nhà ở theo dự án mới trở thành nguồn cung chủ đạo. Tại Cà Mau, quỹ đất ở của hộ gia đình vẫn còn tương đối lớn, chi phí tự xây dựng nhà ở vẫn nằm trong khả năng của nhiều hộ dân, trong khi nguồn cung từ các dự án nhà ở thương mại và nhà ở xã hội còn hạn chế, chưa tạo được sự khác biệt rõ rệt về chất lượng hạ tầng, tiện ích và môi trường sống so với hình thức tự xây dựng. Mặt khác, việc phát triển các khu nhà ở tập trung vẫn phụ thuộc nhiều vào khả năng thu hút đầu tư và diễn biến của thị trường bất động sản, trong khi quy hoạch đô thị chưa thực sự đóng vai trò chủ động trong việc dẫn dắt và tạo lập thị trường. Vì vậy, nguyên nhân cốt lõi của sự mất cân đối trong cơ cấu phát triển nhà ở là quá trình chuyển đổi từ mô hình nhà ở tự phát sang mô hình phát triển nhà ở theo dự án còn diễn ra chậm, phản ánh mức độ phát triển chưa đồng đều giữa quá trình đô thị hóa, thị trường bất động sản và hệ thống chính sách phát triển nhà ở của địa phương.

4.2. Khu vực Bạc Liêu (cũ)

Tương tự khu vực Cà Mau (cũ), Đối với nhà ở thương mại, việc phát triển dự án còn gặp khó khăn do quỹ đất sạch hạn chế, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư kéo dài và sự thiếu đồng bộ trong đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Đối với nhà ở xã hội, mặc dù nhu cầu rất lớn nhưng nguồn cung còn hạn chế do nhiều doanh nghiệp chưa quan tâm đầu tư, cơ chế hỗ trợ chưa đủ mạnh, việc xác định đối tượng thụ hưởng và thẩm định điều kiện còn qua nhiều khâu, gây phát sinh thủ tục hành chính và kéo dài thời gian triển khai dự án. Mặc dù nhu cầu về nhà ở của người thu nhập thấp, công nhân, viên chức và các đối tượng chính sách là có thật, nhưng phần lớn nhu cầu này chưa chuyển hóa thành sức mua thực tế do hạn chế về thu nhập và khả năng tiếp cận tín dụng dài hạn. Đây là hiện tượng phổ biến tại nhiều địa phương đang phát triển, khi khoảng cách giữa nhu cầu nhà ở và khả năng thanh toán của người dân còn khá lớn. Bên cạnh đó, địa phương chưa hình thành đầy đủ hệ sinh thái phát triển nhà ở xã hội gồm quỹ đất dự trữ, nguồn vốn ưu đãi ổn định, nhà đầu tư lớn và cơ chế thủ tục đơn giản, thống nhất. Do đó, nguyên

²⁰ Khoản 2 Điều 22 Nghị định 100 đã xác định chi tiết các thành phần cấu thành tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích NOXH là căn cứ để tính khoản lợi nhuận tối đa bằng **10%** tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích NOXH theo Luật Nhà ở 2023.

nhân sâu xa của việc chưa hoàn thành mục tiêu nhà ở xã hội không chỉ là thiếu đất hay thiếu vốn ngân sách, mà còn xuất phát từ sự phối hợp của cơ chế thị trường trong việc cung cấp nhà ở giá rẻ, phù hợp cho nhóm thu nhập thấp khi các chính sách hỗ trợ chưa đủ mạnh để bù đắp phần lợi ích kinh tế mà doanh nghiệp phải hy sinh khi tham gia lĩnh vực này.

CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU VÀ KHẢ NĂNG CUNG ỨNG NHÀ Ở

I. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh

1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh²¹

- Tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trong tỉnh (GRDP) bình quân 5 năm từ 10% trở lên; GRDP bình quân đầu người đến năm 2030 trên 6.000 USD;
- Tốc độ tăng năng suất lao động xã hội đến năm 2030 khoảng 8,0 - 8,5%/năm;
- Tổng vốn đầu tư toàn xã hội bình quân 5 năm từ 40% GRDP trở lên;
- Tỷ trọng giá trị tăng thêm của kinh tế số trong GRDP đến năm 2030 từ 20% trở lên;
- Tổng kim ngạch xuất khẩu 5 năm khoảng 17 tỷ USD;
- Tổng thu ngân sách 5 năm ít nhất 75.000 tỷ đồng;
- Tổng số doanh nghiệp đến năm 2030 khoảng 20.000 doanh nghiệp;
- Tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2030 vượt chỉ tiêu quy định;
- Chỉ số phát triển con người (HDI) đến năm 2030 đạt trên 0,7;
- Phát triển nhà ở xã hội 5 năm trên 4.200 căn;
- Tỷ lệ lao động qua đào tạo đến năm 2030 khoảng 80% (trong đó: Tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ: >35%);
- Tỷ lệ hộ nghèo (theo chuẩn nghèo đa chiều mới) giảm khoảng 1,0 - 1,5%/năm;
- Tỷ lệ lao động nông nghiệp trong tổng số lao động xã hội đến năm 2030 dưới 30%;
- Đến năm 2030, số giường bệnh/vận dân đạt khoảng 34,5 giường; số bác sĩ/vận dân đạt khoảng 14 bác sĩ;
- Đến năm 2030, tỷ lệ trường học các cấp đạt chuẩn quốc gia khoảng 90%; 100% trường học có hệ thống nước sạch để uống và nhà vệ sinh tiêu chuẩn.

2. Cơ sở tính toán

- Hiện trạng dân số và sự gia tăng dân số giai đoạn 2015 – 2030;
- Tốc độ tăng trưởng đô thị hóa giai đoạn 2015 – 2025 và dự báo tốc độ tăng trưởng đô thị hóa giai đoạn đến năm 2030;

²¹ Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Cà Mau lần thứ I, nhiệm kỳ 2025 - 2030

- Mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, tốc độ tăng trưởng GRDP;
- Hiện trạng phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Cà Mau; Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2015 – 2025;
- Tốc độ tăng trưởng công nghiệp xây dựng và thương mại dịch vụ thực tế giai đoạn 2015 – 2025 và dự báo tốc độ tăng trưởng giai đoạn đến năm 2030;
- Hiện trạng mức sống dân cư và dự báo mức sống dân cư giai đoạn đến năm 2030;
- Việc phát triển các khu đô thị mới, cải tạo, chỉnh trang phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các đô thị;
- Số lượng các khu công nghiệp tập trung và các cụm công nghiệp theo quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh,...;
- Số liệu báo cáo của các Sở, ngành, địa phương cung cấp phục vụ lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030 theo Công văn số 2722/SXD-QLN ngày 14/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau.

3. Dự báo phát triển đô thị trong kỳ chương trình

- Sau khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, hiện nay tỉnh Cà Mau có 55 xã, 9 phường và với tỷ lệ đô thị hóa năm 2025 ước tính **khoảng 35%**.

Trên cơ sở định hướng phát triển đô thị tỉnh Cà Mau, mục tiêu đến năm 2030, tỷ lệ đô thị hóa **đạt khoảng 40%**²².

Bảng 22. Dự báo tỷ lệ đô thị hóa tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030

Khu vực	Đến hết năm 2025	Dự kiến đến năm 2030
Toàn tỉnh	35%	40%

(Nguồn: Nghị Quyết số 01-NQ/ĐH ngày 17/10/2025)

4. Dự báo tăng trưởng kinh tế trong kỳ chương trình

4.1. Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (GRDP)

Ước tính đến hết năm 2025, tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (GRDP) theo giá hiện hành đạt khoảng 172.000 tỷ đồng. Đến năm 2030, quy mô GRDP của tỉnh dự kiến đạt khoảng 277.008 tỷ đồng, phản ánh xu hướng tăng trưởng tích cực và ổn định của nền kinh tế địa phương trong giai đoạn tới.²³

²² Mục tiêu tại Nghị Quyết số 01/NQ-HĐND ngày 25/02/2026 của Hội đồng Nhân dân về việc thông qua Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

²³ Căn cứ mục tiêu tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân khoảng 10,0%/năm đến năm 2030 đã được xác định tại Nghị Quyết số 01/NQ/ĐH ngày 17/10/2025 của Đảng bộ tỉnh Cà Mau lần thứ I nhiệm kỳ 2025 – 2030.

Bảng 23. Dự báo GRDP tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030

Khu vực	Đơn vị tính	Đến hết năm 2025	Dự kiến đến năm 2030
Toàn tỉnh	Tỷ đồng	172.000	277.008

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

4.2. Tổng vốn thực hiện đầu tư trên địa bàn

Ước tính tổng vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn giai đoạn 2021 – 2025 đạt khoảng 288.844,933 tỷ đồng, giai đoạn 2026 – 2030 đạt khoảng 462.034 tỷ đồng.²⁴

Quy mô vốn đầu tư giai đoạn 2026 – 2030 tăng khoảng 1,6 lần so với giai đoạn 2021 – 2025, phản ánh sự cải thiện rõ rệt về năng lực huy động và hấp thụ vốn của nền kinh tế địa phương, đặc biệt trong bối cảnh mở rộng không gian phát triển đô thị sau quá trình hợp nhất tỉnh Cà Mau và tỉnh Bạc Liêu. Nguồn vốn gia tăng cho thấy xu hướng chuyển dịch tích cực trong cơ cấu đầu tư, tập trung vào hạ tầng, công nghiệp, đô thị và dịch vụ, tạo nền tảng thúc đẩy tăng trưởng GRDP và chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng bền vững.

Bảng 24. Tổng vốn thực hiện đầu tư trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030

Khu vực	Đơn vị tính	Giai đoạn 2021 – 2025	Dự kiến Giai đoạn 2026 – 2030
Toàn tỉnh	Tỷ đồng	288.844,933	462.034

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tính toán, 2026 và Nghị Quyết số 01-NQ/ĐH ngày 17/10/2025)

4.3. Tỷ trọng công nghiệp – xây dựng và thương mại – dịch vụ

Theo định hướng phát triển kinh tế của tỉnh, đến năm 2030, tỷ trọng khu vực công nghiệp – xây dựng và thương mại, dịch vụ dự kiến đạt khoảng 64% trong cơ cấu nền kinh tế²⁵.

Bảng 25. Dự báo tỷ trọng công nghiệp – xây dựng và thương mại – dịch vụ tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030

Khu vực	Đơn vị tính	Đến hết năm 2025	Dự kiến đến năm 2030
Toàn tỉnh	%	60%	64%

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

²⁴ Căn cứ mục tiêu tốc độ tăng trưởng đã được xác định tại Nghị Quyết số 01/NQ/ĐH ngày 17/10/2025 Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Cà Mau lần thứ I nhiệm kỳ 2025 – 2030.

²⁵ Căn cứ mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội được xác định tại Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Cà Mau lần thứ I, nhiệm kỳ 2025–2030; các mục tiêu, chỉ tiêu tăng trưởng kinh tế theo Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050; đồng thời trên cơ sở đánh giá hiện trạng và tiềm lực phát triển của tỉnh, dự báo đến năm 2030.

4.4. Mức sống dân cư

Theo Cục Thống kê, khái niệm “5 nhóm thu nhập” được xác định trên cơ sở sắp xếp toàn bộ dân số theo mức thu nhập bình quân đầu người từ thấp đến cao, sau đó chia thành 5 nhóm có quy mô dân số bằng nhau, mỗi nhóm chiếm 20% tổng số nhân khẩu. Cụ thể: nhóm 1 là nhóm có thu nhập thấp nhất (nhóm nghèo nhất); nhóm 2 là nhóm có thu nhập dưới trung bình; nhóm 3 là nhóm có thu nhập trung bình; nhóm 4 là nhóm có thu nhập khá; và nhóm 5 là nhóm có thu nhập cao nhất (nhóm giàu nhất).

4.4.1. Thu nhập bình quân của mỗi nhân khẩu

Thu nhập bình quân của một nhân khẩu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được dự báo tiếp tục tăng trưởng rõ rệt trong giai đoạn đến năm 2030, chủ yếu nhờ tác động lan tỏa từ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP). Sự gia tăng quy mô và chất lượng tăng trưởng kinh tế, đặc biệt trong các lĩnh vực công nghiệp, xây dựng và thương mại – dịch vụ, tạo nền tảng quan trọng nâng cao thu nhập, cải thiện mức sống và điều kiện sinh hoạt của người dân.

Đến năm 2025, thu nhập bình quân/tháng của nhóm thu nhập thấp nhất (nhóm 1) ước đạt khoảng 2.351,79 nghìn đồng/người/tháng, trong khi nhóm thu nhập cao nhất (nhóm 5) đạt khoảng 10.535,29 nghìn đồng/người/tháng. Đến năm 2030, thu nhập của các nhóm dự kiến tiếp tục được cải thiện, trong đó nhóm 1 ước đạt 2.208,25 nghìn đồng/người/tháng và nhóm 5 đạt 17.339 nghìn đồng/người/tháng, phản ánh sự gia tăng rõ rệt về mức sống và khả năng tích lũy của dân cư khu vực này.

Bảng 26. Dự báo thu nhập bình quân 01 nhân khẩu một tháng trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030

ĐVT: nghìn đồng/tháng

Stt	Nhóm thu nhập	Thu nhập bình quân 01 nhân khẩu	
		Đến hết năm 2025 (sơ bộ)	Dự kiến đến năm 2030
1	Nhóm 1	2.351,79	3.515,58
2	Nhóm 2	3.466,57	4.920,14
3	Nhóm 3	4.545,56	6.443,12
4	Nhóm 4	6.023,89	8.559,28
5	Nhóm 5	10.535,29	14.457,08

(Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán 2026)

4.4.2. Chi tiêu bình quân của mỗi nhân khẩu

Chi tiêu bình quân của một nhân khẩu trên địa bàn tỉnh Cà Mau được xác định trên cơ sở mức chi tiêu bình quân của các nhóm dân cư vùng Đồng bằng Sông Cửu Long, kết hợp với phân tích điều kiện kinh tế - xã hội và xu hướng cải thiện mức sống của dân cư trong thời gian tới. Theo đó, mức chi tiêu bình quân

được dự báo tăng dần, phù hợp với tốc độ tăng trưởng kinh tế và nhu cầu sinh hoạt của người dân.

Đến năm 2025, chi tiêu bình quân của nhóm thu nhập thấp nhất (nhóm 1) ước đạt khoảng 1.545,2 nghìn đồng/người/tháng, trong khi nhóm thu nhập cao nhất (nhóm 5) đạt khoảng 3.895,7 nghìn đồng/người/tháng. Đến năm 2030, chi tiêu bình quân dự kiến tiếp tục tăng, với nhóm 1 đạt khoảng 1.793,9 nghìn đồng/người/tháng và nhóm 5 đạt khoảng 5.193,2 nghìn đồng/người/tháng.

Bảng 27. Dự báo chi tiêu bình quân 01 nhân khẩu một tháng trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030

DVT: nghìn đồng/tháng

Stt	Nhóm thu nhập	Chi tiêu bình quân 01 nhân khẩu	
		Đến hết năm 2025	Dự kiến đến năm 2030
1	Nhóm 1	1.545,2	1.793,9
2	Nhóm 2	1.977,2	2.421,2
3	Nhóm 3	2.563,9	3.625,9
4	Nhóm 4	3.220,4	4.774,6
5	Nhóm 5	3.895,7	5.193,2

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

5. Dự báo dân số trong kỳ chương trình²⁶

Căn cứ định hướng phát triển dân số và hệ thống đô thị theo điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050²⁷; đồng thời trên cơ sở phân tích xu hướng gia tăng dân số của tỉnh giai đoạn 2015 – 2024, quy mô dân số toàn tỉnh Cà Mau đến năm 2025 ước đạt khoảng 2.150.443 người, trong đó dân số đô thị khoảng 496.273 người và dân số nông thôn khoảng 1.654.170 người. Dự báo đến năm 2030, dân số toàn tỉnh đạt khoảng 2.169.100 người, trong đó dân số đô thị tăng lên khoảng 867.640 người, phản ánh xu hướng gia tăng dân số đô thị gắn với quá trình đô thị hóa của tỉnh.

Bảng 28. Dự báo dân số tỉnh Cà Mau giai đoạn đến năm 2030

DVT: người

Stt	Khu vực	Đến hết năm 2025	Dự kiến đến năm 2030
	Toàn tỉnh	2.150.443	2.169.100
1	Khu vực đô thị	496.273	867.640
2	Khu vực nông thôn	1.654.170	1.301.460

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

²⁶ Dân số thống kê và dự báo trong Chương trình được thống kê, tính toán theo quy định của ngành Thống kê và Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; không bao gồm dân số tạm trú quy đổi (khách du lịch, khách vắng lại, lao động con lăc, người khám chữa bệnh tại các cơ sở y tế...)

²⁷ Theo Nghị quyết số 01/NQ-HĐND ngày 25/02/2026 của HĐND tỉnh Cà Mau về việc thông qua Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

II. Dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng diện tích sàn xây dựng nhà ở

Công thức dự báo nhu cầu nhà ở như sau:

$$S_T = S_{bq} \times D_s (m^2)$$

Trong đó:

S_T : là tổng diện tích nhà ở

S_{bq} : là diện tích nhà ở bình quân đầu người

D_s : là dân số toàn tỉnh.

1. Dự báo diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người là chỉ tiêu phản ánh mức độ đáp ứng nhu cầu nhà ở và chất lượng sống của dân cư, đồng thời gắn chặt với hiệu quả sử dụng đất và trình độ phát triển kinh tế - xã hội.

- Theo Quyết định số 54/2016/QĐ-TTg²⁸, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người được xác định bằng tổng diện tích sàn nhà ở chia cho tổng dân số tại cùng thời điểm.

Các nghiên cứu trong và ngoài nước đều cho thấy diện tích nhà ở bình quân đầu người có mối tương quan chặt chẽ với GRDP bình quân đầu người và mức độ đô thị hóa. Khi thu nhập và mức sống được cải thiện, khả năng chi trả cho nhà ở tăng lên, kéo theo xu hướng gia tăng diện tích ở bình quân; ngược lại, gia tăng dân số có thể tạo áp lực làm giảm chỉ tiêu này nếu tốc độ phát triển quỹ nhà ở không theo kịp.²⁹ Trên cơ sở đó, việc áp dụng thử nghiệm các mô hình hồi quy và ngoại suy theo xu hướng tăng trưởng quá khứ là cách tiếp cận phổ biến, có cơ sở khoa học và phù hợp với điều kiện số liệu, nhằm dự báo biến động diện tích nhà ở bình quân đầu người trong bối cảnh phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

*** Kịch bản 1: Tương quan diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người**

Những nghiên cứu và phân tích từ kinh nghiệm quốc tế³⁰ đều cho thấy có sự tương quan giữa diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người với GRDP bình quân

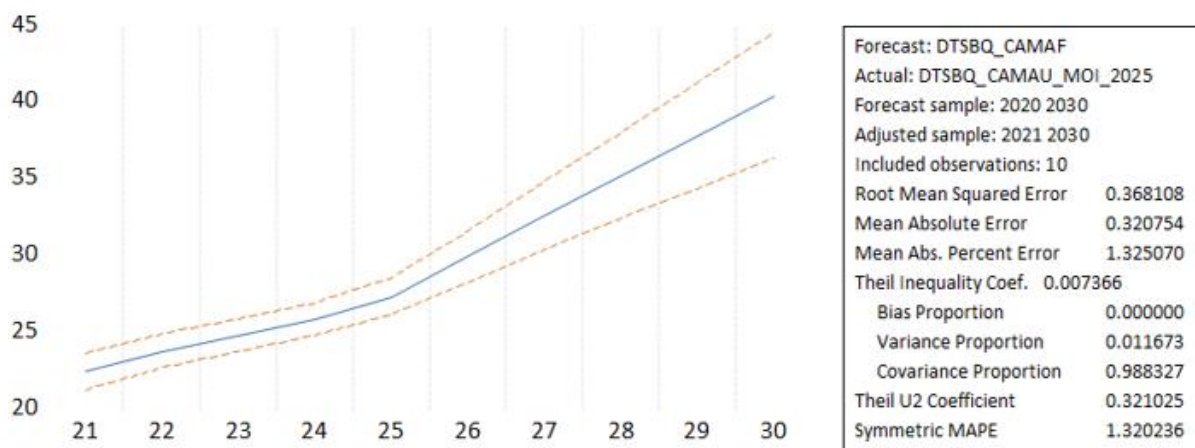
²⁸ Quyết định số 54/2016/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Ban hành Hệ thống chỉ tiêu thống kê cấp tỉnh, cấp xã.

²⁹ Cơ sở khoa học của mối quan hệ trên đã được chứng minh qua nhiều nghiên cứu thực nghiệm. Nghiên cứu Modeling Global Residential Sector Energy Demand for Heating and Air Conditioning in the Context of Climate Change (Isaac & van Vuuren, 2009) và 120 Years of U.S. Residential Housing Stock and Floor Space (Moura et al., 2015) đều khẳng định mối liên hệ dài hạn giữa thu nhập, quá trình đô thị hóa và sự gia tăng diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người. Nghiên cứu Building Volume Per Capita (BVPC): A Spatially Explicit Measure of Inequality Relevant to the SDGs (Ghosh et al., 2020) phân tích dữ liệu tại nhiều đô thị và xác định thu nhập hộ gia đình là biến dự báo có ý nghĩa thống kê đối với không gian ở tính theo đầu người. Tại Việt Nam, nghiên cứu Housing inequality in relation to housing tenure: Evidence from Ho Chi Minh City (Huỳnh Thúy Tiên, 2023) sử dụng mô hình hồi quy cho thấy thu nhập bình quân đầu người có tác động dương và có ý nghĩa thống kê đối với diện tích nhà ở bình quân đầu người.

⁽³⁰⁾ Modeling Global Residential Sector Energy Demand for Heating and Air Conditioning in the Context of Climate Change - Isaac M and DP van Vuuren (2009)

đầu người, theo đó diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người sẽ tăng lên khi GRDP tăng lên nhờ tăng trưởng kinh tế.

Biểu đồ 5. Dự báo diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người tỉnh Cà Mau đến năm 2030 theo GRDPBQ



(Nguồn: Đô thị Miền Nam dự báo, 2026)

Biểu đồ 6. Kết quả kiểm định độ tin cậy của mô hình dự báo

Dependent Variable: DTSBQ_CAMAU_MOI_2025
 Method: Least Squares
 Date: 06/20/26 Time: 16:56
 Sample (adjusted): 2021 2025
 Included observations: 5 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	13.60609	1.445105	9.415294	0.0025
GRDPBQ2030	0.000173	2.18E-05	7.922185	0.0042
R-squared	0.954380	Mean dependent var	24.93000	
Adjusted R-squared	0.939174	S.D. dependent var	1.926876	
S.E. of regression	0.475225	Akaike info criterion	1.639118	
Sum squared resid	0.677517	Schwarz criterion	1.482894	
Log likelihood	-2.097796	Hannan-Quinn criter.	1.219826	
F-statistic	62.76101	Durbin-Watson stat	2.824666	
Prob(F-statistic)	0.004193			

Năm	DTBQ
2021	22,52
2022	23,86
2023	24,90
2024	25,96
2025	27,41
2026	30,04
2027	32,66
2028	35,29
2029	37,91
2030	40,54

(Nguồn: Đô thị Miền Nam dự báo, 2026)

Chuỗi dữ liệu sử dụng được tổng hợp và tính toán bao gồm diện tích sàn xây dựng nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh và GRDPBQ theo giá hiện hành theo giai đoạn 2020 - 2030. Đến năm 2030, dự báo diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người tỉnh Cà Mau đạt khoảng **40,54 m² sàn/người**.

120 Year of U.S. Residential Housing Stock and Floor Space – Maria Cecilia P. Moura, Steven J. Smith, David B. Belzr (2015)

IMF Working Paper – Understanding Residential Real Estate in China (IMF, 2015)

Chinese Urban Residential Construction to 2040 – Research Discussion Paper (2012) – Leo Berkelmans and Hao Wang – Economic Group Reserve Bank of Australia.

Bảng 29. Dự báo GRDP bình quân đầu người và diện tích sàn xây dựng nhà ở bình quân đầu người giai đoạn 2025 - 2030

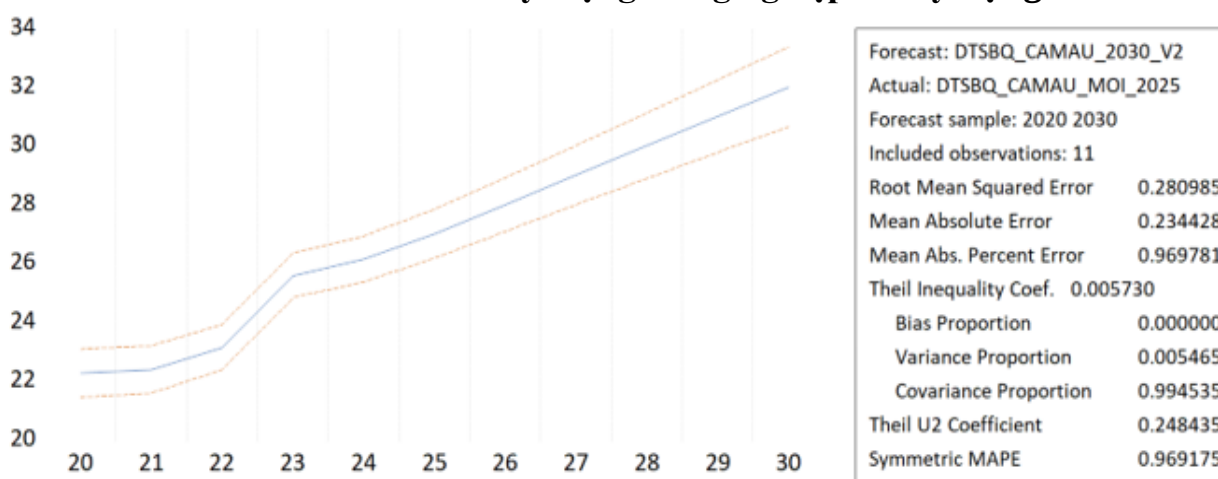
Năm	GRDPBQ (đồng/người/năm)	Diện tích nhà ở bình quân đầu người (m ² sàn/người)
2025	79.984.000	27,41
2026	95.187.200	30,04
2027	110.390.400	32,66
2028	125.593.600	35,29
2029	140.796.800	37,91
2030	156.000.000³¹	40,54

(Nguồn: Mục tiêu theo Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Cà Mau lần thứ I, nhiệm kỳ 2025-2030, Đô thị Miền Nam dự báo)

*** Kịch bản 2: Tương quan diện tích nhà ở bình quân đầu người với Tỷ trọng công nghiệp – xây dựng**

Khi tỷ trọng Công nghiệp – Xây dựng của tỉnh ngày càng cao, nhu cầu về nhà ở của công nhân – người lao động cũng ngày càng tăng lên. Năm 2025, tỷ trọng Công nghiệp – Xây dựng của tỉnh đạt 60%. Với xu hướng thu hút đầu tư và tốc độ chuyển dịch cơ cấu kinh tế hiện tại, dự kiến đến năm 2030, tỷ trọng Công nghiệp – Xây dựng của tỉnh Cà Mau mới đạt 64%, đồng thời kéo theo diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người cũng tăng theo, ước đạt **32,03 m² sàn/người**.

Biểu đồ 7. Dự báo diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người tỉnh Cà Mau đến năm 2030 theo tỷ trọng Công nghiệp – Xây dựng



(Nguồn: Đô thị Miền Nam dự báo, 2026)

³¹ Mục tiêu theo Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Cà Mau lần thứ I, nhiệm kỳ 2025-2030, GRDP bình quân đầu người đến năm 2030 trên 6.000 USD.

Biểu đồ 8. Kết quả kiểm định độ tin cậy của mô hình dự báo

Dependent Variable: DTSBQ_CAMAU_MOI_2025
 Method: Least Squares
 Date: 06/20/26 Time: 16:05
 Sample (adjusted): 2020 2025
 Included observations: 6 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-34.55159	4.387552	-7.874913	0.0014
DTH	1.033401	0.076814	13.45326	0.0002
R-squared	0.978377	Mean dependent var	24.44500	
Adjusted R-squared	0.972972	S.D. dependent var	2.093234	
S.E. of regression	0.344135	Akaike info criterion	0.965635	
Sum squared resid	0.473715	Schwarz criterion	0.896222	
Log likelihood	-0.896905	Hannan-Quinn criter.	0.687767	
F-statistic	180.9901	Durbin-Watson stat	2.186164	
Prob(F-statistic)	0.000177			

Năm	DTBQ
2021	22,41
2022	23,17
2023	25,61
2024	26,17
2025	27,03
2026	28,03
2027	29,03
2028	30,03
2029	31,03
2030	32,03

(Nguồn: Đô thị Miền Nam dự báo, 2026)

Sự gia tăng trong cơ cấu kinh tế này đồng nghĩa với việc hình thành và mở rộng các cực tăng trưởng công nghiệp, thu hút một lượng lớn chuyên gia, kỹ sư và đặc biệt là tầng lớp công nhân, người lao động trực tiếp. Quá trình này kích hoạt cơ chế di dân cơ học từ nông thôn sang thành thị và từ các vùng phụ cận đổ về các khu - cụm công nghiệp. Hệ quả tất yếu là áp lực tích lũy lên hạ tầng cư trú đô thị tăng theo cấp số nhân, biến nhu cầu nhà ở từ trạng thái tự cung tự cấp ở nông thôn sang nhu cầu sở hữu và thuê mượn mang tính tập trung, khẩn thiết tại các trung tâm kinh tế mới. Như vậy, trong điều kiện thu hút đầu tư và chuyển dịch cơ cấu kinh tế từ khu vực nông nghiệp sang phi nông nghiệp, công nghiệp, xây dựng như hiện nay, dự kiến đến 2030 diện tích sàn xây dựng nhà ở bình quân đầu người của tỉnh Cà Mau mới đạt **32,03** m² sàn/người.

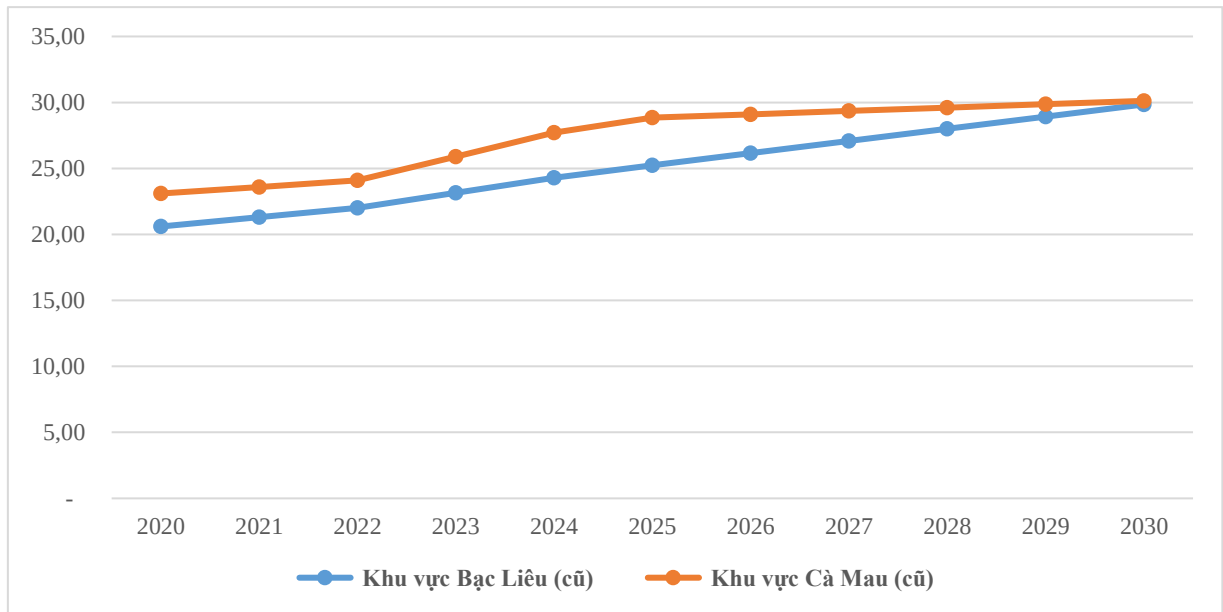
*** Kịch bản 3 (Kịch bản chọn): Hồi quy tuyến tính dựa trên dữ liệu quá khứ diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người của 02 tỉnh cũ**

Dựa trên tốc độ tăng trưởng diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người thực tế của 2 khu vực Cà Mau (cũ) và Bạc Liêu (cũ), đơn vị tư vấn dự báo, tính toán bằng mô hình hồi quy tuyến tính tương tự kịch bản 1, từ đó tính toán ra diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người của tỉnh Cà Mau mới năm 2030. Kết quả:

- Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người khu vực Cà Mau (cũ) đến năm 2030 đạt: **30,12** m² sàn/người.

- Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người khu vực Bạc Liêu (cũ) đến năm 2030 đạt: **29,85** m² sàn/người.

Biểu đồ 9. Diện tích sàn xây dựng nhà ở bình quân đầu người một số tỉnh trong khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long

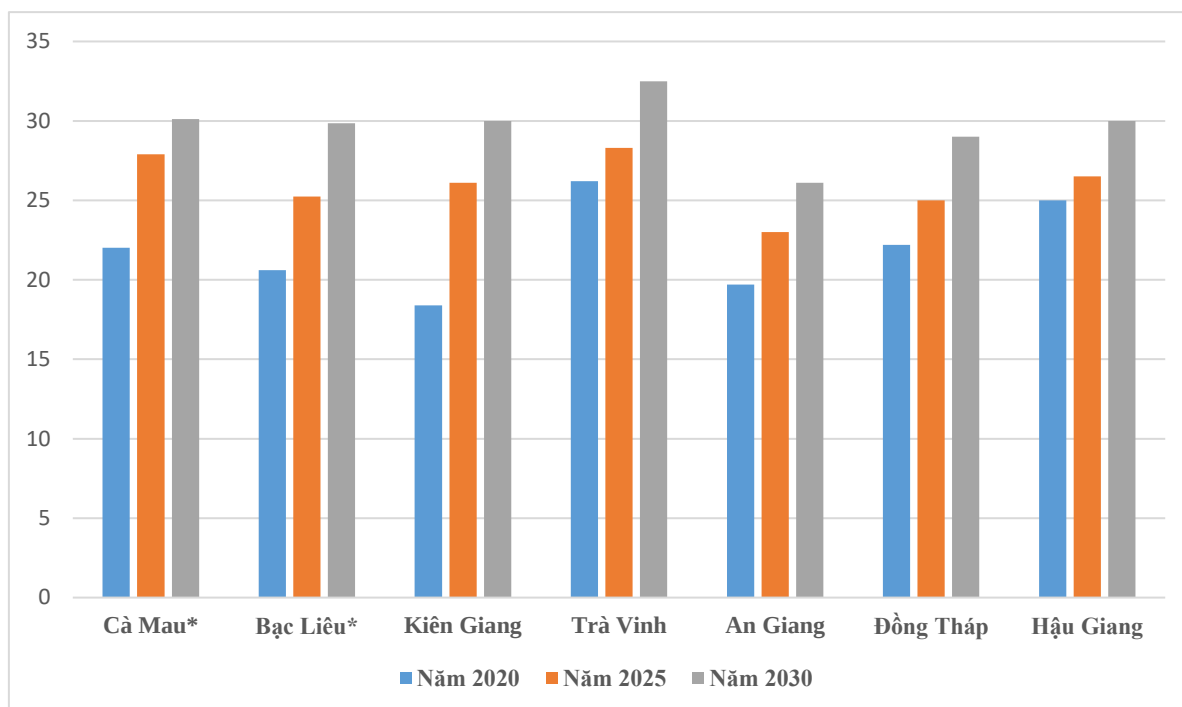


(Nguồn: Đô thị Miền Nam dự báo, 2026)

Trên cơ sở kế thừa đồng bộ từ 02 địa phương cũ và Chiến lược nhà ở quốc gia. Dự báo đến năm 2030, diện tích sàn xây dựng nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn toàn tỉnh ước đạt khoảng 30 m² sàn/người, trong đó: Diện tích sàn xây dựng nhà ở bình quân đầu người khu vực đô thị đạt 32 m² sàn/người, khu vực nông thôn đạt 29 m² sàn/người.

Đây là mức tăng trưởng phù hợp, việc xác định mục tiêu này không chỉ hướng tới mục tiêu nâng cao chất lượng đời sống người dân mà còn tạo tiền đề để phát huy mọi nguồn lực nhằm đảm bảo an sinh xã hội, giúp người lao động có thu nhập thấp sớm hiện thực hóa giấc mơ an cư lạc nghiệp. Đồng thời phù hợp với điều kiện tự nhiên, tình hình phát triển kinh tế xã hội của tỉnh và phù hợp với mặt bằng chung của vùng Đồng bằng Sông Cửu Long cũng như các tỉnh/thành trên toàn quốc.

Biểu đồ 10. Diện tích sàn xây dựng nhà ở bình quân đầu người một số tỉnh trong khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long



(Nguồn: Niên giám thống kê và tổng hợp từ các Quyết định phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở của các tỉnh, Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán)

*(Số liệu diện tích sàn xây dựng nhà ở bình quân đầu người năm 2030 của khu vực Cà Mau (cũ) và Bạc Liêu (cũ) đã được thay thế bằng phương án tính toán mới của đơn vị tư vấn để làm rõ sự cân đối của đề xuất chỉ tiêu mới, không phải chỉ tiêu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt).

*** So sánh với các kịch bản dự báo khác:**

- Kịch bản 1 phản ánh mức tăng trưởng rất cao do phụ thuộc lớn vào mục tiêu GRDP bình quân đầu người đến năm 2030;
- Kịch bản 2 chưa phản ánh đầy đủ động lực phát triển mới của tỉnh sau hợp nhất, dễ gặp biến động bởi điều kiện khách quan;
- Kịch bản 3 vừa kế thừa xu hướng tăng trưởng thực tế trong giai đoạn quá khứ, vừa phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội đến năm 2030, bảo đảm tính khả thi và hợp lý hơn trong tổ chức thực hiện.

*** Các giả thiết của phương án được chọn**

Phương án lựa chọn kịch bản 30 m² sàn/người được xây dựng trên mục tiêu phát triển tích cực và có tính khả thi trong điều kiện tỉnh khai thác hiệu quả các lợi thế so sánh, đồng thời tận dụng tốt các cơ hội từ liên kết vùng, chuyển dịch cơ cấu kinh tế và thu hút đầu tư. Đây là phương án được lựa chọn làm cơ sở xây dựng định hướng phát triển kinh tế – xã hội của tỉnh trong giai đoạn tới.

Trong phương án này, môi trường kinh tế vĩ mô được giả định duy trì ổn định, các chính sách của Trung ương và của tỉnh được triển khai đồng bộ, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển sản xuất, dịch vụ và mở rộng thị trường. Tỉnh tập trung huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn lực đầu tư, trong đó đầu tư công giữ vai trò dẫn dắt trong phát triển kết cấu hạ tầng chiến lược, đặc biệt là hạ tầng giao thông liên vùng, năng lượng, đô thị và hạ tầng số; đồng thời thúc đẩy mạnh mẽ khu vực tư nhân và đầu tư nước ngoài tham gia phát triển các ngành công nghiệp chế biến, năng lượng, dịch vụ logistics, du lịch và nông nghiệp công nghệ cao.

Cơ cấu kinh tế trong phương án này chuyển dịch rõ nét theo hướng công nghiệp – dịch vụ – nông nghiệp hiện đại, trong đó công nghiệp chế biến, chế tạo, dịch vụ logistics, thương mại và du lịch giữ vai trò động lực tăng trưởng. Nông nghiệp phát triển theo hướng sinh thái, ứng dụng công nghệ cao và liên kết chuỗi giá trị, góp phần ổn định kinh tế và đưa tỷ lệ lao động nông nghiệp trong tổng số lao động xã hội xuống dưới 30% vào năm 2030. Việc ứng dụng khoa học – công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số được thúc đẩy mạnh mẽ, hướng tới mục tiêu tốc độ tăng năng suất lao động xã hội đạt khoảng 8,0 - 8,5%/năm và tỷ trọng giá trị tăng thêm của kinh tế số trong GRDP chiếm từ 20% trở lên.

Bên cạnh đó, phương án này còn tính tới những rủi ro, biến chuyển của tình hình kinh tế thế giới, sự thay đổi về mặt thuế quan, ảnh hưởng của biến đổi khí hậu, triều cường lên cao, các hiện tượng thời tiết cực đoan tác động bất chợt và kéo dài, khó lường trước làm ảnh hưởng đến khả năng tăng trưởng vĩ mô trên toàn bộ ngành nghề của tỉnh... Áp lực chuyển đổi xanh từ năng lượng hoá thạch sang năng lượng tái tạo cùng với chi phí tuân thủ các quy định về phát triển bền vững cũng là những vấn đề tiềm ẩn trong quá trình phát triển của toàn tỉnh.

Trên cơ sở các giả thiết nêu trên, phương án diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đạt 30 m²/người cho phép tỉnh đạt tốc độ tăng trưởng cao, đồng thời bảo đảm sự cân đối giữa mục tiêu tăng trưởng, khả năng huy động nguồn lực và năng lực tổ chức thực hiện, qua đó được lựa chọn làm phương án phát triển chủ đạo của tỉnh trong giai đoạn 2026 – 2030.

*** Đánh giá, phân tích và lựa chọn kịch bản phát triển nhà ở**

Trên cơ sở phân tích điều kiện phát triển kinh tế - xã hội, tốc độ đô thị hóa, xu hướng gia tăng diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người trong quá khứ và mục tiêu phát triển của tỉnh Cà Mau đến năm 2030 theo Nghị quyết số 01-NQ/ĐH ngày 17 tháng 10 năm 2025 của Đảng bộ tỉnh Cà Mau cùng với những thách thức trước mắt và lâu dài, kịch bản dự báo diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người thứ 3 (30

m² sàn/người) được xem là phù hợp, khả thi và có cơ sở lựa chọn phương án phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau trong giai đoạn 2026 - 2030.

2. Dự kiến diện tích sàn nhà ở đã phát triển và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình

Căn cứ dự báo dân số và chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đến năm 2030, tổng nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030 ước khoảng 18.674.165 m² sàn, trong đó:

- Giai đoạn 2021 – 2025 đã thực hiện khoảng 12.268.296 m² sàn (65,70%);
- Giai đoạn 2026 – 2030 dự kiến tăng thêm 6.405.869 m² sàn (34,30%).

Bảng 30. Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021-2030

Khu vực	Tổng diện tích sàn (m ² sàn)	
	Giai đoạn 2021 – 2025	Dự kiến tăng thêm Giai đoạn 2026 – 2030
Toàn tỉnh	12.268.296	6.405.869

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán 2026)

Nhu cầu giai đoạn sau giảm, phù hợp bối cảnh thị trường chuyển sang giai đoạn điều chỉnh thận trọng, tiến độ một số dự án được giãn và dự địa xây dựng mới không còn lớn như giai đoạn đầu chương trình.

3. Phân tích, đánh giá nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm các loại hình nhà ở trên địa bàn giai đoạn 2021 – 2030.

3.1. Nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình theo từng loại nhà phát triển theo dự án

3.1.1. Nhu cầu diện tích sàn nhà ở xã hội

a. Nhu cầu diện tích sàn nhà ở nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

Căn cứ Báo cáo số 708/BQL-XD ngày 21/04/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Cà Mau, nhu cầu nhà ở lưu trú công nhân trong các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Cà Mau đến năm 2030 khoảng 6.800 người. Với tiêu chuẩn 2 - 3 người/căn và diện tích bình quân 55 m² sàn/căn, tổng nhu cầu khoảng 3.400 căn hộ, tương ứng 187.000 m² sàn. Kết quả này là cơ sở xác định quy mô, quỹ đất và định hướng đầu tư nhà ở lưu trú công nhân gắn với các KCN, KKT, bảo đảm phù hợp nhu cầu thực tế và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

Bảng 31. Dự báo nhu cầu nhà lưu trú công nhân giai đoạn 2021 - 2030

Khu vực	Dự kiến nhu cầu đến năm 2030	
	Số căn	Diện tích (m ²)
Tỉnh Cà Mau (mới)	3.400	187.000

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

b) Nhu cầu diện tích sàn nhà ở cho người có thu nhập thấp

Nhu cầu phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp chủ yếu tập trung tại các khu vực đô thị và vùng phát triển công nghiệp trọng điểm, nơi có hệ thống hạ tầng kỹ thuật – xã hội tương đối đồng bộ, mật độ lao động cao và khả năng thu hút dân cư lớn. Đây là nhóm khu vực phát sinh nhu cầu nhà ở thực tế cao, gắn với quá trình đô thị hóa và chuyển dịch cơ cấu lao động trên địa bàn tỉnh.

Căn cứ Quyết định số 338/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ³² về phê duyệt Đề án phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021 – 2030, tổng nhu cầu phát triển nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Cà Mau (cũ) và tỉnh Bạc Liêu (cũ) được xác định khoảng 27.575 căn. Sau khi loại trừ phần nhu cầu nhà ở lưu trú công nhân trong khu công nghiệp đã được tính toán riêng, nhu cầu nhà ở xã hội dành cho người có thu nhập thấp đến năm 2030 ước khoảng 24.175 căn, tương ứng khoảng 1.329.625 m² sàn xây dựng.

Trong đó, chỉ tiêu nhà ở xã hội để cho thuê dự kiến khoảng 1000 căn hộ³³, tương đương 55.000 m² sàn xây dựng. Còn lại khoảng 23.175 căn hộ, tương đương khoảng 1.279.625 m² sàn xây dựng sẽ được định hướng phát triển theo các hình thức khác.

Đối với phân khúc này, mục tiêu trọng tâm là tạo lập một quỹ nhà ở có giá thành hợp lý, phù hợp với khả năng chi trả thực tế của đại bộ phận người lao động. Để hiện thực hóa quy mô lớn nêu trên, lộ trình triển khai từ nay đến năm 2030 sẽ được thực hiện theo nguyên tắc "quy hoạch đi trước, nguồn lực theo sau". Việc phân bổ chỉ tiêu sẽ bám sát tốc độ đô thị hóa và tiến độ lấp đầy của các khu, cụm công nghiệp tại từng địa phương, tránh tình trạng đầu tư dàn trải hoặc lệch pha cung - cầu. Phương thức thực hiện sẽ dịch chuyển mạnh mẽ từ phụ thuộc ngân sách sang huy động dòng vốn xã hội hóa, trọng tâm là thu hút các nhà đầu tư chiến lược thông qua các cơ chế ưu đãi hấp dẫn về tiền sử dụng đất, thủ tục hành chính rút gọn và hỗ trợ tiếp cận các gói tín dụng ưu đãi.

Bảng 32. Dự báo nhu cầu nhà ở xã hội cho người TNT giai đoạn 2021 - 2030

Nhu cầu Nhà ở xã hội cho người TNT	Dự kiến nhu cầu đến năm 2030	
	Số căn	Diện tích (m ²)
Tổng	24.175	1.329.625

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

³² Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 03/04/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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”.

³³ Theo Công văn số 4829/SXD-QLN ngày 17/6/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau về việc tham mưu dự thảo văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh, tại phụ lục kèm theo, UBND tỉnh đề xuất nghiên cứu đầu tư thí điểm Dự án xây dựng nhà ở xã hội cho thuê từ vốn ngân sách nhà nước tại vị trí khu đất : “Khu C1, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau”, dự kiến xây dựng khoảng 800-1000 căn hộ.

c) Nhu cầu diện tích sàn nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

Phát triển nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang (gồm sĩ quan, hạ sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp và công nhân trong các cơ quan, đơn vị thuộc Quân đội và Công an nhân dân) là nhiệm vụ quan trọng, góp phần đảm bảo an sinh xã hội, củng cố quốc phòng – an ninh, đồng thời ổn định cuộc sống, nâng cao hiệu quả công tác và tinh thần trách nhiệm của cán bộ, chiến sĩ, cũng như tăng cường sự gắn kết giữa lực lượng vũ trang và nhân dân.

Tổng hợp nhu cầu của các cơ quan, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang từ 02 Chương trình phát triển nhà ở (trước hợp nhất) của 02 khu vực, trong đó giai đoạn 2021 – 2030 khu vực Cà Mau (cũ) ước khoảng 2.351 cán bộ, chiến sĩ, tương đương 2.351 căn hộ. Khu vực Bạc Liêu (cũ) khoảng 1.036 cán bộ, chiến sĩ, tương đương 1.036 căn hộ.

Trên cơ sở đó, dự kiến đến năm 2030, nhu cầu nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang trên địa bàn tỉnh Cà Mau khoảng 3.387 cán bộ, chiến sĩ, tương đương 3.387 căn hộ, với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 186.285 m² sàn xây dựng (ước tính trung bình khoảng 55 m² sàn/căn). Đây là cơ sở quan trọng để xác định quy mô phát triển, bố trí quỹ đất và định hướng đầu tư các dự án nhà ở xã hội phục vụ lực lượng vũ trang, bảo đảm phù hợp nhu cầu thực tế và yêu cầu nhiệm vụ quốc phòng – an ninh trong giai đoạn phát triển mới.

Bảng 33. Dự báo nhu cầu nhà ở cho LLVT nhân dân giai đoạn 2021 - 2030

Khu vực	Dự kiến nhu cầu đến năm 2030	
	Số căn	Diện tích (m ²)
Tỉnh Cà Mau	3.387	186.285

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

d. Nhà ở xã hội cho học sinh, sinh viên

Theo báo cáo của 03 trường trên địa bàn tỉnh Cà Mau bao gồm: Trường Cao đẳng nghề Việt Nam – Hàn Quốc Cà Mau³⁴; Trường Cao đẳng Cộng đồng Cà Mau³⁵; Trường Cao đẳng nghề Bạc Liêu³⁶, trong đó số lượng sinh viên đang sống cùng gia đình là 1.361 sinh viên và sinh viên đang thuê trọ hoặc ở nhờ tại nhà người thân là 525 sinh viên. Ngoài ra theo báo cáo của Trường Đại học Bạc Liêu³⁷, nhu cầu chỗ ở sinh viên của trường khoảng 400 chỗ, hiện đã bố trí ký túc xá với quy mô 240 chỗ, còn lại 160 trường hợp chưa được bố trí.

Dựa trên các cơ sở nêu trên, dự kiến nhu cầu lưu trú của sinh viên trong thời gian tới là khoảng 685 trường hợp. Để đáp ứng con số này, các giai đoạn tiếp theo

³⁴ Theo công văn số 85/BC-CĐN ngày 14/04/2026 của Trường Cao đẳng nghề Việt Nam – Hàn Quốc Cà Mau.

³⁵ Theo công văn số 77/CĐCĐ-QT ngày 16/04/2026 của Trường Cao đẳng Cộng đồng Cà Mau.

³⁶ Theo công văn số 51/CĐN ngày 16/04/2026 của Trường Cao đẳng nghề tỉnh Bạc Liêu.

³⁷ Theo công văn số 208/DHBL ngày 16/04/2026 của Trường Đại học Bạc Liêu.

sẽ tập trung huy động nguồn lực từ các cơ sở đào tạo để đầu tư mới hoặc nâng cấp quy mô ký túc xá. Song song đó, khuyến khích phát triển mô hình nhà trọ dân doanh (người dân tự xây dựng và cho thuê) với thiết kế chuẩn hóa, đảm bảo môi trường sinh hoạt và học tập chất lượng cho học sinh, sinh viên.

3.1.2. Nhu cầu diện tích nhà ở công vụ

Theo báo cáo số 2248/SNV-VP ngày 13/04/2026 của Sở nội vụ, tính đến ngày 15/01/2026, số lượng cán bộ, công chức, viên chức trên địa bàn tỉnh là 35.537 người (Cấp tỉnh: 10.062 người; Cấp xã: 25.475 người). Việc phát triển nhà ở công vụ cho nhóm đối tượng cán bộ, công chức, viên chức là rất cần thiết.

Trên cơ sở tổng hợp, rà soát từ 02 từ Chương trình phát triển nhà ở (trước hợp nhất) của 02 khu vực, khoảng 1.626 cán bộ, công chức, viên chức có nhu cầu nhà ở công vụ, với mức bố trí bình quân 2 - 5 người/phòng đối với công chức, viên chức, người lao động, kết hợp ước tính 1 cán bộ công chức, viên chức có nhu cầu trung bình khoảng 25 m² sàn, ước tính khoảng 813 căn, tương đương 40.650 m² sàn.

Bên cạnh đó, theo Đề án xây dựng nhà ở công vụ cho giáo viên trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn 2026 – 2030 kèm theo Văn bản số 3641/SGDĐT-KHTC của Sở Giáo dục và Đào tạo³⁸, ước tính khoảng 1.533 giáo viên (*tổng các cấp học từ mầm non đến trung học phổ thông*) trên địa bàn tỉnh có nhu cầu nhà ở công vụ, dự kiến tỉnh sẽ bố trí khoảng 165 căn, tương đương 13.200 m² sàn (*Dự kiến xây nhà cấp 4 diện tích 4m x 20m*), trong đó, cải tạo từ các trụ sở dôi dư để làm nhà ở công vụ là 65 căn và xây dựng mới từ các xã, phường có sẵn quỹ đất là 100 căn.

Ngoài ra, theo báo cáo tại Văn bản số 4285/SXD-QLN ngày 02/06/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau³⁹ gửi Sở Giáo dục và Đào tạo, Sở Y tế đề nghị phối hợp rà soát, tổng hợp và cung cấp thông tin, số lượng cán bộ, công chức, viên chức thuộc phạm vi quản lý hiện chưa có nhà ở hoặc chỗ ở chưa đảm bảo tại nơi đến công tác có nhu cầu về nhà ở công vụ. Trong đó, Trung tâm Kiểm soát bệnh tật tỉnh Cà Mau hiện có 38 người có nhu cầu, ước tính khoảng 38 căn, tương đương 1.900 m² sàn. Sở Giáo dục và Đào tạo hiện có 23 người có nhu cầu, ước tính khoảng 23 căn, tương đương 1.150 m² sàn.

Như vậy, đến năm 2030, ước tính tổng nhu cầu nhà ở công vụ trên địa bàn Cà Mau khoảng 3.220 người, tương đương 1.039 căn với diện tích sàn khoảng 56.900 m² sàn.

³⁸ Văn bản số 3641/SGDĐT-KHTC ngày 22/05/2026 của Sở Giáo dục và Đào tạo tỉnh Cà Mau về việc đóng góp ý kiến dự thảo Đề án xây dựng nhà ở công vụ cho giáo viên giai đoạn 2026 – 2030.

³⁹ Văn bản số 4285/SXD-QLN ngày 02/06/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau về việc phối hợp cung cấp thông tin, dữ liệu phục vụ lập Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030.

Bảng 34. Dự báo nhu cầu nhà ở công vụ giai đoạn 2021 - 2030

Khu vực	Dự kiến nhu cầu đến năm 2030	
	Số căn	Diện tích (m ²)
Tỉnh Cà Mau	1.039	56.900

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

3.1.3. Nhu cầu bố trí phục vụ tái định cư

Theo văn bản số 377/BQLDAGT ngày 16/04/2026 của Ban Quản lý dự án Xây dựng công trình giao thông tỉnh Cà Mau⁴⁰, hiện có 05 dự án đã thực hiện tái định cư trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2025 do Ban làm chủ đầu tư với tổng số hộ bị ảnh hưởng là 1.385 hộ. Dự kiến đến năm 2030, thực hiện thêm 11 dự án bố trí tái định cư với tổng số hộ có nhu cầu là 1.264 hộ.

Giai đoạn đến năm 2030, công tác tái định cư trên địa bàn tỉnh tiếp tục thực hiện chủ yếu theo hình thức Nhà nước đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các khu tái định cư, người dân tự xây dựng nhà ở, phù hợp điều kiện thực tiễn, phong tục tập quán và khả năng tổ chức thực hiện tại địa phương. Chi phí giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được tính trong tổng mức đầu tư các dự án, tạo điều kiện để người dân chủ động lựa chọn hình thức, quy mô nhà ở phù hợp; do đó, việc Nhà nước đầu tư trực tiếp xây dựng nhà ở tái định cư được xác định là chưa phù hợp với điều kiện thực tế và hiệu quả sử dụng nguồn lực.

Việc bố trí tái định cư nhằm bảo đảm chỗ ở mới và ổn định đời sống cho người dân có đất bị thu hồi, thông qua các hình thức giao đất ở, bố trí nhà ở (xây dựng mới, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại) hoặc hỗ trợ bằng tiền; các khu tái định cư được định hướng bảo đảm điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ, góp phần ổn định xã hội, sinh kế người dân và bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và người dân, phù hợp Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, Điều 48, Điều 53 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 111 Luật Đất đai năm 2024.

3.1.4. Nhu cầu diện tích sàn nhà ở thương mại

Trên cơ sở kế thừa Chương trình phát triển nhà ở của 02 khu vực Cà Mau (cũ) và khu vực Bạc Liêu (cũ) đã được phê duyệt; Dự kiến nhu cầu nhà thương mại trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021 – 2030 ước tính khoảng 4.382.401 m² sàn, tương đương khoảng 17.530 căn (Trung bình 1 căn khoảng 250 m²).

Trên cơ sở mức sống dân cư tại tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030, dự kiến khả năng tích lũy thu nhập trong vòng 10 năm của người dân theo 05 nhóm thu nhập⁴¹ được xác định như sau:

⁴⁰ Văn bản số 377/BQLDAGT ngày 16/04/2026 của Ban Quản lý dự án Xây dựng công trình giao thông tỉnh Cà Mau về báo cáo cung cấp thông tin phục vụ lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030.

⁴¹ Chi tiêu thống kê theo quy định của Ngành Thống kê và Khảo sát mức sống dân cư hằng năm.

Bảng 35. Dự báo khả năng tích lũy thu nhập trong vòng 10 năm*ĐVT: Nghìn đồng/năm*

Khu vực	Trung bình giai đoạn 2021 - 2030
Cà Mau	334.159
Nhóm 1	93.564,00
Nhóm 2	178.342,00
Nhóm 3	319.962,00
Nhóm 4	301.227,00
Nhóm 5	812.364,00

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

Khảo sát thị trường cho thấy giá nhà ở thương mại tại khu vực trung tâm Cà Mau (cũ) dao động khoảng 30 - 55 triệu đồng/m², tại các khu vực đô thị mới phát triển và vùng ven phổ biến từ 15 - 28 triệu đồng/m². Với mặt bằng giá này, trong chu kỳ tích lũy 10 - 15 năm, khả năng tiếp cận nhà ở phân hóa rõ theo nhóm thu nhập: nhóm 1 và nhóm 2 hầu như không có khả năng mua nhà thương mại, cần hỗ trợ thông qua nhà ở xã hội cho thuê hoặc thuê mua; nhóm 3 và nhóm 4 có thể tiếp cận nhà ở xã hội với sự hỗ trợ tín dụng; nhóm 5 có đủ năng lực tài chính để tham gia thị trường nhà ở thương mại.

3.2. Nhu cầu diện tích sàn nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng

Trên cơ sở dự báo nhu cầu diện tích sàn xây dựng nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2021 – 2030 khoảng 18.674.165 m² sàn, sau khi đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở thương mại, nhu cầu ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021 – 2030 dự kiến khoảng 12.531.954 m² sàn, tương đương khoảng 83.546 căn (*Trung bình 1 căn khoảng 150 m²*). Trong đó:

- Đối với nhu cầu tự xây dựng nhà ở trên đất chuyển quyền sử dụng đất, loại hình này phổ biến tại các xã, phường, đặc biệt ở khu vực có truyền thống tự xây dựng. Căn cứ tăng dân số đến năm 2030, ước khoảng 10% dân số toàn tỉnh phát sinh nhu cầu mua đất nền để xây dựng nhà ở. Sau khi loại trừ phần đã tính trong nhà ở do chủ đầu tư phát triển, tổng nhu cầu thị trường ước khoảng 18.419.256 m² sàn, tương đương 73.677 lô nền. Trong đó, nhu cầu đầu tư, tích trữ (khoảng 40%)⁴² và tồn kho an toàn (khoảng 20%), tổng nhu cầu đất nền hoàn thành xây

⁴² Theo kết quả tính toán của Bộ Xây dựng và Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, nhu cầu nhà ở phân khúc trung, cao cấp có giá từ 25 triệu đồng/m² chiếm từ 20-30% nhu cầu thị trường và tập trung ở các đô thị lớn. Với giá trị sử dụng đất trên địa bàn tỉnh vẫn ở mức thấp so với các đô thị lớn kéo theo biên độ giá trị nhà ở phân khúc trung và cao cấp dưới mức 25 triệu đồng/m² nên theo đánh giá nhu cầu nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh có thể chiếm khoảng 30% - 40% tổng nhu cầu thị trường

dựng đến năm 2030 được xác định khoảng 29.471 lô, tương ứng 7.367.702 m² sàn.

- Nhà ở do người dân tự xây trên các nền tái định cư được đầu tư hạ tầng kỹ thuật và chuyển giao quyền sử dụng đất: khoảng 264.900 m² sàn⁴³.

- Nhà ở do người dân tự xây dựng trên đất cá nhân, hộ gia đình, cải tạo, xây mới, xây dựng từ các chương trình mục tiêu quốc gia và các chương trình hỗ trợ nhà ở khác: tương đương với 4.899.352 m² sàn.

Nhìn chung, nhà ở tự xây vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nhu cầu phát triển nhà ở toàn tỉnh, phản ánh đặc trưng phổ biến của các địa phương có tỷ lệ dân cư nông thôn cao và mức độ đô thị hóa đang trong giai đoạn chuyển đổi, đồng thời đặt ra yêu cầu về quản lý trật tự xây dựng, định hướng kiến trúc – cảnh quan và nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư hiện hữu.

Bảng 36. Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng giai đoạn 2021 - 2030

Địa phương	Nhu cầu diện tích sàn nhà ở riêng lẻ cá nhân tự xây dựng	
	Số căn	Diện tích (m ²)
Tỉnh Cà Mau	83.546	12.531.954

(Nguồn: *Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026*)

Điều này cho thấy nguồn nhà ở tự xây vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nhu cầu phát triển nhà ở toàn tỉnh, phản ánh đặc trưng phổ biến của các địa phương có tỷ lệ dân cư nông thôn cao và mức độ đô thị hóa đang trong giai đoạn chuyển đổi, đồng thời đặt ra yêu cầu về quản lý trật tự xây dựng, định hướng kiến trúc – cảnh quan và nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư hiện hữu.

4. Tổng hợp dự kiến nhu cầu diện tích sàn các loại hình nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng giai đoạn đến năm 2030

Bảng 37. Tổng hợp nhu cầu diện tích sàn các loại hình nhà đến năm 2030

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Tổng nhu cầu (giai đoạn 2021 - 2030)	
		Số căn	Diện tích (m ²)
1	Nhà ở thương mại	17.530	4.382.401
2	Nhà ở xã hội	30.962	1.702.910
2.1	Nhà ở nhà lưu trú công nhân	3.400	187.000
2.2	Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp	24.175	1.329.625
2.3	Nhà ở cho lực lượng vũ trang	3.387	186.285
3	Nhà ở công vụ	1.039	56.900
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	83.5646	12.531.954

⁴³ Theo văn bản số 377/BQLDAGT ngày 16/04/2026 của Ban Quản lý dự án Xây dựng công trình giao thông tỉnh Cà Mau, tổng giai đoạn 2021 – 2030 khoảng 2.649 hộ bị ảnh hưởng.

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Tổng nhu cầu (giai đoạn 2021 - 2030)	
		Số căn	Diện tích (m ²)
	TỔNG	133.077	18.674.165

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

CHƯƠNG IV. MỤC TIÊU, CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

I. Mục tiêu phát triển nhà ở

1. 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, đặc biệt là người thu nhập thấp, công nhân và gia đình chính sách.

2. Mục tiêu cụ thể

- Phát triển nhà ở phải công bằng và đáp ứng nhu cầu diện tích và chất lượng nhà ở cho người dân. Đối với nhà ở hiện hữu của hộ gia đình, cá nhân khi xuống cấp không đảm bảo chất lượng thì phải được cải tạo, xây dựng, sửa chữa lại kịp thời.

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở phù hợp với nhu cầu thực tiễn, bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, cũng như nhà ở trong khuôn khổ các chương trình mục tiêu quốc gia và các chương trình đầu tư công về nhà ở. Trong đó, tập trung nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của từng nhóm hộ gia đình, cá nhân có thu nhập thấp, trung bình và các đối tượng thụ hưởng chính sách.

- 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.

II. Điều chỉnh chỉ tiêu phát triển nhà ở

* Các chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030 được xác định trên cơ sở:

- Các chỉ tiêu, yêu cầu về phát triển nhà ở nêu trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

- Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 03/04/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 – 2030; Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội; Nghị quyết số 7/NQ-CP ngày

12/1/2026 của Thủ tướng Chính phủ Về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026 – 2030.

- Các chỉ tiêu liên quan đến phát triển nhà ở của địa phương trong thực hiện nghị quyết, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Thực trạng về diện tích nhà ở trên địa bàn do cơ quan có thẩm quyền cung cấp tại thời điểm xây dựng chương trình; thực trạng về nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở cho các đối tượng;

- Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Nhu cầu về diện tích nhà ở của từng đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định tại Điều 76 của Luật Nhà ở 2023; Nhu cầu nhà ở theo loại hình, gồm: nhà ở phát triển theo dự án và nhà ở do hộ gia đình cá nhân tự xây dựng;

- Các cơ chế, chính sách hỗ trợ nhà ở do Nhà nước ban hành tại thời điểm nghiên cứu, xây dựng chương trình.

1. 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 khu vực đô thị đạt khoảng 32 m² sàn/người, khu vực nông thôn đạt khoảng 29 m² sàn/người.

2. 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 được cơ bản chất lượng đời sống người dân và tình hình an sinh xã hội.

3. Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn

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.

Bảng 38. Chỉ tiêu chất lượng nhà ở đến năm 2030

Đơn vị hành chính	Tỷ lệ nhà ở đơn sơ và thiếu kiên cố
	Đến năm 2030
Toàn tỉnh	Hoàn thành xóa bỏ và không để phát sinh mới

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

III. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021 – 2030

1. Diện tích sàn nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng theo từng loại hình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030

Chỉ tiêu phát triển nhà ở trong kỳ chương trình được xác định trên cơ sở nhu cầu thực tế của người dân và khả năng huy động nguồn lực địa phương, nhằm bảo đảm tính khả thi, hiệu quả triển khai và định hướng rõ công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh. Theo đó, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở hoàn thành giai đoạn 2021–2030 được xác định tương đương nhu cầu dự báo, đóng vai trò là mức tối thiểu địa phương cần đạt trong mỗi chu kỳ 10 năm của chương trình, qua đó bảo đảm an sinh xã hội và các điều kiện sống cơ bản cho người dân.

1.1. Diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng trong giai đoạn đến năm 2030 theo hình thức phát triển nhà ở theo dự án

Chỉ tiêu phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030 được xác định như sau:

a. Nhà ở thương mại

Trên cơ sở kế thừa chỉ tiêu Giai đoạn 2021 – 2030, dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư có nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng khoảng 4.382.401 m² sàn, tương đương 17.530 căn.

Bảng 39. Dự kiến diện tích sàn NOTM tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030

Hình thức phát triển	Chỉ tiêu phát triển nhà ở (giai đoạn 2021 – 2030)	
	Số căn	Diện tích (m ²)
Nhà ở thương mại	17.530	4.382.401

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

Giai đoạn 2021 – 2030, phần đầu đạt được 4.382.401 m² sàn nhà ở thương mại (trong đó khoảng 207.868 m² sàn xây dựng nhà ở từ các dự án đã hoàn thành và khoảng 2.136.497 m² sàn xây dựng nhà ở từ các dự án đang triển khai). Tuy nhiên, việc triển khai phụ thuộc rất nhiều yếu tố, do đó 2.038.036 m² sàn là diện tích sàn xây dựng nhà ở tối thiểu cần phải được chấp thuận chủ trương đầu tư/lựa chọn nhà đầu tư trong giai đoạn tiếp theo để đạt được tỷ lệ đô thị hóa theo mục tiêu. Theo định hướng Quy hoạch Tỉnh đến năm 2030, tỉnh Cà Mau có 35 đô thị và đến năm 2050 là 42 đô thị tương ứng tốc độ đô thị hóa tối thiểu là 40% và 65%, bảo đảm đồng thời cả tỷ lệ đô thị hóa và chất lượng đô thị theo tiêu chí phân loại đô thị hiện hành. Giải pháp cho mục tiêu này được định hướng là nâng chuẩn đô thị hiện hữu theo lộ trình kết hợp phát triển đô thị mới có kiểm soát đồng bộ

với hạ tầng kỹ thuật khung. Do đó, phát triển đô thị và nhà ở có sự giao thoa và đồng bộ lẫn nhau được cụ thể hóa với kế hoạch phát triển dự án nhà ở thương mại. Vì vậy, cần kiểm soát chặt chẽ giữa tiến độ hoàn thành dự án theo từng năm với tổng quy mô các dự án dự kiến kêu gọi đầu tư vừa đáp ứng nhu cầu đồng thời tạo dư địa phát triển trong giai đoạn sau năm 2030. Trong quá trình tổng kết hàng năm theo Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, tùy thuộc quy mô hoàn thành từ các dự án đang triển khai để có kế hoạch tiếp tục kêu gọi đầu tư, đảm bảo đạt vượt chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng nhà ở bình quân tối thiểu đến năm 2030 là 30 m² sàn/người.

b. Nhà ở xã hội

Trên cơ sở đó, tổng chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021 – 2030 khoảng 30.962 căn, tương đương 1.702.910 m² sàn; trong đó: nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp khoảng 24.175 căn, tương đương 1.329.625 m² sàn; nhà ở nhà lưu trú cho công nhân trong khu công nghiệp khoảng 3.400 căn, tương đương 187.000 m² sàn; nhà ở cho lực lượng vũ trang khoảng 3.387 căn, tương đương 186.285 m² sàn.

Bảng 40. Dự kiến diện tích sàn NOXH tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030

Hình thức phát triển	Chỉ tiêu phát triển nhà ở (giai đoạn 2021- 2030)	
	Số căn	Diện tích (m ²)
Nhà ở xã hội	30.962	1.702.910
<i>Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp</i>	24.175	1.329.625
<i>Nhà ở nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp</i>	3.400	187.000
<i>Nhà ở cho lực lượng vũ trang</i>	3.387	186.285

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

c. Nhà công vụ

Tổng chỉ tiêu nhà ở công vụ giai đoạn 2021 – 2030 khoảng 56.900 m² sàn, tương đương 1.039 phòng. Việc bố trí nhà ở công vụ trong thời kỳ này được thực hiện thông qua phương án xây mới, hoặc cải tạo công trình cũ, bao gồm chuyển đổi công năng các tài sản công, quỹ nhà ở dôi dư sau sắp xếp đơn vị hành chính và các cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn hoặc đáp ứng bằng hình thức bố trí ưu tiên thuê nhà ở xã hội, vì vậy chỉ tiêu nhà ở công vụ có thể được thay đổi khi có kế hoạch thực hiện bố trí chỗ ở chi tiết cho các cán bộ công chức, viên chức.

Bảng 41. Dự kiến diện tích sàn NOCV tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030

Hình thức phát triển	Chỉ tiêu phát triển nhà ở (giai đoạn 2021 – 2030)	
Nhà ở công vụ	Số căn	Diện tích (m ²)
	1.039	56.900

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

Bảng 42. Tổng hợp dự kiến diện tích sàn nhà ở theo dự án tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Chỉ tiêu phát triển nhà ở (giai đoạn 2021 - 2030)	
		Số căn	Diện tích (m ²)
1	Nhà ở thương mại	17.530	4.382.401
2	Nhà ở xã hội	30.962	1.702.910
3	Nhà ở công vụ	1.039	56.900
	TỔNG	49.531	6.142.211

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

1.2. Diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng trong giai đoạn đến năm 2030 theo hình thức nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng

Dự kiến chỉ tiêu phát triển tổng diện tích sàn nhà ở do người dân tự xây dựng trong giai đoạn 2021 – 2030 đạt khoảng 12.531.954 m² sàn, làm căn cứ để tổ chức triển khai, theo dõi và đánh giá việc thực hiện Chương trình; gồm các loại hình chủ yếu sau:

- (1) Nhà ở dân tự xây tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư;
- (2) Nhà ở dân tự xây trên đất được bố trí tái định cư;
- (3) Nhà ở dân tự xây khác (bao gồm người dân tự xây dựng cải tạo mới trên đất cá nhân, hộ gia đình; hộ người có công được hỗ trợ xây mới nhà ở; Hộ nghèo được hỗ trợ xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt; Hộ nghèo khác được hỗ trợ về nhà ở,...).

Bảng 43. Dự kiến diện tích sàn nhà ở do cá nhân tự xây dựng tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030

Hình thức phát triển nhà ở	Chỉ tiêu phát triển nhà ở (2021 – 2030) (m ²)
Nhà ở do người dân tự xây dựng	12.531.954

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

2. Dự kiến quy mô diện tích đất để phát triển nhà ở

Diện tích đất ở phát triển xây dựng nhà ở trong giai đoạn được tính trên cơ sở quy đổi từ chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tăng thêm trong giai đoạn sang diện tích đất ở tăng thêm trong giai đoạn thông qua mật độ xây dựng thuần, hệ số sử dụng đất, hệ số khai thác mặt bằng. Cụ thể:

$$S_D = S_{TT} / (10.000 \times H \times Q)$$

Trong đó:

S_D là diện tích đất ở dự kiến tăng thêm của từng loại nhà ở.

S_{TT} là diện tích sàn nhà ở phát triển tăng thêm.

Hệ số “10.000” là hệ số quy đổi diện tích từ m² sang ha.

H là hệ số sử dụng đất: nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh chủ yếu là nhà ở riêng lẻ với tầng cao trung bình là 2; nhà ở công vụ, nhà ở xã hội cho các nhóm đối tượng ước tính chủ yếu là chung cư 5 tầng; nhà ở hộ gia đình là 2 (do chủ yếu là nhà riêng lẻ).

+ **H_{thương mại}** = 2,5

+ **H_{công vụ}** , **H_{xã hội}** = 5

+ **H_{dân tự xây}** = 2,5

Q là mật độ xây dựng công trình nhà ở, ước tính trung bình mật độ xây dựng công trình nhà ở trên địa bàn tỉnh là 40%.

2.1. 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

Dự kiến giai đoạn 2021 – 2030, nhu cầu diện tích đất ở cần hoàn thành xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh ước tính khoảng 635,79 ha, chủ yếu tập trung tại các khu vực đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp và cụm công nghiệp.

Nhà ở phát triển theo hình thức dự án chủ yếu tập trung tại các khu vực đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp và cụm công nghiệp. Do đó, so với tổng chỉ tiêu đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở tại đô thị được phân bổ theo quy hoạch chung của tỉnh, cơ cấu phân bổ này là phù hợp.

Bên cạnh đó, trong giai đoạn 2021 – 2030, một số dự án có tính chất chuyển tiếp, được chấp thuận chủ trương đầu tư và giao đất trong giai đoạn này nhưng sản phẩm nhà ở có thể hoàn thành và đưa vào sử dụng sau năm 2030. Vì vậy, tổng diện tích đất ở được chấp thuận chủ trương đầu tư trong giai đoạn có thể vượt cao hơn so với diện tích đất ở hoàn thành dự kiến.

Bảng 44. Dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở theo dự án tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Giai đoạn 2021 - 2030	
		Diện tích (m ² sàn)	Quỹ đất (ha)
1	Nhà ở thương mại	4.382.401	547,80
2	Nhà ở xã hội	1.702.910	85,15
3	Nhà ở công vụ	56.900	2,85
	TỔNG	6.142.211	635,79

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

(Lưu ý: Diện tích đất ở dự kiến phát triển nhà ở theo từng loại hình nhà ở theo dự án trên địa bàn được tính toán cho phần đất ở thuần, không bao gồm đất hạ tầng, kỹ thuật, công trình phụ trợ,...).

2.2 Dự kiến diện tích đất ở hoàn thành xây dựng trong giai đoạn 2021 – 2030 do cá nhân tự xây dựng nhà ở

Dự kiến nhu cầu về quỹ đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở phục vụ cho nhu cầu nhà ở do cá nhân tự xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 – 2030 là 1.566,49 ha.

Bảng 45. Dự kiến nhu cầu diện tích đất phát triển nhà ở do cá nhân tự xây dựng giai đoạn 2021 – 2030

Hình thức phát triển nhà ở	Giai đoạn 2021 - 2030	
	Diện tích (m ² sàn)	Quỹ đất (ha)
Nhà ở do người dân tự xây dựng (*)	12.531.954	1.566,49

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

(*) 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 cá nhân, hộ gia đình.

Bảng 46. Tổng hợp dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Giai đoạn 2021 - 2030	
		Diện tích (m ² sàn)	Quỹ đất (ha)
1	Nhà ở thương mại	4.382.401	547,80
2	Nhà ở xã hội	1.702.910	85,15
2.1	Nhà ở nhà lưu trú công nhân	187.000	9,35
2.2	Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp	1.329.625	66,48
2.3	Nhà ở cho lực lượng vũ trang	186.285	9,31
3	Nhà ở công vụ	56.900	2,85

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Giai đoạn 2021 - 2030	
		Diện tích (m ² sàn)	Quỹ đất (ha)
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	12.531.954	1.566,49
	TỔNG	18.674.165	2.202,28

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

2.3. Dự kiến diện tích đất phục vụ bố trí tái định cư

Bố trí đủ quỹ đất để người dân đầu tư xây dựng nhà ở trên đất được bố trí tái định cư giai đoạn 2021 – 2030 nhằm đảm bảo nhu cầu tái định cư trong các dự án cần giải toả, giải phóng mặt bằng.

3. Xác định danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án

Danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án đến năm 2030 định hướng phát triển khu dân cư hoặc đơn vị ở trong đồ án quy hoạch chung đô thị và khu vực được định hướng tổ chức không gian khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt (*Chi tiết tại Phụ lục II đính kèm*). Ngoài các dự án đã được thống kê trong phụ lục II đính kèm, trong quá trình triển khai thực hiện, UBND tỉnh Cà Mau sẽ căn cứ tình hình thực tế để xem xét cập nhật, điều chỉnh và bổ sung danh mục dự án cho phù hợp với nhu cầu phát triển nhà ở theo thực tế và Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đến năm 2030, trong đó bao gồm dự án phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang và nhà ở công vụ.

4. Dự kiến nhu cầu vốn phục vụ phát triển nhà ở

Để xác định nhu cầu về vốn để phát triển nhà ở, trước hết cần xác định suất vốn đầu tư xây dựng từng loại hình công trình nhà ở.

- Suất vốn đầu tư từng loại hình công trình nhà ở được xác định theo: Công thức tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026 của Bộ Xây dựng Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025:

$$S = S_0 \times K_{tg} \times K_{kv}$$

Trong đó:

S: suất vốn đầu tư sau điều chỉnh;

S₀: suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng đã công bố;

K_{tg}: hệ số quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về thời điểm tính toán. Hệ số K_{tg} được xác định bằng chỉ số giá tiêu dùng nhà ở và vật liệu xây dựng. Theo đó, trung bình chỉ số giá tiêu dùng nhà ở và vật liệu xây dựng trung bình

cộng 02 khu vực Cà Mau (cũ) và Bạc Liêu (cũ) trong 03 năm gần nhất trên địa bàn tỉnh sau hợp nhất ước là 117,60% (so với năm gốc 2020).

K_{kv} : hệ số quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về địa điểm tính toán. Hệ số K_{kv} cho các vùng được công bố. Cả hai khu vực cũ đều thuộc vùng 6, theo đó hệ số điều chỉnh vùng là 1,017.

Như vậy, ước tính suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở trên địa bàn thành phố Cà Mau đến năm 2030 theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026 của Bộ Xây dựng Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025 như sau:

Bảng 47. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở

Stt	Các loại nhà ở	Suất vốn đầu tư xây dựng (chưa tính trượt giá...)	Suất vốn đầu tư xây dựng (nghìn đồng/m ²) tính trượt giá theo CSG XD
1	Nhà ở thương mại	9.014,10	10.780,79
2	Nhà ở xã hội	9.202,00	11.005,52
3	Nhà ở công vụ	9.202,00	11.005,52
4	Nhà hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	8.370	10.010,45

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

4.1. Dự kiến nhu cầu vốn để phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030

Nhu cầu về vốn để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030 được xác định dựa trên công thức:

$$\text{Nguồn vốn} = \text{Diện tích sàn} \times \text{Suất vốn đầu tư xây dựng}$$

Trong đó:

- Diện tích sàn là diện tích dự kiến tăng thêm của các loại nhà ở;
- Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026 của Bộ Xây dựng Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025 đã được tính toán điều chỉnh áp dụng trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

Tổng nhu cầu nguồn vốn để phát triển nhà ở giai đoạn đến năm 2030 là **192.063,85** tỷ đồng.

Bảng 48. Tổng nhu cầu nguồn vốn để phát triển nhà ở đến năm 2030

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Giai đoạn 2021 – 2030	
		Diện tích (m ² sàn)	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)
1	Nhà ở thương mại	4.382.401	47.245,74
2	Nhà ở xã hội	1.702.910	18.741,40
2.1	Nhà ở nhà lưu trú công nhân	187.000	2.058,03

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Giai đoạn 2021 – 2030	
		Diện tích (m ² sàn)	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)
2.2	Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp	1.329.625	14.633,21
2.3	Nhà ở cho lực lượng vũ trang	186.285	2050,16
3	Nhà ở công vụ	56.900	626,21
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	12.531.954	125.450,50
	TỔNG	18.674.165	192.063,85

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

4.2. Dự kiến cơ cấu phân bổ nguồn vốn để phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030

Cơ cấu vốn trong tổng nguồn vốn cần huy động 192.063,85 tỷ đồng⁴⁴ để phát triển nhà ở bao gồm:

- Nguồn vốn ngân sách: Khoảng 2.897,82 tỷ đồng để hỗ trợ phát triển nhà ở công vụ, nhà ở xã hội cho thuê⁴⁵ và hỗ trợ phát triển nhà ở cho các hộ nghèo, hộ cận nghèo từ các Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo; người có công với cách mạng; chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát. Tuy nhiên, đây là ước tính nhu cầu hỗ trợ ban đầu, mang tính định hướng. Trong quá trình thực hiện, căn cứ vào điều kiện thực tiễn, địa phương có thể đa dạng hóa nguồn lực như huy động từ quỹ đền ơn đáp nghĩa, nguồn tài trợ từ các tổ chức, cá nhân và các nguồn hợp pháp khác nhằm giảm áp lực lên ngân sách nhà nước. Cơ cấu và quy mô từng nguồn vốn sẽ được xác định cụ thể trong các kế hoạch triển khai dự án, đề án phát triển nhà ở cụ thể.

- Nguồn vốn khác (vốn ngoài ngân sách): Khoảng 189.166,035 tỷ đồng để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chuyển giao quyền sử dụng đất phục vụ tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong khu vực phát triển dự án của doanh nghiệp, và hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng.

⁴⁴ Cơ cấu nguồn vốn sẽ được điều chỉnh khi các đề án, chương trình hoặc kế hoạch liên quan đến phát triển nhà ở như Chương trình mục tiêu quốc gia về nhà ở hay các phương án bồi thường, tái định cư,... được ban hành, và sẽ được cập nhật, bổ sung trong Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026–2030.

⁴⁵ Theo Công văn số 4829/SXD-QLN ngày 17/6/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Cà Mau về việc tham mưu dự thảo văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh, tại phụ lục kèm theo, UBND tỉnh đề xuất nghiên cứu đầu tư thí điểm Dự án xây dựng nhà ở xã hội cho thuê từ vốn ngân sách nhà nước tại vị trí khu đất : “Khu C1, phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau”, với sơ bộ tổng mức đầu tư là 1.800 tỷ đồng.

5. So sánh các chỉ tiêu giữa Chương trình phát triển nhà ở đã được duyệt với các chỉ tiêu đề xuất điều chỉnh

Bảng 49. So sánh các chỉ tiêu giữa Chương trình phát triển nhà ở đã được duyệt với các chỉ tiêu đề xuất điều chỉnh

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	CTPTNO tỉnh Cà Mau (cũ) (Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 24/12/2024)		CTPTNO tỉnh Bạc Liêu (cũ) (Quyết định số 472/QĐ-UBND ngày 22/12/2022)		Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030
			Đến năm 2025	Đến năm 2030	Đến năm 2025	Đến năm 2030	Đến năm 2030
1	Diện tích nhà ở bình quân đầu người	m ² sàn	25	30	25,82	30	30
2	Chất lượng nhà ở	%		Tăng tỷ lệ nhà kiên cố trên địa bàn tỉnh, không để phát sinh nhà ở đơn sơ	-	-	-
	Nhà ở kiên cố và bán kiên cố		-	-	> 96	99	100
	Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ		-	-	< 4	Không để phát sinh thêm	-
3	Tổng diện tích sàn	m ² sàn	29.850.000	35.910.000	24.350.984	29.361.000	65.070.825
4	Tổng diện tích sàn tăng thêm		4.250.308	6.060.000	3.438.269	5.010.016	18.674.165
	Nhà ở thương mại		419.267	1.497.814	1.062.716	1.402.604	4.382.401
	Nhà ở xã hội		85.560	170.591	33.075	56.285	1.702.910
	Nhà ở công vụ		-	-	-	-	56.900
	Nhà ở tái định cư		-	-	-	-	-
	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng (bao gồm nhà ở tái định cư do người dân tự xây)		3.745.481	4.391.595	2.342.478	3.551.127	12.531.954

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

CHƯƠNG V. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN NHẪM PHÂN ĐẦU ĐẠT CÁC CHỈ TIÊU ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH

1. 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 Cà Mau 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 dòng sản phẩm 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 Cà Mau, nhằm thúc đẩy thu hút các nguồn lực đầu tư vào các dự án phát triển nhà ở.

2. Nhóm giải pháp về quy hoạch, 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, kết cấu hạ tầng và các khu kinh tế - công nghiệp.

Mở rộng KKT Năm Căn về phía cảng Hòn Khoai trở thành KKT Năm Căn – Đất Mũi. Biển Đất Mũi thành phố cảng, phục vụ hậu cần cảng và phát triển các khu công nghiệp, hỗ trợ phát triển du lịch gắn với KDL quốc gia Đất Mũi.

Đây là khu kinh tế tổng hợp, đa chức năng, trung tâm KKT là khu thương mại tự do (FTZ):

- + Đô thị dịch vụ biển với các sản phẩm du lịch như: lặn biển tạo bãi tắm, là điểm cực Nam Tổ quốc trong thiên niên kỷ mới;
- + Dịch vụ hậu cần hỗ trợ cảng;
- + Khu phi thuế quan (gắn với khu dịch vụ logistic hậu cần cảng);
- + Trung tâm đầu mối xuất khẩu và phân phối năng lượng (nhà máy điện LNG);
- + Các khu công nghiệp xanh, công nghiệp công nghệ cao (nhà máy sản xuất lắp ráp ô tô, thiết bị điện gió, mặt trời...) tại khu vực phụ cận đô thị.



Hình 7. Sơ đồ định hướng Khu kinh tế tự do Cà Mau theo trục Hòn Khoai - Năm Căn - Đất Mũi

(Nguồn: BCTM ĐCQH tỉnh Cà Mau thời kì 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2050)

Đối với các khu kinh tế tự do, khu công nghiệp, cơ quan quản lý nhà nước cần thực hiện tích hợp sơ đồ không gian vào Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2026 - 2030 và Kế hoạch sử dụng đất hàng năm; trong đó, ưu tiên phê duyệt các dự án nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở xã hội tại các khu vực quy hoạch đất đô thị, đất hỗn hợp dọc theo trục đường giao thông chính đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật và sẵn sàng đưa vào sử dụng. Dựa trên tiến độ thu hút các dự án công nghiệp, công tác dự báo quy mô nhu cầu nhà ở cần được thực hiện định kỳ để triển khai bồi thường, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch chủ động. Đồng thời, địa phương áp dụng các cơ chế ưu đãi đầu tư đối với phân khúc nhà ở gắn liền với công nghiệp như miễn/gia hạn nộp tiền sử dụng đất, rút ngắn thời gian thẩm định và cấp phép xây dựng đối với các dự án nhà ở xã hội cho công nhân. Nguồn vốn đầu tư công được ưu tiên phân bổ để xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật về điện, cấp nước sạch và giao thông đến ranh giới dự án, tạo điều kiện thu hút nguồn vốn xã hội hóa từ các nhà đầu tư tư nhân.

Trong công tác phê duyệt chủ trương đầu tư cho các dự án công nghiệp quy mô lớn, chính quyền địa phương lồng ghép các quy định hoặc chính sách khuyến khích doanh nghiệp liên kết xây dựng nhà lưu trú công nhân tại các phân khu đô thị phụ cận, nhằm ổn định đời sống lao động và giảm áp lực lên hệ thống giao

thông, hạ tầng cũ. 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 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 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 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.

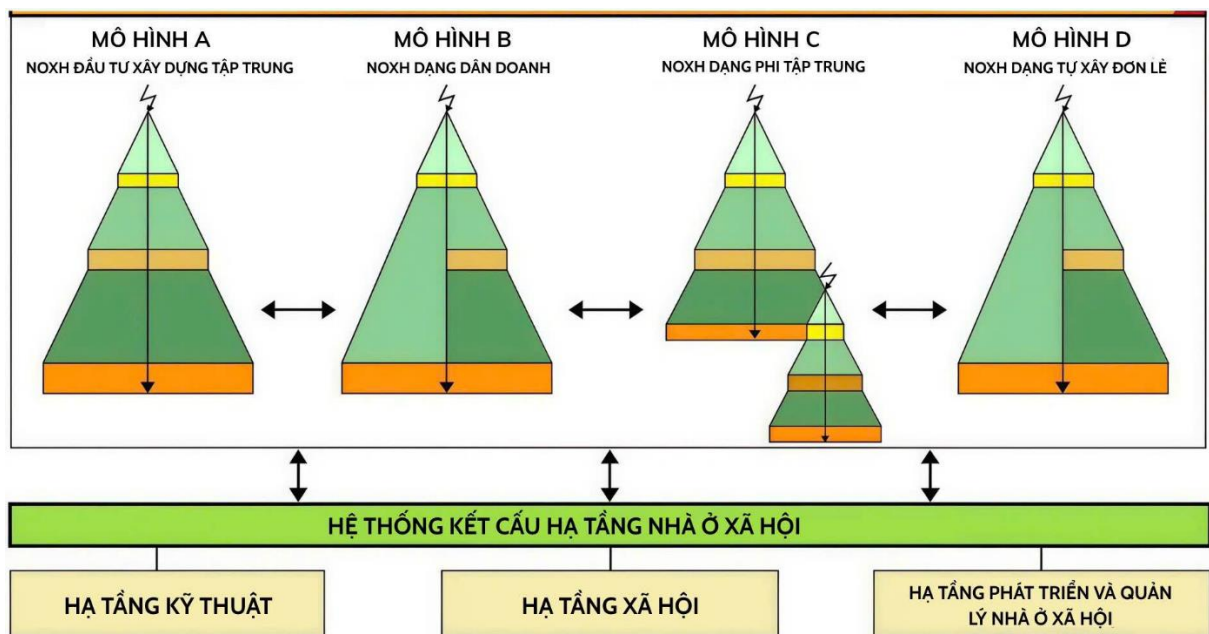
3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án

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 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.

Bên cạnh đó, điều kiện để nâng cao năng lực phát triển theo dự án yêu cầu các cơ quan quản lý nắm rõ các hình thức, mô hình phát triển dự án đối với từng loại hình nhà ở. Ví dụ, đối với nhà ở xã hội⁴⁶, 04 mô hình phát triển chính bao gồm: Đầu tư tập trung, dân doanh, phi tập trung và tự xây đơn lẻ. Mô hình A (Đầu tư tập trung) phải được xác định là dòng sản phẩm chủ lưu để nhà nước giữ vai trò cầm lái, quyết định cán cân cung - cầu trên thị trường; trong đó việc vận dụng linh hoạt dòng vốn ngân sách cho nhóm đối tượng đặc biệt yếu thế và siết chặt cơ chế buộc các dự án thương mại dành 20% quỹ đất sạch cho dòng vốn ngoài ngân sách sẽ giúp tối ưu hóa dòng vốn xã hội hóa, ngăn chặn triệt để tình trạng phân hóa giàu nghèo trong không gian đô thị. Đối với Mô hình B (Dân doanh), cần thay đổi căn bản cách tiếp cận, không xem đây là khu vực tự phát cần xóa bỏ hay siết chặt bằng các biện pháp hành chính, mà phải nhìn nhận đây là mạng lưới giải phóng áp lực chỗ ở vô cùng linh hoạt cho lao động nhập cư; từ đó áp dụng giải pháp quản lý có điều kiện và hỗ trợ dưới hình thức các gói tín dụng chính sách để định hướng người dân tự nâng cấp chất lượng lưu trú. Ở một khía cạnh khác, Mô hình C (Phi tập trung) và Mô hình D (Tự xây đơn lẻ) chính là giải pháp giảm tải tối đa cho ngân sách công thông qua cơ chế trao quyền cho người dân tự tổ chức

⁴⁶ Mô hình phát triển nhà ở xã hội tại Singapore (chương trình HDB): phân tích kinh nghiệm và khả năng ứng dụng tại Việt Nam (Tác giả: Nguyễn Thị Huyền Giang, Nguyễn Ngọc Anh, Nguyễn Quốc Toàn, Nguyễn Thị Thúy, đăng tải ngày 25/3/2026)

không gian sống; nhiệm vụ của quản lý nhà nước lúc này là đi trước một bước trong việc điều phối vĩ mô – đi đầu tư hạ tầng kỹ thuật, cung cấp thiết kế sơ bộ và quản lý theo quy hoạch 1/500 để dòng vốn trong dân tự vận động mà không làm phá vỡ cảnh quan kiến trúc tổng thể. Nhìn từ bài học thực tiễn điều tiết cung - cầu và định giá tại hai siêu đô thị Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2025 - 2026, cơ quan quản lý tại địa phương có thể cụ thể hóa thành hai hành động thực thi: một là, có cơ chế thiết lập khung giá trần nhà ở xã hội khoa học, tương thích với thu nhập thực tế của người lao động tại địa phương, thực hiện cắt giảm tối đa các thủ tục trung gian nhằm rút ngắn thời gian thẩm định pháp lý để bảo toàn biên độ lợi nhuận cho doanh nghiệp; hai là, dịch chuyển các dự án nhà ở xã hội gắn với các khu vực phụ cận các khu công nghiệp hoặc các phân khu mở rộng của khu kinh tế đã được kết nối đồng bộ bằng hạ tầng giao thông, từ đó vừa giải quyết nguy cơ bài toán quá tải hạ tầng vùng lõi trong tương lai, vừa biến chính sách nhà ở xã hội thành thỏi nam châm thu hút lao động, kích hoạt các vùng kinh tế mới phát triển một cách đồng bộ, bền vững và hiệu quả.



Hình 8. Hệ thống 04 mô hình phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam⁴⁷

(Nguồn: Tổng hợp)

Nhìn sang các quốc gia và vùng lãnh thổ trong khu vực châu Á như Singapore, Hàn Quốc và Trung Quốc, họ đã thiết lập được những mô hình quản lý đất đai và tài chính đô thị ưu việt nhằm phát triển đồng bộ thị trường nhà ở thương mại và nhà ở xã hội.

⁴⁷ [9] Phạm Đình Tuyền (2015). Xây dựng mô hình cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam [Building a model for social housing development in Vietnam]. Tạp chí Kiến trúc [Architecture Magazine], 11/2015. [Online]. Available: <https://www.tapchikientruc.com.vn/chuyen-muc/xay-dung-mo-hinh-cho-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-viet-nam.html>. [Accessed: Mar. 23, 2026]. (in Vietnamese)

Singapore: Cơ chế đấu giá đất công và quản lý nghiêm ngặt dòng tiền huy động, kiểm soát toàn diện thị trường nhà ở thông qua Chương trình Bán đất Chính phủ (Government Land Sales - GLS). Đây là công cụ điều tiết nguồn cung bất động sản tư nhân rất hiệu quả của đảo quốc này. Quy trình này vận hành thông qua hai danh mục chính:

Danh sách Xác định: các khu đất được cơ quan quản lý (như URA, HDB) đưa ra đấu giá công khai theo kế hoạch cố định. Ví dụ, chương trình GLS Confirmed List trong nửa cuối năm 2026 đã đưa ra thị trường 4.745 căn nhà tư nhân thông qua 8 khu đất nhà ở và 1 khu đất hỗn hợp.

Danh sách Dự phòng: Các khu đất chỉ được đưa ra đấu giá khi có một nhà phát triển bất động sản đề xuất mức giá tối thiểu được chính phủ chấp thuận. Cơ chế này giúp ngăn ngừa tình trạng cung vượt cầu hoặc thiếu hụt quỹ đất khi chu kỳ kinh tế thay đổi. Một ví dụ điển hình là khu đất Morrison Lane tại Mohamed Sultan thuộc District 9 được đưa vào Reserve List nhằm mục đích đo lường sức cầu thực tế của các nhà đầu tư trung hạn đối với hành lang bất động sản River Valley.

Hàn Quốc giải quyết nhu cầu nhà ở thông qua vai trò dẫn dắt của Tổng công ty Đất đai và Nhà ở Hàn Quốc (LH). LH hoạt động như một doanh nghiệp nhà nước với số vốn pháp định lên tới 40 nghìn tỷ KRW do Chính phủ cấp tối đa. LH thực hiện nhiệm vụ tích lũy đất đai thông qua Luật Dự trữ Đất công, quy hoạch các siêu đô thị (như khu đô thị mới Yeongdong, Seongnam), và cung cấp tài chính nhà ở đô thị thông qua Quỹ Nhà ở và Đô thị Quốc gia (National Housing and Urban Fund - NHUF) do Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông (MOLIT) quản lý. Một trong những phát kiến kỹ thuật lớn của Hàn Quốc trong cải tạo đô thị là mô hình "Góp đất và Điều chỉnh đất đai" (Land Readjustment - LR). Khi một khu vực nông nghiệp hoặc đô thị cũ xuống cấp cần được tái phát triển, thay vì nhà nước phải bỏ một lượng ngân sách khổng lồ để bồi thường giải phóng mặt bằng theo cơ chế thông thường, LH hoặc chính quyền địa phương sẽ tiến hành quy hoạch lại toàn bộ cấu trúc khu đất. Các chủ đất cũ sẽ đóng góp một tỷ lệ diện tích đất nhất định (thường là từ 30% đến 50%) để xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đường sá, công viên, trường học) và tạo lập một quỹ đất "tương đương chi phí" (cost-equivalent land) để LH đem bán đấu giá thu hồi chi phí xây dựng hạ tầng. Sau khi dự án hoàn thành, các chủ đất cũ sẽ nhận lại một thửa đất mới nhỏ hơn nhưng đã được hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, có giá trị thị trường cao hơn nhiều lần so với mảnh đất cũ ban đầu. Cơ chế này giúp dự án hoàn toàn tự cân đối tài chính mà không phụ thuộc vào dòng vốn ngân sách nhà nước.

Trong khuôn khổ Kế hoạch 5 năm lần thứ 15 (2026–2030), Bộ Nhà ở và Phát triển Đô thị - Nông thôn Trung Quốc (MOHURD) đã quyết liệt thúc đẩy cải cách

hệ thống bán nhà thương mại bằng cách chuyển đổi mạnh mẽ từ hệ thống bán nhà hình thành trong tương lai sang mô hình bán nhà xây sẵn (*Xian Fang Xiao Shou*). Cơ chế này bắt buộc chủ đầu tư chỉ được phép bán căn hộ khi công trình đã hoàn thành xây dựng toàn diện, nghiệm thu chất lượng hoàn tất và đủ điều kiện bàn giao ngay cho người mua. Nhiều thành phố lớn như Bắc Kinh, Tô Châu, Hợp Phì và Trịnh Châu đã lập tức triển khai các dự án thí điểm. Thành phố Tín Dương (tỉnh Hà Nam) đã trở thành đô thị đầu tiên trên toàn quốc lấy ý kiến công luận để bắt buộc áp dụng hoàn toàn mô hình bán nhà xây sẵn đối với tất cả các dự án thương mại mới từ tháng 5/2025.

Tổng hợp so sánh các yếu tố trong quản lý phát triển nhà ở thương mại tại một số nước trong khu vực Châu Á

Tiêu chí so sánh	Singapore	Hàn Quốc	Trung Quốc	Việt Nam
Công cụ tiếp cận quỹ đất	Đấu giá công khai	Góp đất và Điều chỉnh (LR)	Đấu giá quyền sử dụng đất nhà nước	Đấu giá, đấu thầu; Thỏa thuận nhận quyền đất (thí điểm)
Cơ chế tài trợ	Vốn tư nhân tự có	Quỹ NHUF; Bảo lãnh của HUG	Phát hành trái phiếu; Tín dụng phát triển ngân hàng	Vốn tự có doanh nghiệp; Tín dụng thương mại
Kiểm soát rủi ro	Tài khoản dự án độc lập	Bảo lãnh nghĩa vụ bàn giao nhà từ HUG	Thắt chặt giám sát dòng tiền; Chuyển dịch sang nhà xây sẵn	Bảo lãnh ngân hàng thương mại
Mức độ không chế lợi nhuận	Không khống chế với phân khúc thương mại	Không chế tại các vùng nóng thông qua trần giá nhà	Thắt chặt giám sát dòng tiền; Chuyển dịch sang nhà xây sẵn	Không chế 10% với NOXH

(Nguồn: Đô thị Miền Nam tổng hợp)

Đối với tỉnh Cà Mau mới, việc phát triển nhà ở theo dự án gắn với các điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội còn nhiều thách thức phải đối mặt, chưa có hành lang pháp lý, cơ chế chính sách riêng để thử nghiệm, vận hành các mô hình được nhắc tới như trên. Tập quán sinh sống và làm việc của người dân đa phần gắn liền với sông nước, nông nghiệp, chưa có quá nhiều nhà đầu tư chú ý đến, nên động lực

chính về phát triển nhà ở theo dự án thời gian tới phụ thuộc vào việc điều tiết, kêu gọi đầu tư của tỉnh, căn cứ quy hoạch tỉnh, quy hoạch chuyên ngành để từ đó thiết lập các khu vực phát triển nhà ở, dân cư, công bố danh mục dự án kêu gọi đầu tư và tạo điều kiện tối đa cho các doanh nghiệp.

4. 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 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, 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 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.

5. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và chính sách tài chính

Cơ chế huy động, phân bổ và sử dụng nguồn lực tài chính của tỉnh cần vận hành theo hướng đa dạng, bền vững và phù hợp với khả năng cân đối ngân sách của địa phương. Trong đó, ưu tiên bố trí nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để thực hiện các chương trình, đề án hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng, hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định.

Bên cạnh nguồn vốn ngân sách nhà nước, cần đẩy mạnh huy động các nguồn lực từ khu vực tư nhân và các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở thông qua các hình thức xã hội hóa phù hợp với quy định của pháp luật. Khuyến khích các doanh nghiệp bất động sản, tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư, quỹ phát triển địa phương và các nhà đầu tư trong và ngoài tỉnh tham gia đầu tư xây dựng nhà ở

xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở thương mại giá phù hợp với khả năng chi trả của người dân. Đồng thời, tạo điều kiện thuận lợi để các chủ đầu tư tiếp cận các nguồn vốn tín dụng trung và dài hạn, nguồn vốn ưu đãi từ các chương trình hỗ trợ của Trung ương và các nguồn vốn hợp pháp khác phục vụ phát triển nhà ở.

Tăng cường huy động vốn từ thị trường tài chính thông qua các hình thức như phát hành trái phiếu doanh nghiệp, cổ phiếu, hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết và các mô hình hợp tác công tư (PPP) đối với các dự án có khả năng thu hút đầu tư. Khuyến khích phát triển các quỹ đầu tư bất động sản, quỹ tiết kiệm nhà ở và các công cụ tài chính phù hợp nhằm đa dạng hóa nguồn vốn cho thị trường nhà ở, góp phần giảm áp lực cho nguồn vốn tín dụng ngân hàng và ngân sách nhà nước.

Đối với người dân có nhu cầu về nhà ở, đặc biệt là các đối tượng thu nhập thấp, công nhân, người lao động và các đối tượng chính sách, cần tạo điều kiện tiếp cận các chương trình tín dụng ưu đãi thông qua các ngân hàng chính sách xã hội và các tổ chức tín dụng được chỉ định. Nghiên cứu, đề xuất các cơ chế hỗ trợ lãi suất vay, kéo dài thời hạn vay và đơn giản hóa thủ tục tiếp cận vốn nhằm nâng cao khả năng tạo lập nhà ở cho người dân, góp phần thúc đẩy phát triển thị trường nhà ở theo hướng ổn định và bền vững.

Thực hiện đầy đủ và hiệu quả các chính sách ưu đãi về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, phí và các ưu đãi đầu tư khác theo quy định của pháp luật đối với các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và các dự án nhà ở phục vụ mục tiêu an sinh xã hội. Khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư vào phân khúc nhà ở có giá phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả của đa số người dân; đồng thời nghiên cứu áp dụng các cơ chế hỗ trợ đặc thù của địa phương để tăng sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư tham gia phát triển nhà ở.

Cần tăng cường công tác quản lý, giám sát việc huy động, phân bổ và sử dụng các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở; bảo đảm tính công khai, minh bạch và hiệu quả trong quá trình thực hiện các dự án. Thường xuyên rà soát, đánh giá hiệu quả các chính sách tài chính, tín dụng và ưu đãi đầu tư để kịp thời điều chỉnh, bổ sung phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội, nhu cầu nhà ở thực tế của người dân và định hướng phát triển đô thị, nông thôn của tỉnh trong từng giai đoạn.

6. Nhóm giải pháp phát triển và quản lý thị trường bất động sản

Phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh theo hướng công khai, minh bạch, ổn định, lành mạnh và bền vững; bảo đảm sự phát triển đồng bộ giữa thị trường bất động sản với thị trường tài chính, tín dụng, lao động và các ngành kinh tế có liên quan, góp phần sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân, phù hợp với quy

hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, nông thôn và các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

Tổ chức triển khai đầy đủ, kịp thời và hiệu quả các quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các lĩnh vực có liên quan. Tăng cường quản lý các hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản, đặc biệt là các giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở; 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 kỹ thuật cho tổ chức, cá nhân tự xây dựng nhà ở; chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo đúng quy định của pháp luật. Thực hiện kiểm soát chặt chẽ điều kiện huy động vốn, điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh nhằm hạn chế các rủi ro, tranh chấp và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người dân, nhà đầu tư. Tăng cường công tác quản lý hoạt động môi giới bất động sản và các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh; thực hiện rà soát, kiểm tra điều kiện hoạt động của các tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới theo quy định của pháp luật. Nâng cao chất lượng đội ngũ môi giới bất động sản thông qua việc chuẩn hóa điều kiện hành nghề, tăng cường đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp và trách nhiệm cung cấp thông tin trung thực cho khách hàng. Khuyến khích các giao dịch bất động sản được thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản nhằm tăng cường tính minh bạch, hạn chế tình trạng đầu cơ, thổi giá, cung cấp thông tin sai lệch hoặc gây nhiễu loạn thị trường.

Đẩy mạnh công khai, minh bạch thông tin liên quan đến thị trường bất động sản, bao gồm thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, danh mục dự án đầu tư, tiến độ thực hiện dự án, tình trạng pháp lý của dự án, giá đất, giá giao dịch bất động sản và các thông tin khác theo quy định. Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin và chuyển đổi số trong công tác quản lý, công khai dữ liệu nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp tiếp cận thông tin chính thống, giảm thiểu rủi ro trong các giao dịch bất động sản. Tiếp tục xây dựng, hoàn thiện, quản lý và khai thác hiệu quả hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh, bảo đảm kết nối, chia sẻ và đồng bộ với các cơ sở dữ liệu quốc gia và hệ thống thông tin của các ngành, lĩnh vực có liên quan. Thường xuyên cập nhật dữ liệu về nguồn cung nhà ở, nhu cầu nhà ở, giá giao dịch, tình hình đầu tư xây dựng, hoạt động kinh doanh bất động sản và các chỉ số thị trường khác để phục vụ công tác quản lý, dự báo và hoạch định chính sách phát triển nhà ở, thị trường bất động sản.

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản; kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm như huy động vốn trái phép, chuyển nhượng dự án không đủ điều kiện, đầu cơ, găm hàng, thao túng giá, cung cấp thông tin không chính xác hoặc các hành vi gây mất ổn định thị trường. Đồng thời, chủ

động theo dõi, đánh giá diễn biến thị trường, xây dựng cơ chế cảnh báo sớm đối với các dấu hiệu bất thường về cung - cầu, giá cả và hoạt động đầu tư để có giải pháp điều tiết phù hợp, góp phần bảo đảm sự phát triển ổn định, an toàn và bền vững của thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, khuyến khích phát triển đa dạng các loại hình bất động sản phù hợp với nhu cầu thực tế của địa phương, ưu tiên các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở thương mại có giá phù hợp với khả năng chi trả của người dân, các khu đô thị đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Hạn chế tình trạng phát triển tự phát, mất cân đối cơ cấu sản phẩm bất động sản; bảo đảm cân đối giữa các phân khúc thị trường, đáp ứng nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng dân cư và phù hợp với định hướng phát triển đô thị, nông thôn của tỉnh trong từng giai đoạn.

7. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư trong lĩnh vực nhà ở

Tiếp tục đẩy mạnh cải cách hành chính, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh trong lĩnh vực nhà ở theo hướng công khai, minh bạch, đơn giản, thuận tiện và hiệu quả; lấy người dân và doanh nghiệp làm trung tâm phục vụ. Thực hiện rà soát, cắt giảm và đơn giản hóa các thủ tục hành chính liên quan đến đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản nhằm giảm thời gian, chi phí thực hiện thủ tục cho nhà đầu tư và người dân, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh và thu hút đầu tư phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

Tăng cường phân cấp, phân quyền gắn với xác định rõ trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị và người đứng đầu trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính về nhà ở. Đẩy mạnh cơ chế phối hợp liên thông giữa các sở, ngành và địa phương trong việc thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư, giao đất, cho thuê đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, cấp giấy phép xây dựng, nghiệm thu công trình, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các thủ tục có liên quan khác, bảo đảm thống nhất, đồng bộ và hạn chế tình trạng chồng chéo, kéo dài thời gian xử lý hồ sơ. Tập trung rà soát các quy trình, thủ tục liên quan đến phát triển nhà ở, đặc biệt là các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án nhà ở thương mại và các khu đô thị mới; kịp thời tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc về thủ tục đầu tư, đất đai, quy hoạch, xây dựng và các quy định có liên quan. Chủ động kiến nghị cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung các quy định chưa phù hợp hoặc còn bất cập nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án nhà ở theo đúng quy định của pháp luật.

Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và chuyển đổi số trong công tác quản lý nhà nước về nhà ở; từng bước chuẩn hóa, số hóa và tích hợp các thủ tục hành chính trên môi trường điện tử, bảo đảm việc tiếp nhận, giải quyết và trả kết quả được thực hiện trực tuyến đối với các thủ tục đủ điều kiện. Khuyến khích sử dụng hồ sơ điện tử, chữ ký số, thanh toán trực tuyến và các nền tảng số trong quá

trình thực hiện thủ tục hành chính, góp phần giảm thời gian xử lý, nâng cao tính minh bạch và tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp. Tiếp tục xây dựng, hoàn thiện và kết nối cơ sở dữ liệu về nhà ở, đất đai, quy hoạch, xây dựng và dân cư phục vụ công tác giải quyết thủ tục hành chính theo hướng đồng bộ, thống nhất và chia sẻ dữ liệu giữa các cơ quan quản lý nhà nước. Tăng cường công khai quy trình, thành phần hồ sơ, thời hạn giải quyết, mức phí, lệ phí và kết quả xử lý hồ sơ trên các cổng thông tin điện tử nhằm giúp người dân, doanh nghiệp dễ dàng tiếp cận, giám sát và thực hiện các thủ tục theo quy định.

Nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức trực tiếp thực hiện công tác quản lý và giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở; tăng cường kỷ luật, kỷ cương hành chính, đề cao trách nhiệm công vụ và đạo đức nghề nghiệp. Thường xuyên kiểm tra, giám sát, đánh giá chất lượng giải quyết thủ tục hành chính; kịp thời xử lý các hành vi gây phiền hà, sách nhiễu hoặc chậm trễ trong quá trình thực thi nhiệm vụ, góp phần xây dựng nền hành chính chuyên nghiệp, hiện đại và phục vụ hiệu quả nhu cầu của người dân, doanh nghiệp. Đồng thời, tăng cường công tác đối thoại, tiếp nhận và xử lý các phản ánh, kiến nghị của người dân, doanh nghiệp liên quan đến thủ tục hành chính và hoạt động đầu tư phát triển nhà ở; kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai dự án. Qua đó tạo môi trường đầu tư thông thoáng, minh bạch, ổn định và thuận lợi, góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

8. Các nhóm giải pháp khác

Bên cạnh các giải pháp về quy hoạch, quỹ đất và nguồn vốn, cần tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ trong phát triển nhà ở thông qua việc nghiên cứu, áp dụng các thiết kế, kỹ thuật xây dựng tiên tiến, vật liệu mới và công nghệ số nhằm giảm chi phí đầu tư, hạ giá thành sản phẩm, nâng cao chất lượng công trình, sử dụng năng lượng hiệu quả và giảm phát thải. Đồng thời, đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ quản lý, doanh nghiệp và các chủ thể tham gia thị trường bất động sản để nâng cao năng lực quản lý, triển khai và vận hành các dự án nhà ở. Tăng cường công tác truyền thông, tuyên truyền và phổ biến chính sách nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, bảo đảm người dân và doanh nghiệp được tiếp cận đầy đủ thông tin, tạo sự đồng thuận trong quá trình triển khai các cơ chế, chính sách mới. Trong phát triển nhà ở cần lồng ghép các yêu cầu về thích ứng với biến đổi khí hậu, phòng chống thiên tai, khuyến khích áp dụng các mô hình nhà ở an toàn, tiết kiệm năng lượng và sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường. Đồng thời, đẩy mạnh chuyển đổi số trong công tác quản lý nhà ở, xây dựng cơ sở dữ liệu đồng bộ, kết nối với các hệ thống dữ liệu quốc gia nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, giám sát và cung cấp dịch vụ công. Bên cạnh đó, cần 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 và nhà ở giá phù hợp; thực hiện công tác tái định cư bảo đảm điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ; nâng cao chất lượng quản lý, vận hành nhà chung cư và khu đô thị, xây dựng môi trường sống an toàn, văn minh và bền vững cho người dân.

CHƯƠNG VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. Trách nhiệm của UBND các cấp

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau

UBND tỉnh Cà Mau chỉ đạo các đơn vị có liên quan thực hiện nghiêm túc các nội dung của điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030, xây dựng và đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ và hàng năm của địa phương và tổ chức triển khai thực hiện.

Bố trí quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội trên phạm vi địa bàn.

Thực hiện bố trí vốn từ ngân sách của địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật trên phạm vi địa bàn.

Sau khi điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030 được phê duyệt, UBND tỉnh Cà Mau đăng tải công khai toàn bộ nội dung Chương trình trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh và yêu cầu Sở Xây dựng đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng, đồng thời gửi hồ sơ Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030 về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

2. Ủy ban nhân dân các xã, phường

Có trách nhiệm triển khai điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện Quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Trên cơ sở nhu cầu dự báo nhà ở và nhu cầu sử dụng đất để phát triển nhà ở của địa phương. UBND các xã, phường, có trách nhiệm đăng ký nhu cầu sử dụng đất với UBND tỉnh (Sở Nông nghiệp và Môi trường) để cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2026 – 2030 của tỉnh. Mặt khác bố trí vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để bố trí các dự án phát triển nhà phù hợp với tình hình kinh tế xã hội của địa phương.

Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc rà soát, điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và nông thôn để bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở trên địa bàn, quản lý quy hoạch theo quy định.

Phối hợp với Sở Xây dựng lập kế hoạch 5 năm; xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Tổ chức triển khai thực hiện và hỗ trợ các chủ đầu tư trong việc đền bù, giải phóng mặt bằng theo tiến độ và kế hoạch đã được phê duyệt; đề xuất vị trí tái định cư theo quy hoạch.

Thanh tra, kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm theo các điều khoản được quy định trong luật nhà ở, luật kinh doanh bất động sản, luật xây dựng và trong việc thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng xã hội.

Tổng hợp báo cáo UBND tỉnh kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn theo định kỳ hàng năm và 5 năm.

II. Trách nhiệm của các Sở, ban ngành có liên quan

1. Sở Xây dựng

Chủ trì, phối hợp với UBND các xã, phường, các Sở, ban, ngành và các đơn vị có liên quan triển khai thực hiện điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030; hướng dẫn, đôn đốc, giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đối với trường hợp vượt thẩm quyền; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện UBND tỉnh theo quy định.

Chủ trì, phối hợp tổ chức đánh giá việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh; tổng hợp, báo cáo kết quả đánh giá theo quy định.

Cập nhật và vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh; thực hiện điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở khi có thay đổi về quy hoạch, chính sách hoặc các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển nhà ở.

Chủ động rà soát, kịp thời tham mưu điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh. Đảm bảo các chỉ tiêu phát triển luôn tương thích với quy hoạch đô thị, biến động của chính sách pháp luật và các yếu tố kinh tế - xã hội mới phát sinh.

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thường xuyên theo dõi việc chấp hành quy định pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản của các chủ thể, kịp thời phát hiện và xử lý nghiêm các sai phạm nhằm bảo vệ quyền lợi người dân và doanh nghiệp.

2. Sở Tài chính

Thực hiện cân đối, bố trí vốn ngân sách hàng năm để xây dựng nhà ở theo kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh.

Công khai minh bạch thông tin về danh mục, quy mô dự án, lựa chọn chủ đầu tư để thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước. Chủ trì, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh rà soát các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có nhà ở chậm triển khai, chậm đưa đất vào sử dụng và xử lý vi phạm (nếu có) theo quy

định của pháp luật.

Phối hợp cung cấp thông tin về tình hình một số dự án bất động sản để cập nhật vào cơ sở dữ liệu chung về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh.

Phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định các loại đơn giá cho thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo thẩm quyền, nhằm tạo cơ sở pháp lý để triển khai các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Sở Nội vụ

Chủ trì việc thẩm định phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà ở của tỉnh (cấp phòng trực thuộc Sở Xây dựng và UBND cấp xã) đảm bảo đủ điều kiện và năng lực thực hiện trình UBND tỉnh; phối hợp với các ngành trong việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

Phối hợp với Sở Xây dựng cung cấp đầy đủ số liệu về số lượng cán bộ, công chức, viên chức trên địa bàn tỉnh, làm cơ sở để xây dựng và triển khai các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở phù hợp với nhu cầu và đặc thù của nhóm đối tượng.

5. Sở Công thương

Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan rà soát, cung cấp thông tin các dự án trong cụm công nghiệp trên địa bàn.

Phối hợp trong quy hoạch, phát triển hạ tầng công nghiệp gắn với bố trí quỹ đất và phát triển nhà ở công nhân theo quy định.

6. Sở Giáo dục và Đào tạo

Phối hợp rà soát, tổng hợp nhu cầu nhà ở của giáo viên, người lao động trong ngành giáo dục, đặc biệt tại vùng sâu, vùng xa, vùng khó khăn.

Phối hợp rà soát nhu cầu nhà ở học sinh, sinh viên, ký túc xá tại các cơ sở giáo dục; cung cấp thông tin phục vụ xây dựng các Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở phù hợp.

Phối hợp đề xuất các giải pháp, chính sách phát triển nhà ở công vụ cho giáo viên và phát triển hệ thống ký túc xá theo quy định.

7. Sở Dân tộc và Tôn giáo

Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan rà soát, tổng hợp nhu cầu nhà ở của đồng bào dân tộc thiểu số, hộ gia đình tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; cung cấp thông tin phục vụ xây dựng và triển khai Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn.

Phối hợp lồng ghép các chính sách hỗ trợ nhà ở cho đồng bào dân tộc thiểu số trong quá trình thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia theo quy định.

8. Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh

Phối hợp Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan rà soát, tổng hợp, đánh giá nhu cầu nhà ở của lực lượng vũ trang trên địa bàn theo từng giai đoạn, làm cơ sở phục vụ công tác xây dựng, điều chỉnh Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh, đảm bảo phù hợp nhu cầu thực tế của lực lượng vũ trang và đúng đối tượng, tiêu chuẩn, định mức theo quy định của pháp luật.

Tham gia ý kiến đối với các chương trình, kế hoạch, dự án phát triển nhà ở theo chức năng nhiệm vụ được phân công.

Phối hợp kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng nhà ở, kịp thời phát hiện, kiến nghị xử lý các sai phạm (nếu có), đảm bảo sử dụng đúng mục đích, hiệu quả.

9. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh

Tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; nhận chuyển nhượng, thu hồi đất theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền để tạo lập quỹ đất sạch phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, trong đó có các dự án nhà ở theo Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh.

Tiếp nhận, quản lý quỹ đất đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng; tổ chức bảo vệ, quản lý hiện trạng khu đất trong thời gian chưa đưa vào sử dụng theo quy định.

Phối hợp với các Sở, ngành và địa phương đề xuất phương án sử dụng quỹ đất; tham gia chuẩn bị quỹ đất phục vụ phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội theo kế hoạch được phê duyệt.

Tổ chức thực hiện việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên đất (khi được giao nhiệm vụ) để phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất hoặc giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án nhà ở theo quy định.

Phối hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; thực hiện bàn giao đất trên thực địa cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá hoặc được giao đất, cho thuê đất theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Quản lý hồ sơ, cung cấp thông tin về quỹ đất do Trung tâm quản lý phục vụ công tác xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh.

Phối hợp với Ủy ban nhân dân các địa phương trong công tác giải phóng mặt bằng; tham gia xử lý các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai các dự án có sử dụng đất.

Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ, đột xuất về tình hình quản lý, phát triển quỹ đất và kết quả tạo quỹ đất phục vụ phát triển nhà ở theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

10. Các Ban: Ban QLDA các công trình Giao thông và Dân dụng tỉnh; Ban quản lý các dự án ĐTXD tỉnh; Ban QLDA Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh

Tổ chức quản lý, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu tái định cư và các dự án có liên quan (khi được giao làm chủ đầu tư hoặc đại diện chủ đầu tư) theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và nhà ở.

Thực hiện các nhiệm vụ về chuẩn bị đầu tư, lựa chọn nhà thầu; quản lý tiến độ, chất lượng, chi phí, an toàn lao động và bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai dự án theo quy định.

Phối hợp với các sở, ngành và địa phương trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; tổ chức triển khai dự án theo kế hoạch được phê duyệt và thực hiện chế độ báo cáo theo quy định.

11. Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh

Quản lý, sử dụng vốn đúng mục đích, bảo đảm hiệu quả, công khai, minh bạch, ưu tiên các dự án phục vụ đối tượng chính sách, người thu nhập thấp và người có nhu cầu nhà ở xã hội.

Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ và đột xuất về tình hình huy động, sử dụng vốn, tiến độ và kết quả triển khai các dự án phát triển nhà ở theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh và các cơ quan có thẩm quyền.

12. Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh

Chủ trì, phối hợp chặt chẽ với Sở Xây dựng và các cơ quan hữu quan thực hiện khảo sát, đánh giá định kỳ và xây dựng mô hình dự báo chính xác nhu cầu về chỗ ở của công nhân, người lao động tại các KCN trên địa bàn tỉnh. Kết quả dự báo là căn cứ khoa học then chốt để tham mưu cho UBND tỉnh lập kế hoạch đầu tư và triển khai các dự án nhà ở công nhân sát với thực tiễn phát triển hạ tầng công nghiệp.

Tham gia vào quá trình lập đồ án quy hoạch KCN, đảm bảo cơ sở lưu trú cho công nhân được tích hợp đồng bộ và tối ưu hóa trong không gian phát triển công nghiệp. Từ đó, chủ động xây dựng danh mục dự án, tổ chức các hoạt động xúc

tiền, kêu gọi các nhà đầu tư có tiềm lực tham gia xây dựng hệ sinh thái nhà ở công nhân hiện đại, tiện nghi.

Tăng cường vai trò giám sát, kiểm tra chuyên sâu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở bên trong phạm vi KCN. Đảm bảo các chủ đầu tư tuân thủ nghiêm ngặt quy chuẩn xây dựng, tiến độ cam kết và các tiêu chuẩn về môi trường sống. Kiên quyết chấn chỉnh các sai phạm, đảm bảo hạ tầng nhà ở công nhân luôn vận hành an toàn, phục vụ mục tiêu tái tạo sức lao động và an sinh xã hội bền vững.

13. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh

Phối hợp cung cấp thông tin về tình hình giao dịch đất ở để cập nhật vào cơ sở dữ liệu chung về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh.

Cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật.

14. Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh

Chủ trì tổ chức quản lý, điều hành và sử dụng hiệu quả nguồn vốn tín dụng chính sách cho vay hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội theo đúng quy định của pháp luật; bảo đảm việc cho vay đúng đối tượng, đúng mục đích, công khai, minh bạch và an toàn vốn.

Tổ chức triển khai các chương trình cho vay ưu đãi về nhà ở, bao gồm cho vay để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở cho các đối tượng thụ hưởng theo quy định của pháp luật.

Hướng dẫn cụ thể về đối tượng, điều kiện vay vốn, mức vay, lãi suất, thời hạn vay và trình tự, thủ tục, hồ sơ vay vốn đối với các chương trình tín dụng chính sách về nhà ở; tạo điều kiện thuận lợi để người dân và các đối tượng thụ hưởng tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi.

Phối hợp với các sở, ngành, chính quyền địa phương và các tổ chức chính trị – xã hội trong việc tuyên truyền, phổ biến chính sách tín dụng nhà ở xã hội; xác nhận, rà soát đối tượng vay vốn và theo dõi, giám sát việc sử dụng vốn vay đúng mục đích.

Thực hiện tổng hợp, báo cáo định kỳ và đột xuất về tình hình quản lý, sử dụng nguồn vốn cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh phục vụ công tác quản lý, chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh và các cơ quan có thẩm quyền.

15. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh

Tổ chức tuyên truyền, vận động các tổ chức, nhân dân phối hợp, tham gia thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là tham gia hỗ trợ, xây dựng nhà

ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách.

16. Các Sở, ban ngành khác có liên quan

Sở Khoa học và Công nghệ, Báo và phát thanh, truyền hình tỉnh Cà Mau có trách nhiệm phổ biến, tuyên truyền Chương trình này và các chính sách phát triển nhà ở để người dân tiếp cận.

III. Trách nhiệm của các Chủ đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở

Chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật trong việc thực hiện các dự án đầu tư phát triển nhà ở.

Sử dụng quỹ đất được giao đúng mục đích; thực hiện đầu tư dự án đúng theo các nội dung đã được chấp thuận đầu tư.

Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo đúng quy định.

Cung cấp đầy đủ, chính xác, đúng thời hạn các thông tin, số liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

PHẦN C. KẾT LUẬN

Việc thực hiện điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030 có ý nghĩa đặc biệt quan trọng cả về chính trị, kinh tế - xã hội và an sinh dân sinh. Trong bối cảnh không gian hành chính được mở rộng, quy mô dân số và cơ cấu dân cư có nhiều biến động, việc điều chỉnh Chương trình là yêu cầu tất yếu nhằm bảo đảm sự thống nhất trong định hướng phát triển nhà ở, đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng của người dân, nhất là các đối tượng thu nhập thấp, người có công, hộ nghèo, công nhân và người lao động tại các khu công nghiệp.

Chương trình phát triển nhà ở được điều chỉnh không chỉ hướng đến mục tiêu giải quyết nhu cầu về chỗ ở, cải thiện điều kiện sống cho người dân mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc định hướng phát triển đồng bộ hệ thống đô thị, khu dân cư nông thôn, góp phần ổn định và phát triển bền vững thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Cà Mau mới. Thông qua việc triển khai các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và các loại hình nhà ở phù hợp với từng khu vực, Chương trình tạo nền tảng cho việc sử dụng hiệu quả quỹ đất, phát triển hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội, từng bước hình thành không gian sống văn minh, hiện đại, phù hợp với định hướng phát triển chung của quốc gia và đặc thù của địa phương sau hợp nhất.

Việc vận hành mô hình chính quyền địa phương hai cấp cùng với những thay đổi quan trọng trong hành lang pháp lý, đặc biệt là Luật Nhà ở và Luật Đất đai, Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn,... vừa mở ra cơ hội, vừa đặt ra yêu cầu mới đối với công tác quản lý và tổ chức thực hiện Chương trình. Các quy định pháp luật mới tạo điều kiện thuận lợi hơn trong công tác quy hoạch, bố trí quỹ đất, thu hút nguồn lực xã hội hóa cho phát triển nhà ở; đồng thời đòi hỏi sự chủ động, linh hoạt và nâng cao năng lực quản lý của chính quyền địa phương, nhất là ở cấp xã – nơi trực tiếp tổ chức triển khai và giám sát thực hiện.

Để Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2030 thực hiện hiệu quả, cần có sự vào cuộc đồng bộ, quyết liệt của cả hệ thống chính trị, sự phối hợp chặt chẽ giữa các Sở, ngành, chính quyền cấp xã và sự tham gia tích cực của cộng đồng doanh nghiệp, nhà đầu tư. Việc tháo gỡ kịp thời các vướng mắc về đất đai, quy hoạch, thủ tục pháp lý, cùng với cơ chế khuyến khích phù hợp, sẽ là yếu tố then chốt nhằm huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn lực xã hội. Qua đó, Chương trình không chỉ đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân trong giai đoạn trước mắt mà còn góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm an sinh và nâng cao chất lượng sống người dân tỉnh Cà Mau trong dài hạn.

PHỤ LỤC I. DANH MỤC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐANG TRIỂN KHAI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CÀ MAU

1. DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

1.1. DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
I	Dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư										
A	Cà Mau (cũ)										
1	Phường An Xuyên										
1.1	Dự án Khu dân cư phường Tân Xuyên - Khu D, thành phố Cà Mau (nay phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau) được chia làm 4 phân kỳ đầu tư	Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà Mau	Phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau	1. Quyết định số 1420/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Cà Mau về việc chấp nhận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phường Tân Xuyên – Khu D, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau; 2. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 2816573655 chứng nhận lần đầu ngày 06/9/2018 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp;	41,88	1.396	167.520	262	36.680		
1.2	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị mới Khóm	Công ty TNHH T&T	Phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau	Quyết định số 2511/QĐ-UBND ngày 30/12/2020	22,98	2	100	532	180.004,01	279	50.298

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
	5, Phường 1, thành phố Cà Mau	Land Cà Mau									
1.3	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Đông Bắc quảng trường văn hóa trung tâm - Khu C (sáp nhập dự án 27,80ha vào dự án 16,14ha)	Công ty CP Minh Thắng	Phường 1 và phường 9, thành phố Cà Mau	Quyết định 449/QĐ-UBND ngày 13/3/2023 của UBND tỉnh Cà Mau	48,20	1.270	139.700				
1.4	Khu dân cư Đông Bắc Quảng trường Văn hóa trung tâm - khu C	Công ty CP Minh Thắng	Phường 1 và Phường 9		4,26						
1.5	Dự án ĐTXD nhà ở Khu đô thị mới khóm 5, phường 1	Công ty CP Tập đoàn Đồng Tâm	Phường 1		22,98			222	22.034		
1.6	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Minh Thắng Tây Tạ Uyên khóm 5, Phường 9, thành phố Cà Mau	Công ty CP Minh Thắng	Khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau	Quyết định số 1962/QĐ-UBND ngày 30/11/2018 của UBND tỉnh	26,54	339	35.204				

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1.7	Khu đô thị mới Licogi	Công ty TNHH MTV Licogi 9.1	Phường 1, phường 9 thành phố Cà Mau	Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu mã số dự án 805750113 ngày 18/12/2008 của Sở KHĐT tỉnh Cà Mau	71,03	2.470	234.650				
2	Phường Lý Văn Lâm										
2.1	Khu dân cư Thanh Phú, ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau	Công ty TNHH Thiên Tân	Ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau	Quyết định số 1600/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND tỉnh Cà Mau	11,81	437	52.440				
2.2	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở và hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bạch Đằng	Công ty Cổ phần Nam Bắc	ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau	Quyết định số 1088/QĐ-UBND ngày 30/6/2016 của UBND tỉnh Cà Mau	74,08	1.085	103.075				
2.3	Khu đô thị mới Tài Lộc - Khu A	Công ty TNHH Tài Lộc	xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau	Quyết định số 1398/QĐ-UBND ngày 25/05/2021 của UBND tỉnh Cà Mau	20,95	858	83.380				
2.4	Khu đô thị thương mại du lịch Hoàng Tâm (giai đoạn 1)	Công ty Thương mại Địa ốc Hoàng Tâm - TNHH	Ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau	Công văn số 1274/UB ngày 31/5/2004 của UBND tỉnh Cà Mau	40,31	1.392	132.240	24	1.920		

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
2.5	Khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1A	Công ty Cổ phần Nhứt Hồng	Xã Lý Văn Lâm, Thành phố Cà Mau	Quyết định số 708/QĐ-UBND ngày 13/10/2004 của UBND tỉnh Cà Mau	44,66	1.460	124.902				
3	Phường Tân Thành										
3.1	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại An Sinh	Công ty CP Thương mại phát triển Sài Gòn 268	Khu D - Khu cửa ngõ Đông Bắc, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau	Quyết định số 1868/QĐ-UBND ngày 08/11/2017 của UBND tỉnh Cà Mau	80,06	2.456	294.720	171	25.650		
3.3	Dự án ĐTXD nhà ở thương mại An Sinh III	Công ty CP Tập đoàn Đồng Tâm	Phường 6 và Phường Tân Thành	Quyết định số 1585/QĐ-UBND ngày 19/8/2020 của UBND tỉnh Cà Mau	18,34	454	54.480	201	30.150		
3.4	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại An Sinh IV	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đồng Tâm	phường Tân Thành và phường 6, thành phố Cà Mau	Quyết định số 844/QĐ-UBND ngày 04/05/2021 của UBND tỉnh Cà Mau	33,87	804	96.480	60	9.000		
3.5	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại An Sinh II	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đồng Tâm	phường Tân Thành và phường 6, thành phố Cà Mau	Quyết định số 1366/QĐ-UBND ngày 28/8/2018 của UBND tỉnh Cà Mau	19,83	759	83.490	215	32.250		

[illegible]

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
6.1	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thới Bình	Công ty cổ phần xây dựng TM Thới Bình	Ấp 17, ấp 18, xã Thới Bình	QĐ537/QĐ-UBND ngày 18/03/2021	11,52						
B	Bạc Liêu (cũ)										
1	Phường Bạc Liêu										
1.1	Khu dân cư giáp khu tái định cư Bến xe - BĐBP	Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Trảng An	Phường 7, Tp. Bạc Liêu	GCNĐT số: 60121000043; 6357277554; Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 04/6/2013 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 3320/QĐ-UBND ngày 23/11/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh	64,19	2.997	284.715	382	45.840		
1.2	Dự án Khu đô thị mới phường 8, thành phố Bạc Liêu	Công ty Cổ phần KOSY	Phường 8, Tp. Bạc Liêu	Quyết định số: 277/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 Thông báo mời quan tâm dự án đầu tư có sử dụng đất ngày 06/02/2021 của Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bạc Liêu.	49,29	1.378		0			
1.3	Khu đô thị mới Hoàng Phát	Công ty CP Đầu tư xây	Phường 1, Tp. Bạc Liêu	Quyết định số: 337/QĐ-UBND ngày 30/7/2021; Quyết định số 781/QĐ-	66,3	2.008	190.760	0			

[illegible]

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
2.1	Dự án Nhà ở mật độ cao Hiệp Thành - Vĩnh Trạch Đông, thành phố Bạc Liêu	Công ty CP Tập đoàn FLC	Áp Giồng Nhãn, xã Hiệp Thành và ấp Biển Tây B, xã Vĩnh Trạch Đông, Tp. Bạc Liêu	Quyết định số: 170/QĐ-UBND ngày 15/01/2020 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở mật độ cao Hiệp Thành - Vĩnh Trạch Đông, TP.Bạc Liêu	38,63	0		796	119.400		
2.2	Dự án Nhà ở kết hợp quảng trường Vĩnh Trạch Đông, thành phố Bạc Liêu	Công ty CP Tập đoàn FLC	Áp Biển Tây B, xã Vĩnh Trạch Đông, Tp. Bạc Liêu	Quyết định số: 172/QĐ-UBND ngày 15/01/2020 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở kết hợp quảng trường Vĩnh Trạch Đông, TP.Bạc Liêu	33,77	0		521	72.940		
2.3	Dự án Nhà ở kết hợp công viên cây xanh Vĩnh Trạch Đông, thành phố Bạc Liêu	Công ty CP Tập đoàn FLC	Xã Vĩnh Trạch Đông, Tp. Bạc Liêu	Quyết định CTCTĐT số 171/UBND-KT ngày 15/01/2020 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở kết hợp công viên cây xanh Vĩnh Trạch Đông, thành phố Bạc Liêu	47,33	0		1.182	165.480		
2.4	Dự án Khu nhà ở kết hợp sinh thái Vĩnh Trạch Đông, thành phố Bạc Liêu (Khu D)	Công ty CP Tập đoàn FLC	Áp Biển Tây B, xã Vĩnh Trạch Đông, Tp. Bạc Liêu (thửa đất số 788, tờ bản đồ số 7)	Quyết định số 2503/UBND-KT ngày 12/06/2020 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở kết	46,22			876	122.640		

[illegible]

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
3.1	Dự án Khu dân cư Rạch Ông Bồn, Khóm 4, Phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu	Công ty TNHH MTV Xây dựng Anh Khoa Bạc Liêu	Khóm 4, Phường 5, Tp. Bạc Liêu	Quyết định số: 105/QĐ-UBND ngày 07/3/2023 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư Rạch Ông Bồn, Khóm 4, Phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu	2,01						
4	Xã Phước Long										
4.1	Đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại và Chợ trung tâm huyện Phước Long	Công ty CP xây dựng và kinh doanh Bất Động sản Bạc Liêu	Ấp Nội Ô, TT. Phước Long, Huyện Phước Long	Giấy chứng nhận đầu tư Số GCNĐT: 60121000081 ngày 17/12/2014	1,59	0		87	10.440		
5	Xã Vĩnh Lợi										
5.1	Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội ấp Thông Lưu B	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đầu tư Gia Nghiêm	TT. Châu Hưng , Huyện Vĩnh Lợi	Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 02/02/2018 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội ấp Thông Lưu B, thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu được bổ sung bởi Quyết định số 147/QĐ-UBND ngày 30/07/2018	0,4278	0		5	350		

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
				Quyết định số 161/QĐ-UBND ngày 13/8/2018 của UBND tỉnh Bạc Liêu							
6	Xã Hòa Bình										
6.1	Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới thị trấn Hòa Bình	Liên danh Nhà đầu tư Công ty CP Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân và Công ty CP BĐS Hano-Vid	Áp Thị trấn B, TT. Hòa Bình, Huyện Hòa Bình	Quyết định số: 452/QĐ-UBND ngày 31/12/2020	9,89	424	40.280	0			

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
6.2	Khu dân cư ven sông Hòa Bình	Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Bình Dương Bạc Liêu	Ấp Thị trấn A, TT. Hòa Bình, Huyện Hòa Bình	Quyết định số 245/QĐ-UBND ngày 14/8/2020 của UBND tỉnh Bạc Liêu quyết định chủ trương đầu tư Số GCNĐT: 7602648338; Quyết định số 245/QĐ-UBND	2,66	173	16.435	0			
7	Xã Gành Hào										
7.1	Khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ thị trấn Gành Hào, huyện Đông Hải	Công ty CP TM - QC - XD - Địa ốc Việt Hân	Ấp 4, Thị trấn Gành Hào, Huyện Đông Hải	Báo cáo số:..../BC-SXD ngày.../.../2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bạc Liêu về tiến độ thực hiện dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh	8,24	286	25.740	64	7.040		

1.2. DỰ ÁN ĐÃ CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ VÀ GIAO CHỦ ĐẦU TƯ DỰ KIẾN KHỞI CÔNG GIAI ĐOẠN 2026 – 2030

[illegible]

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1	Phường An Xuyên										
1.1	Dự án Mở rộng khu dân cư Đông Bắc Quảng trường văn hóa trung tâm (Khu C)	Công ty CP Minh Thắng	Phường 1 và phường 9, thành phố Cà Mau	Quyết định số 2555/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Cà Mau	51,75	1.333	126.635	266	31.830		
1.2	Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở chính trang Khu dân cư đường Vành đai số 02 (đoạn từ đường Nguyễn Trãi đến Lâm Thành Mậu) thành phố Cà Mau	Công ty TNHH Xây dựng Quang Tiền	Phường 4 và Phường 9	Quyết định số 36/QĐ-UBND ngày 10/01/2018 của UBND tỉnh Cà Mau	45,34	92	9.660	1.032	113.520	600	54.000
2	Phường Lý Văn Lâm										
2.1	Khu nhà ở thuộc quy hoạch khu đô thị mới Tài Lộc (Khu B)	Công ty TNHH Tài Lộc	Phường 8 và xã Lý Văn Lâm	Công văn số 5466/UBND-NĐ ngày 24/10/2013 của UBND tỉnh Cà Mau	12,68			47	9.798		
3	Phường Tân Thành										
3.1	Dự án ĐTXD nhà ở thương mại An Sinh V	Công ty CP Tập đoàn Đồng Tâm	Phường 6 và Phường Tân Thành		42,57	552	62.640	35	5.950		
3.2	Dự án Khu đô thị Tân Thành	Công ty TNHH	Phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau	Nghị quyết số 29/NQ-HĐND Thông báo số 0142/TB-UBND	211,13						

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
		T&T Land Cà Mau									
4	Xã Hưng Mỹ										
4.1	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư chợ Rau Dừa (KDC LA13-14)	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Nhật Trang	Xã Hưng Mỹ	Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 04/6/2021 của UBND tỉnh Cà Mau	0,72			59	6.558		
5	Xã Cái Nước										
5.1	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư bến tàu LA37, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước	Công ty TNHH MTV Tân Đát Thành	Thị trấn Cái Nước	Quyết định số 1233/QĐ-UBND ngày 01/7/2021 của UBND tỉnh Cà Mau	3,20			152	10.886		
5.2	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị thị trấn Cái Nước	Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Quang	Thị trấn Cái Nước	Quyết định số 1827/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của UBND tỉnh Cà Mau	23,00			868	92.676		
6	Xã Sông Đốc										
6.1	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở đô thị biển Sông Đốc	Công ty CP Tập đoàn TPM	Khóm 7, 8, 9, Thị trấn Sông Đốc	Quyết định 1725/QĐ-UBND ngày 05/9/2021 của UBND tỉnh Cà Mau	39,36			1.382	165.840		

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
6.2	Dự án khu dân cư mật độ cao khóm 10, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời	Công ty CP Tập đoàn TPM	Khóm 10, Thị trấn Sông Đốc	Quyết định số 822/QĐ-UBND ngày 27/4/2021 của UBND tỉnh Cà Mau	10,23			350	54.720		
6.3	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Trung tâm đô thị Sông Đốc (trước đây là Khu Dịch vụ - Dân cư Khu công nghiệp Sông Đốc)	Liên danh Cty CP ĐTPTXD Thuận Thành Công và Cty Cổ phần ĐTXD Long An – IDICO	Khóm 11-12, thị trấn Sông Đốc	Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 12/8/2019 của UBND tỉnh Cà Mau	76,70			2.917	350.040		
6.4	Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Cừu Long	Công ty TNHH Xây dựng Quang Tiền	Khóm 4, khóm 5 và khóm 6A, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời	Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 09/3/2021 của UBND tỉnh Cà Mau	88,3	2.450	232.750				
7	Xã Phan Ngọc Hiển										
7.1	Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Viên An và chợ Ông Trang	Công ty Cổ phần ĐVC	Xã Viên An	Quyết định số 1242/QĐ-UBND ngày 08/7/2020 của UBND tỉnh Cà Mau	0,98			46	3.644		

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
8	Xã Thới Bình										
8.1	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư khóm 7 và khóm 8, thị trấn Thới Bình	Công ty CP Xây dựng Thương mại Thới Bình	Thị trấn Thới Bình	Quyết định số 1331/QĐ-UBND ngày 13/5/2022 của UBND tỉnh Cà Mau	11,36			458	50.380		
B	Bạc Liêu (cũ)										
1	Phường Bạc Liêu										
1.1	Dự án Nhà ở thương mại Kim House	Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Kim Tơ	Phường 7, phường 8, Tp. Bạc Liêu	Quyết định số: 235/QĐ-UBND ngày 13/8/2020	2,01						
1.2	Dự án Khu đô thị mới công viên cây xanh (Green Park), thành phố Bạc Liêu	Liên danh KOSY CTCP Đầu tư Mavico	Phường 8, Tp. Bạc Liêu	Thông báo mời quan tâm dự án đầu tư có sử dụng đất ngày 06/02/2021 của Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bạc Liêu	49,33	1.367		1.367	123.030		
2	Xã Phước Long										
2.1	Khu đô thị mới thị trấn Phước Long	Liên danh Nhà đầu tư Công ty CP Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt	Ấp Long Thành, TT. Phước Long, Huyện Phước Long	Quyết định CTCTĐT số 451/QĐ-UBND ngày 31/12/2020; Điều chỉnh tiến độ tại Quyết định 128/QĐ-UBND ngày 10/05/2024	9,95	275	24.750	120	16.800		

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
		Hân và Công ty CP BĐS Hano-Vid									
3	Xã Vĩnh Lợi										
3.1	Khu Nhà ở thương mại - dịch vụ Châu Hưng	Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Bình Dương Bạc Liêu	Ấp Xẻo Chích, TT. Châu Hưng, Huyện Vĩnh Lợi	Quyết định số 237/QĐ-UBND ngày 13/8/2020 của UBND tỉnh Bạc Liêu về quyết định chủ trương đầu tư Số GCNĐT: 2481083243	2,36	103	9.785				
3.2	Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới thị trấn Châu Hưng	Liên danh Nhà đầu tư Công ty CP Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân và Công ty CP BĐS Hano-Vid	Ấp Xẻo Chích, TT. Châu Hưng, Huyện Vĩnh Lợi (Khu trung tâm Hành chính Huyện Vĩnh Lợi)	Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 27/01/2022 của UBND tỉnh Bạc Liêu quyết định chấp thuận nhà đầu tư	7,61	312	33.195				

2. DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

2.1. DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
II	Dự án Nhà ở xã hội độc lập										
A	Cà Mau (cũ)										
1	Phường An Xuyên										
1.1	Dự án ĐTXD nhà ở xã hội khóm 5 phường 9 thành phố Cà Mau	Liên danh Công ty CP Xây dựng và phát triển hạ tầng Á Đông – Công ty CP Đầu tư CIC	Phường 9		13,2					823	57.610
1.2	Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội phường An Xuyên – diện tích 1,025ha	Công ty CP xây dựng Sơn Trang	Lô đất N2-4, phường An Xuyên, tỉnh Cà Mau	Quyết định số 01132/QĐ-UBND ngày 25/9/2025 của UBND tỉnh Cà Mau chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư	1,03					565	39.550

[illegible]

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
3.1	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội Đông Á Cà Mau	Công ty CP Đông Á Golden Square	Phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau (thuộc Khu tái định cư C1 – Khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc)	Quyết định số 01294/QĐ-UBND ngày 07/10/2025 của UBND tỉnh Cà Mau chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư	2,66					788	55.160
III	Dự án Nhà ở xã hội từ quỹ đất 20% NOTM										
A	Cà Mau (cũ)										
1	Phường An Xuyên										
1.1	20% quỹ đất NOXH trong dự án Khu đô thị mới Licogi (giai đoạn 2)	Công ty TNHH MTV Licogi 9.1	Phường 1		1,68					200	14.000
B	Bạc Liêu (cũ)										
1	Phường Hiệp Thành										
1.1	NOXH từ Quỹ đất 20% của Dự án Nhà ở mật độ cao Hiệp Thành - Vĩnh Trạch Đông, thành phố Bạc Liêu	Công ty Cổ phần BEDA T&C	Ấp Giồng Nhãn, xã Hiệp Thành và ấp Biển Tây B, xã Vĩnh Trạch Đông, Tp. Bạc Liêu	Quyết định số: 170/QĐ-UBND ngày 15/01/2020 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở mật độ cao Hiệp Thành - Vĩnh Trạch Đông, TP.Bạc Liêu	2,28			338	21.970		

**2.2. DỰ ÁN ĐÃ CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ VÀ GIAO CHỦ ĐẦU TƯ DỰ KIẾN KHỞI CÔNG
GIAI ĐOẠN 2026 – 2030**

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m2)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m2)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m2)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
II	Dự án Nhà ở xã hội độc lập										
A	Cà Mau (cũ)										
1	Phường An Xuyên										
1.1	Dự án nhà ở xã hội phường Tân Xuyên	Công ty Bất động sản Lan Hưng	Phường Tân Xuyên	Quyết định chấp nhận nhà đầu tư số 712/QĐ-UBND ngày 09/04/2024 của UBND tỉnh Cà Mau	9,97					1.500	97.500
2	Phường Lý Văn Lâm										
2.1	Dự án ĐTXD nhà ở xã hội nhóm 7 Phường 8 thành phố Cà Mau	Công ty CP Chế biến và dịch vụ thủy sản Cà Mau	Phường 8	Quyết định chấp nhận nhà đầu tư số 2523/QĐ-UBND ngày 10/10/2022 của UBND tỉnh Cà Mau	3,21					190	11.439
2.2	Dự án Khu nhà ở xã hội (nhà ở thu nhập thấp) ấp Bà Điều, ấp Xóm Lớn, xã Lý Văn	Công ty TNHH Thiên Tân	Xã Lý Văn Lâm	Quyết định số 1247/QĐ-UBND ngày 08/7/2020 của UBND tỉnh Cà Mau	7,2					845	57.610

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
	Lâm, thành phố Cà Mau										
3	Xã Sông Đốc										
3.1	Dự án đầu tư Khu nhà ở công nhân chế biến thủy sản Sông Đốc	Công ty CP Chế biến và dịch vụ thủy sản Cà Mau	Khóm 4 thị trấn Sông Đốc	UBND huyện Trần Văn Thời chấp thuận nhà đầu tư tại Công văn số 393/UBND-VP ngày 05/11/2011	1,31					182	12.740
B	Bạc Liêu (cũ)										
1	Phường Bạc Liêu										
1.1	Khu nhà ở xã hội Khóm 10, Phường 1	Công ty TNHH MTV Nam Mekong	Khóm 10, Phường 1, Tp. Bạc Liêu	Quyết định số 1378/QĐ-UBND ngày 06/8/2018 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội Khóm 10, Phường 1, TP.Bạc Liêu Báo cáo số 841/BC-UBND ngày 18/11/2024 của UBND Tp.Bạc Liêu về tiến độ thực hiện các dự án nhà ở xã hội, tái định cư và bố trí quỹ đất nền tái định cư phục vụ các dự án trên địa bàn thành phố Bạc Liêu	1,43					312	20.280

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
III	Dự án Nhà ở xã hội từ quỹ đất 20% NOTM										
A	Cà Mau (cũ)										
1	Phường An Xuyên										
1.1	20% quỹ đất NOXH trong Dự án Khu dân cư phường Tân Xuyên (Khu D)	Công ty CP Đầu tư phát triển nhà Cà Mau	Phường Tân Xuyên	QĐ số 1420/QĐ-UBND ngày 06/9/2018 của UBND tỉnh Cà Mau	5,39			219	15.330	96	6.720
1.2	20% quỹ đất NOXH trong dự án Nhà ở Khu đô thị mới Khóm 5 Phường 1 thành phố Cà Mau	Công ty CP Tập đoàn T&T	Phường An Xuyên	Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 09/01/2023 của UBND tỉnh Cà Mau	2,05					1.241	74.460
1.3	20% quỹ đất NOXH trong dự án Mở rộng khu dân cư Đông Bắc Quảng trường văn hóa trung tâm (Khu C)	Công ty CP Minh Thắng	Phường 9	QĐ điều chỉnh quy hoạch chi tiết số 1591/QĐ-UBND ngày 28/9/2018 của UBND tỉnh	5,22					900	63.000
1.4	20% quỹ đất NOXH trong Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư Minh	Công ty CP Minh Thắng	Phường 9	QĐ điều chỉnh quy hoạch chi tiết số 2214/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND tỉnh	1,98					468	30.420

[illegible]

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1	Phường Hiệp Thành										
1.1	NOXH từ Quỹ đất 20% của Dự án Nhà ở kết hợp quảng trường Vĩnh Trạch Đông, thành phố Bạc Liêu	Công ty Cổ phần BEDA T&C	Ấp Biển Tây B, xã Vĩnh Trạch Đông, Tp. Bạc Liêu	Quyết định số: 172/QĐ-UBND ngày 15/01/2020 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở kết hợp quảng trường Vĩnh Trạch Đông, TP.Bạc Liêu	2,09			285	19.950		
1.2	NOXH từ Quỹ đất 20% Dự án Nhà ở kết hợp công viên cây xanh Vĩnh Trạch Đông, thành phố Bạc Liêu	Công ty Cổ phần BEDA T&C	Xã Vĩnh Trạch Đông, Tp. Bạc Liêu	Quyết định CTCTĐT số 171/UBND-KT ngày 15/01/2020 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở kết hợp công viên cây xanh Vĩnh Trạch Đông, thành phố Bạc Liêu	2,99			431	28.015		
1.3	NOXH từ Quỹ đất 20% Dự án Khu nhà ở kết hợp sinh thái Vĩnh Trạch Đông, thành phố Bạc Liêu (Khu D)	Công ty Cổ phần BEDA T&C	Ấp Biển Tây B, xã Vĩnh Trạch Đông, Tp. Bạc Liêu (thửa đất số 788, tờ bản đồ số 7)	Quyết định số 2503/UBND-KT ngày 12/06/2020 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở kết hợp sinh thái Vĩnh Trạch Đông, thành phố Bạc Liêu	2,20			492	31.980		

[illegible]

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m2)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m2)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m2)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
2.1	NOXH từ Quỹ đất 20% của Dự án Khu đô thị mới phường 8, thành phố Bạc Liêu	Công ty Cổ phần KOSY	Phường 8, Tp. Bạc Liêu	Quyết định số: 277/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 Thông báo mời quan tâm dự án đầu tư có sử dụng đất ngày 06/02/2021 của Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bạc Liêu	3,70					795	55.650
2.2	NOXH từ Quỹ đất 20% của Dự án Khu đô thị mới công viên cây xanh (Green Park), thành phố Bạc Liêu	Liên danh KOSY CTCP Đầu tư Mavico	Phường 8, Tp. Bạc Liêu	NOXH từ Quỹ đất 20% của Dự án Khu đô thị mới công viên cây xanh (Green Park), thành phố Bạc Liêu	3,67					584	40.880

3. DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HA TẦNG ĐỂ PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

[illegible]

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1.1	Dự án Khu tái định cư đường Vành đai 01, phường 09, thành phố Cà Mau	Ban QLDA Đầu tư xây dựng thành phố Cà Mau	Phường 9, Thành phố Cà Mau		8,4	810					
1.2	Dự án đầu tư xây dựng Khu tái định cư thuộc Khu đô thị Hành chính, Văn hóa, Thể thao và Dịch vụ tỉnh	Ban QLDA xây dựng công trình giao thông tỉnh Cà Mau	Phường 1 và phường 9 Thành phố Cà Mau			597					
1.3	Dự án xây dựng Khu tái định cư C1, C2 thuộc khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc, TP Cà Mau	Ban QLDA xây dựng công trình giao thông tỉnh Cà Mau	Phường 6 và phường Tân Thành, Thành phố Cà Mau			610					
2	Xã Khánh Lâm										
2.1	Dự án đầu tư khu định canh, định cư cho đồng bào dân tộc thiểu số du canh, du cư Vàm kênh Lung Ranh, huyện U Minh	Ban QLDA công trình Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Cà Mau	Xã Khánh Hội, Huyện U Minh		7,5	208					

[illegible]

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
5.1	Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư rừng phòng hộ biển Tây, huyện Phú Tân	Ban QLDA công trình Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Cà Mau	Huyện Phú Tân			564					
6	Xã Năm Căn										
6.1	Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư xã Tam Giang Đông, huyện Năm Căn	Ban QLDA công trình Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Cà Mau	Huyện Năm Căn		21,25	328					
7	Xã Đá Bạc										
7.1	Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư rừng phòng hộ biển Tây, huyện Trần Văn Thời										
7.2	Điểm dân cư vàm kênh Sào Lưới	Ban QLDA công trình Nông nghiệp và Phát triển	Xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời		16,21	310					

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
		nông thôn tỉnh Cà Mau									
7.3	Dự án đầu tư xây dựng nâng cấp đê biển Tây										
7.4	Công trình khu tái định cư xen ghép Đá Bạc (đoạn mở rộng dài 800m, phía bờ Nam)	Ban QLDA công trình Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Cà Mau	Xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời		3,05	148					
8	Xã Khánh Hưng										
8.1	Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư rừng phòng hộ biển Tây, huyện Trần Văn Thời		huyện Trần Văn Thời								
8.2	Điểm dân cư vàm kênh Tư	Ban QLDA công trình Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Cà Mau	Xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời		13,62	285					

[illegible]

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa điểm	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (*)	Quy mô						
					Tổng diện tích đất (ha)	Lô nền		Nhà ở riêng lẻ		Nhà chung cư	
						Số lô nền	Diện tích đất (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
2.1	Khu tái định cư ấp Nội Ô, xã Hồng Dân				11,71	437					
3	Phường Hiệp Thành										
3.1	Dự án Khu tái định cư phía Đông đường Bạch Đằng, phường Hiệp Thành (giai đoạn 1)	Ban Quản lý dự án Khu vực Bạc Liêu	Khóm Nhà Mát, phường Hiệp Thành		3,40	176					

PHỤ LỤC II. DANH MỤC VỊ TRÍ, KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THEO DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CÀ MAU

1. VỊ TRÍ, KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI, KHU DÂN CƯ, KHU ĐÔ THỊ

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
A	Cà Mau (cũ)			
1	Phường An Xuyên			
1.1	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Mở rộng Khu dân cư - Tái định cư Sông Cũ -Khu A	Phường Tân Xuyên	26,34	Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tuyến dân cư đường Vành đai 2- Khu nhà ở xã hội Phường 4, Phường 9 và Phường Tân Xuyên thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/2000. Thuộc Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021-2030 được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 38/NQ-HĐND ngày 11/12/2024. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 13/11/2025.

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.2	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư - Dịch vụ thương mại Phường An Xuyên	Phường An Xuyên	29,22	Phù hợp với Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư và Dịch vụ thương mại Phường 1, tỷ lệ 1/500. Thuộc Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021-2030 được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 38/NQ-HĐND ngày 11/12/2024. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 13/11/2025. Chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 01793/QĐ-UBND ngày 20/11/2025.
1.3	Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thu nhập thấp và Viện dưỡng lão	Phường An Xuyên	13,70	Phù hợp QHSDĐ đến năm 2030. Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu dân cư tuyến đường Vành đai 1, 2 thuộc Phường 9, Phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 700/QĐ-UBND ngày 22/11/2012. Thuộc Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021-2030 được HĐND tỉnh phê duyệt tại Nghị quyết số 38/NQ-HĐND ngày 11/12/2024. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 13/11/2025.
2	Phường Hòa Thành			
2.1	Vị trí 1: Khu đất Thương mại - Dịch vụ, diện tích	Phường Hòa Thành	2,00	Khu dân cư, tái định cư và nhà ở xã hội tại phường 6, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉ lệ: 1/500 theo Quyết định số 4744/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND thành phố Cà Mau về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết.

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2.2	Vị trí 2: Khu đất nhà ở liền kề	Phường Hòa Thành	2,10	Khu dân cư, tái định cư và nhà ở xã hội tại phường 6, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉ lệ: 1/500 theo Quyết định số 4744/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND thành phố Cà Mau về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết.
2.3	Vị trí 3: Khu đất nhà ở liền kề	Phường Hòa Thành	7,80	Khu dân cư, tái định cư và nhà ở xã hội tại phường 6, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉ lệ: 1/500 theo Quyết định số 4744/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND thành phố Cà Mau về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết.
3	Phường Lý Văn Lâm			
3.1	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị mới ấp Bào Sơn, Phường Lý Văn Lâm	Phường Lý Văn Lâm	30,84	Phù hợp với Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Phía Đông Quốc lộ 1, phường 8 và xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau. Thuộc Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021-2030 được HĐND tỉnh phê duyệt tại Nghị quyết số 38/NQ-HĐND ngày 11/12/2024. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 13/11/2025. Chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 01107/QĐ-UBND ngày 24/9/2025.
4	Xã Năm Căn			

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
4.1	Dự án đầu tư Khu dịch vụ dân cư Năm Căn, Khu kinh tế Cà Mau	KKT Cà Mau, xã Năm Căn	57,59	Phù hợp với Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân Khu Dịch vụ - Dân cư Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau, tỷ lệ 1/2000. Thuộc Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021-2030 được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 38/NQ-HĐND ngày 11/12/2024. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 13/11/2025.
4.2	Dự án Khu đô thị mới xã Năm Căn	Xã Năm Căn	17,16	Phù hợp với Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư Khóm 6, thị trấn Năm Căn, tỷ lệ 1/500. Thuộc Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021-2030 được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 38/NQ-HĐND ngày 11/12/2024. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 13/11/2025.
5	Xã Thới Bình			
5.1	Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Khu Dân cư - Dịch vụ thương mại xã Thới Bình	Xã Thới Bình	26,34	Phù hợp với Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2056/QĐ-UBND ngày 31/12/2020.
5.2	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu Đô Thị Thới Bình	Xã Thới Bình	11,52	QĐ số 478/QĐ-UBND ngày 20/04/2026 của UBND xã Thới Bình về Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết
6	Xã Hồ Thị Kỷ			

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
6.1	Dự án đầu tư Khu chợ và nhà ở nông thôn xã Hồ Thị Kỷ	Xã Hồ Thị Kỷ	30,00	Phù hợp với quy hoạch chung xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình. Thuộc Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021-2030 được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 38/NQ-HĐND ngày 11/12/2024. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 13/11/2025.
7	Xã Khánh Lâm			
7.1	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư kênh xáng bờ Tây sông Cái Tàu	Xã Khánh Lâm	8,98	Phù hợp Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư bờ Tây sông Cái Tàu, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỷ lệ 1/500. Thuộc Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021-2030 được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 38/NQ-HĐND ngày 11/12/2024.
7.2	Khu vực trung tâm xã	Xã Khánh Lâm	5,27	-
8	Xã Lương Thế Trân			

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
8.1	Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội Khu công nghiệp Hòa Trung, xã Lương Thế Trân.	Xã Lương Thế Trân	23,56	Phù hợp với Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu dịch vụ - dân cư Khu công nghiệp Hòa Trung, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, tỷ lệ 1/2000 và Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Hòa Trung, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, tỷ lệ 1/2000. Thuộc Danh mục điều chỉnh, bổ sung dự án thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất rừng năm 2020 tỉnh Cà Mau được HĐND tỉnh phê duyệt tại Nghị quyết số 03/2020/NQ-HĐND ngày 10/7/2020. Thuộc Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021-2030 được HĐND tỉnh phê duyệt tại Nghị quyết số 38/NQ-HĐND ngày 11/12/2024.
9	Xã Tân Hưng			
9.1	Khu thương mại dịch vụ xã Tân Hưng	Xã Tân Hưng	3,2	Đang lập mới QHC
10	Xã Đất Mới			
10.1	Khu đô thị dịch vụ - du lịch sinh thái Năm Căn, Khu kinh tế Cà Mau	KKT Năm Căn, xã Đất Mới	169,31	Phù hợp với Bổ sung quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 - 2030 của tỉnh tầm nhìn 2050
10.2	Đầu tư xây dựng Khu tái định cư Khu kinh tế Cà Mau (giai đoạn 2)	KKT Năm Căn, xã Đất Mới	19,14	Phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 -2030 tầm nhìn 2050
10.3	Đầu tư Khu dịch vụ dân cư Năm Căn, Khu kinh tế Cà Mau	KKT Năm Căn, xã Đất Mới	57,59	Phù hợp với Bổ sung quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 - 2030 của tỉnh tầm nhìn 2050
11	Xã Hưng Mỹ			

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
11.3	Dự án khu Dịch vụ - Thương mại - Dân cư xã Hưng Mỹ	Ấp Lý Ân, Xã Hưng Mỹ, tỉnh Cà Mau	78,00	Theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xã Hưng Mỹ (cũ) theo Quyết định số 4530/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của Chủ tịch UBND huyện Cái Nước
B	Bạc Liêu (cũ)			
1	Phường Bạc Liêu			
1.1	Dự án Khu đô thị mới phía Đông đường Võ Văn Kiệt, Phường Bạc Liêu	Phường Bạc Liêu	42,34	Phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Bắc kênh Cầu Xáng, Phường 1, thành phố Bạc Liêu. Thuộc Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu được UBND tỉnh Bạc Liêu (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 153/QĐ-UBND ngày 31/5/2024. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 13/11/2025.
1.2	Dự án Khu đô thị mới Phường Bạc Liêu	Phường Bạc Liêu	23,35	Phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bạc Liêu, Phường 2, thành phố Bạc Liêu. Thuộc Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu được UBND tỉnh Bạc Liêu (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 153/QĐ-UBND ngày 31/5/2024. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 13/11/2025.
2	Phường Hiệp Thành			

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2.1	Khu đô thị mới Phường Hiệp Thành	Phường Hiệp Thành	16,61	Phù hợp với đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Nhà Mát, thành phố Bạc Liêu. Thuộc Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu được UBND tỉnh Bạc Liêu (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 153/QĐ-UBND ngày 31/5/2024. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 13/11/2025.
2.2	Khu đô thị mới Phường Vĩnh Trạch và Phường Hiệp Thành	Phường Vĩnh Trạch, phường Hiệp Thành	205,00	Phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bạc Liêu, Phường 2, thành phố Bạc Liêu. Thuộc Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu được UBND tỉnh Bạc Liêu (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 153/QĐ-UBND ngày 31/5/2024. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 13/11/2025.
2.3	Dự án Khu Trung tâm thương mại - dịch vụ và nhà ở cao cấp Nhà Mát, phường Hiệp Thành (tiếp giáp Khu du lịch Nhà Mát - Ô tô Bảo Toàn)	Khóm Nhà Mát, phường Hiệp Thành	15,62	Dự án phù hợp Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000: Khu vực Phường Nhà Mát, thành phố Bạc Liêu (nay là phường Hiệp Thành, tỉnh Cà Mau), đồ án đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
2.4	Khu đô thị biển nhân tạo tại phường Hiệp Thành, tỉnh Cà Mau (tiếp giáp du lịch sinh thái hỗn hợp tại xã Vĩnh Trạch Đông và xã Hiệp Thành 409ha)	Phường Hiệp Thành	106,98	Dự án theo nhu cầu phát triển đô thị của địa phương và đang thực hiện rà soát điều chỉnh quy hoạch.
3	Phường Vĩnh Trạch			

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.1	Khu đô thị phía Đông Nam cầu Tôn Đức Thắng	Phường Vĩnh Trạch	43,30	Phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000: Khu vực phường 5, thành phố Bạc Liêu. Thuộc Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu được UBND tỉnh Bạc Liêu (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 153/QĐ-UBND ngày 31/5/2024. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 13/11/2025.
3.2	Khu đô thị đường dẫn phía Nam cầu Tôn Đức Thắng	Phường Vĩnh Trạch	25,18	Phù hợp với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu vực đường dẫn phía Nam cầu Tôn Đức Thắng, Phường 5, thành phố Bạc Liêu. Thuộc Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu được UBND tỉnh Bạc Liêu (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 153/QĐ-UBND ngày 31/5/2024. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 13/11/2025.
4	Xã Hòa Bình			
4.1	Khu đô thị mới Hòa Bình 2	Xã Hòa Bình	15,00	Phù hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030; Thuộc Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu được UBND tỉnh Bạc Liêu (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 153/QĐ-UBND ngày 31/5/2024. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 13/11/2025.
5	Xã Hồng Dân			

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
5.1	Khu TTTM, nhà phố lô số 24b	Ấp Nội Ô, xã Hồng Dân	0,32	Quyết định số 800/QĐ-UB ngày 08/08/2002 của UBND Tỉnh Bạc Liêu
5.2	Dự án nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ tại lô 24a	Ấp Nội Ô, xã Hồng Dân	3,97	Quyết định số 800/QĐ-UB ngày 08/08/2002 của UBND Tỉnh Bạc Liêu
5.3	Dự án nhà ở thương mại lô 6G	Ấp Nội Ô, xã Hồng Dân	0,56	Quyết định số 800/QĐ-UB ngày 08/08/2002 của UBND Tỉnh Bạc Liêu
5.4	Dự án nhà ở thương mại lô 6F	Ấp Nội Ô, xã Hồng Dân	0,40	Quyết định số 800/QĐ-UB ngày 08/08/2002 của UBND Tỉnh Bạc Liêu
5.5	Dự án nhà ở thương mại	Ấp Bà Gông, xã Hồng Dân	0,14	Quyết định số 800/QĐ-UB ngày 08/08/2002 của UBND Tỉnh Bạc Liêu
6	Xã Gành Hào			
6.1	Khu dân cư Kinh Xáng	Xã Gành Hào	8,70	
6.2	Khu dân cư xã Long Điền Tây	Ấp Bình Điền	1,25	
6.3	Khu dân cư đô thị mới	Ấp 4	8,63	
6.4	Khu tái định cư thị trấn Gành Hào	Ấp 4	1,76	
6.5	Trung tâm thương mại dịch vụ Gành Hào (khu Huyện ủy cũ)	Ấp 3	0,21	
6.6	Khu dân cư và thương mại dịch vụ (Trung tâm hành chính huyện)	Ấp 3	3,54	
6.7	Dự án trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch thị trấn Gành Hào	Ấp 2	100,00	
7	Xã Vĩnh Lợi			
7.1	Dự án Khu đô thị mới thị trấn Châu Hưng, diện tích 9,48ha	Ấp Xẻo Chích, xã Vĩnh Lợi	9,48	Quyết định số 463/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Bạc Liêu về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Châu Hưng đến năm 2040

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
7.2	Khu nhà ở thương mại dịch vụ Châu Hưng	Ấp Xẻo Chích, xã Vĩnh Lợi	2,36	Quyết định số 463/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Bạc Liêu về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Châu Hưng đến năm 2040
7.3	Dự án Khu dân cư ấp Tân Tạo	Ấp Tân Tạo, xã Vĩnh Lợi	3,22	Quyết định số 463/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Bạc Liêu về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Châu Hưng đến năm 2040
7.4	Khu dân cư nông thôn ấp Trà Ban I	Ấp Trà Ban I, xã Châu Hưng A	7,30	Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 29/09/2022 của UBND huyện Vĩnh Lợi về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu
7.5	Khu dân cư Vạn Phát Bạc Liêu	Ấp Tân Tạo, xã Vĩnh Lợi	4,90	Đang cập nhật vào Quy hoạch chung xã Vĩnh Lợi, đến năm 2050
7.6	Khu dân cư Đào Nguyên	Ấp Cái Dầy, xã Vĩnh Lợi	2,00	Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 29/09/2022 của UBND huyện Vĩnh Lợi về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu
7.7	Khu dân cư Hoài Phong (giai đoạn 2)	Ấp Tân Tạo, xã Vĩnh Lợi	4,70	Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 29/09/2022 của UBND huyện Vĩnh Lợi về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu
7.8	Khu dân cư Đạt Ngọc	Ấp Trà Ban I, xã Vĩnh Lợi	5,00	Đang cập nhật vào Quy hoạch chung xã Vĩnh Lợi, đến năm 2050
7.9	Khu dân cư Xẻo Chích	Ấp Xẻo Chích, xã Vĩnh Lợi	5	Sẽ bổ sung vào Quy hoạch chung của xã đang điều chỉnh.

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
7.10	Khu dân cư kết hợp du lịch sinh thái cấp sông Xẻo Chích	Ấp Xẻo Chích, xã Vĩnh Lợi	10	Sẽ bổ sung vào Quy hoạch chung của xã đang điều chỉnh.
7.11	Khu dân cư Cái Dầy	Ấp Cái Dầy, xã Vĩnh Lợi	10	Sẽ bổ sung vào Quy hoạch chung của xã đang điều chỉnh.
7.12	Khu dân cư Thông Lưu	Ấp Thông Lưu B, xã Vĩnh Lợi	10	Sẽ bổ sung vào Quy hoạch chung của xã đang điều chỉnh.
C	Quỹ đất dự kiến phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư dự phòng cho các xã, phường trên địa bàn tỉnh	Các xã, phường trên địa bàn tỉnh Cà Mau	512,00	Đây là quỹ đất tối thiểu dự kiến phát triển nhà ở theo dự án được phân bổ cho các xã, phường chưa phát sinh hoặc chưa đăng ký đủ nhu cầu tại thời điểm lập Chương trình, nhưng đã được xác định trong chỉ tiêu điều chỉnh Chương trình. Quỹ đất này sẽ được xem xét phân bổ trong giai đoạn 2026 – 2030 khi có nhu cầu phát sinh và trên cơ sở đề xuất bổ sung của các địa phương. Quỹ đất này ước tính trên cơ sở đơn vị hành chính cấp xã, trung bình mỗi đơn vị hành chính cấp xã dự trù khoảng 8ha.

2. VỊ TRÍ, KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
A	Cà Mau (cũ)			
1	Xã Khánh Lâm			
1.1	Khu vực trung tâm xã	Xã Khánh Lâm	5,0	
2	Xã Tân Hưng			
2.1	Nhà ở xã hội thuộc khu Khu thương mại dịch vụ xã Tân Hưng	Xã Tân Hưng	0,64	Đang lập mới QHC
3	Xã Sông Đốc			
3.1	Khu vực số 01: Tại ấp 6B, xã Sông Đốc	Xã Sông Đốc	22,5	Phù hợp với quy hoạch và định hướng phát triển đô thị của địa phương
3.2	Khu vực số 02: Tại ấp 9, xã Sông Đốc	Xã Sông Đốc	14	Phù hợp với quy hoạch và định hướng phát triển đô thị của địa phương
3.3	Khu vực số 03: Tại ấp 9, xã Sông Đốc	Xã Sông Đốc	14,9	Phù hợp quy hoạch xây dựng và nhu cầu phát triển đô thị của địa phương
3.4	Khu vực số 04: Tại ấp 6B, xã Sông Đốc	Xã Sông Đốc	3,5	Phù hợp với quy hoạch và định hướng phát triển đô thị của địa phương
4	Phường Hòa Thành			

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
4.1	Khu vực dự kiến bố trí phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại tỉnh lộ đất Nxb3	Phường Hòa Thành	4,66	Thuộc Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu dân cư Đông Nam, phường 6, phường 7, thành phố Cà Mau (nay là phường Hòa Thành, tỉnh Cà Mau), được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 4050/QĐ-UBND ngày 28/5/2025.
5	Phường An Xuyên			
5.1	Khu đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho gia đình lực lượng vũ trang trong Quân đội tại đường Mậu Thân, phường An Xuyên	Phường An Xuyên	4,5	Ủy ban nhân dân tỉnh đã thống nhất đề xuất tại Công văn số 06887/UBND-NNXD ngày 03/11/2025
B	Bạc Liêu (cũ)			
1	Xã Gành Hào			
1.1	Nhà ở xã hội thuộc dự án nhà ở đô thị kết hợp thương mại, dịch vụ, du lịch sinh thái - tâm linh Lăng Ông Gành Hào	Ấp 2	24,18	
1.2	Nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp ấp Canh Điền	Ấp Canh Điền	4,3	
1.3	Nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp	Ấp 5	4,2	
2	Phường Giá Rai			

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2.1	Khu nhà ở xã hội khóm 1, Phường Giá Rai	Phường Giá Rai	1,7	Phù hợp với đồ án quy hoạch chung thị xã Giá Rai được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 29/10/2024; Thuộc vị trí dự kiến phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu được UBND tỉnh Bạc Liêu (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 21/02/2023.
3	Phường Hiệp Thành			
3.1	Nhà ở xã hội Khóm Nhà Mát, phường Hiệp Thành	Khóm Nhà Mát, phường Hiệp Thành	5	Dự án Phù hợp quy hoạch xây dựng và nhu cầu phát triển đô thị của địa phương
3.2	Nhà ở xã hội Khóm Biển Đông B, phường Hiệp Thành	Khóm Biển Đông B, phường Hiệp Thành	10,5	Dự án theo nhu cầu phát triển đô thị của địa phương và đang thực hiện rà soát điều chỉnh quy hoạch.
4	Xã Phước Long			
4.1	Dự án nhà ở xã hội	Ấp Long Hòa, xã Phước Long, tỉnh Cà Mau	5,23	Phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã Phước Long, tỉnh Cà Mau) được phê duyệt tại Quyết định số 125/QĐ-UBND ngày 28/3/2025 của UBND tỉnh Bạc Liêu (cũ).

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
C	Quỹ đất dự kiến phát triển nhà ở xã hội dự phòng cho các xã, phường trên địa bàn tỉnh	Các xã, phường trên địa bàn tỉnh Cà Mau	32,00	Đây là quỹ đất tối thiểu dự kiến phát triển nhà ở theo dự án được phân bổ cho các xã, phường chưa phát sinh hoặc chưa đăng ký đủ nhu cầu tại thời điểm lập Chương trình, nhưng đã được xác định trong chỉ tiêu điều chỉnh Chương trình. Quỹ đất này sẽ được xem xét phân bổ trong giai đoạn 2026 – 2030 khi có nhu cầu phát sinh và trên cơ sở đề xuất bổ sung của các địa phương. Quỹ đất này ước tính trên cơ sở cấp huyện (cũ), trung bình mỗi cấp huyện (cũ) dự trữ 2ha.

3. TÁI ĐỊNH CƯ

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
A	Cà Mau (cũ)			
1	Xã Cái Đôi Vàm			
1.1	Ấp Gò Công Đông	Nằm trong quy hoạch chi tiết Trung tâm xã Nguyễn Việt Khái (cũ) nay xã Cái Đôi Vàm	5,90	Đang định hướng trong quy hoạch chung xã Cái Đôi Vàm
1.2	Ấp 4 xã Cái Đôi Vàm	Tiếp giáp với đường Phan Ngọc Hiển	11,00	Đang định hướng trong quy hoạch chung xã Cái Đôi Vàm
2	Xã Phan Ngọc Hiển			
2.1	Dự án đầu tư xây dựng Khu tái định cư xã Phan Ngọc Hiển	Xã Phan Ngọc Hiển	6,09	Quyết định số 3046/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Cà Mau
3	Xã Năm Căn			
3.1	Khu tái định cư, nhà ở công nhân nằm trong Khu kinh tế Năm Căn	Xã Năm Căn	28,76	Quyết định số 2210/QĐ-UBND ngày 13/12/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Cà Mau; Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 20/6/2023 của UBND tỉnh Cà Mau
4	Xã Khánh An			
4.1	Khu tái định cư, nhà ở công nhân nằm trong Khu công nghiệp Khánh An	Xã Khánh An	-	Quyết định số 543/QĐ-UBND ngày 23/02/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Cà Mau; Quyết định số 787/QĐ-UBND ngày 06/10/2005 của UBND tỉnh Cà Mau
4.2	Khu tái định cư, nhà ở công nhân nằm trong Khu công nghiệp Tắc Thủ	Xã Khánh An	-	Quyết định số 01708/QĐ-UBND ngày 13/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau; Quyết định số 787/QĐ-UBND ngày 06/10/2005 của UBND tỉnh Cà Mau

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
4.3	Khu tái định cư, nhà ở công nhân nằm trong Khu công nghiệp Khánh An 1	Xã Khánh An	-	Chưa thành lập, được cập nhật vào phương án phát triển KKT, KCN vào điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
5	Xã Lương Thế Trân			
5.1	Khu tái định cư, nhà ở công nhân nằm trong Khu công nghiệp Hoà Trung	Xã Lương Thế Trân	12,08	Quyết định số 2298/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của UBND tỉnh Cà Mau; Quyết định số 2404/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Cà Mau
6	Xã Sông Đốc			
6.1	Khu tái định cư, nhà ở công nhân nằm trong Khu công nghiệp Sông Đốc phía Nam (100 Ha)	Xã Sông Đốc	-	Quyết định số 2106/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND tỉnh Cà Mau; Quyết định số 6960/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 của UBND huyện Trần Văn Thời
6.2	Khu tái định cư, nhà ở công nhân nằm trong Khu công nghiệp Sông Đốc (45,45 ha)	Xã Sông Đốc	-	Quyết định số 01733/QĐ-UBND ngày 14/44/2025 của UBND tỉnh Cà Mau; Quyết định số 6960/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 của UBND huyện Trần Văn Thời
7	Xã Tân Thuận			
7.1	Khu tái định cư, nhà ở công nhân nằm trong Khu công nghiệp Tân Thuận	Xã Tân Thuận	-	Chưa thành lập, được cập nhật vào phương án phát triển KKT, KCN vào điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
8	Xã Phú Mỹ			
8.1	Khu tái định cư, nhà ở công nhân nằm trong KCN Phú Mỹ	Xã Phú Mỹ	-	Chưa thành lập, được cập nhật vào phương án phát triển KKT, KCN vào điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050
9	Xã Đất Mũi			
9.1	Khu tái định cư, nhà ở công nhân nằm trong Khu công nghiệp Hòn Khoai	Xã Đất Mũi, xã Phan Ngọc Hiển	-	Chưa thành lập, được cập nhật vào phương án phát triển KKT, KCN vào điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050
B	Bạc Liêu (cũ)			
1	Xã Gành Hào			
1.1	Khu tái định cư ấp Canh Điền	Ấp Canh Điền	6	
2	Xã Vĩnh Lợi			
2.1	Khu tái định cư đường Bùi Văn Việt	Ấp Xẻo Chích, xã Vĩnh Lợi	0,386	Đang cập nhật vào Quy hoạch chung xã Vĩnh Lợi, đến năm 2050
2.2	Khu tái định cư đường Nguyễn Phúc Nguyên	Ấp Xẻo Chích, xã Vĩnh Lợi	2,05	Đang cập nhật vào Quy hoạch chung xã Vĩnh Lợi, đến năm 2051
3	Phường Bạc Liêu			
3.1	Khu tái định cư, nhà ở công nhân nằm trong Khu công nghiệp Trà Kha	Phường Bạc Liêu	16	Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 17/01/2007 của Chủ tịch UBND tỉnh Bạc Liêu (cũ)

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.2	Khu tái định cư, nhà ở công nhân nằm trong Khu công nghiệp Bạc Liêu		-	Chưa thành lập, được cập nhật vào phương án phát triển KKT, KCN vào điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050
4	Xã Phong Thạnh			
4.1	Khu tái định cư, nhà ở công nhân nằm trong Khu công nghiệp Láng Trâm	Xã Phong Thạnh	9,34	Quyết định số 164/QĐ-UBND ngày 20/8/2016 của UBND tỉnh Bạc Liêu (cũ); Quyết định số 753/QĐ-UBND ngày 09/02/2018 của UBND tỉnh Bạc Liêu (cũ)
5	Xã Ninh Quới			
5.1	Khu tái định cư, nhà ở công nhân nằm trong Khu công nghiệp Ninh Quới	Xã Ninh Quới	-	Chưa thành lập, được cập nhật vào phương án phát triển KKT, KCN vào điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
6	Phường Vĩnh Trạch			
6.1	Khu đất bãi đổ số 1 tại Phường 5, thành phố Bạc Liêu (nay là phường Vĩnh Trạch)	Phường Vĩnh Trạch	5,66	Công văn số 06305/UBND-NNXD ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh và Công văn số 6223/SXD-QHĐT ngày 16/10/2025
6.2	Khu đất tại ấp Vĩnh An, xã Vĩnh Trạch, thành phố Bạc Liêu (nay là phường Vĩnh Trạch)	Phường Vĩnh Trạch	3,7	Công văn số 06305/UBND-NNXD ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh và Công văn số 6223/SXD-QHĐT ngày 16/10/2025
7	Phường Hiệp Thành			

Stt	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Địa điểm	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
7.1	Khu tái định cư phía Đông đường Bạch Đằng, phường Hiệp Thành (giai đoạn 1)	Khóm Nhà Mát, phường Hiệp Thành	3	Dự án phù hợp với quy hoạch được duyệt.
8	Xã Phước Long			
8.1	Dự án Khu tái định cư	ấp Mỹ 1, xã Phước Long, tỉnh Cà Mau	2,23	Phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã Phước Long, tỉnh Cà Mau) được phê duyệt tại Quyết định số 125/QĐ-UBND ngày 28/3/2025 của UBND tỉnh Bạc Liêu (cũ).

Ghi chú: Ngoài các dự án đã được thông kê nêu trên, trong quá trình triển khai thực hiện, UBND tỉnh Cà Mau sẽ căn cứ tình hình thực tế để xem xét cập nhật, điều chỉnh và bổ sung danh mục dự án cho phù hợp với nhu cầu phát triển nhà ở theo thực tế và Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đến năm 2030, trong đó bao gồm dự án phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang và nhà ở công vụ.