

TỜ TRÌNH

**Về việc ban hành Nghị quyết về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau
đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau

Thực hiện Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Công văn số 96/HĐND-TT ngày 23/6/2020 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thống nhất xây dựng Nghị quyết về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030. Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua dự thảo Nghị quyết Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030, nội dung như sau:

I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 17/2014/NQ-HĐND NGÀY 10/12/2014 CỦA HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH (NGHỊ QUYẾT SỐ 17/2011/NQ-HĐND)

1. Về diện tích nhà ở bình quân đầu người

Theo Nghị quyết số 17/2014/NQ-HĐND ngày 10/12/2014 của Hội đồng nhân dân tỉnh, mục tiêu phát triển về diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh, cụ thể như sau:

a) Mục tiêu:

- Đến năm 2020, diện tích nhà ở bình quân đầu người chung toàn tỉnh đạt 21,7 m² sàn/người; khu vực đô thị đạt 24,9 m² sàn/người; khu vực nông thôn đạt 20,0 m² sàn/người;

- Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người chung toàn tỉnh đạt 26,3 m² sàn/người; khu vực đô thị đạt 28,5 m² sàn/người; khu vực nông thôn đạt 24,7 m² sàn/người.

b) Kết quả thực hiện:

Đến năm 2016, căn cứ tình hình gia tăng dân số thực tế, nhận định quy mô dân số đến năm 2020 thấp hơn so với dự báo khi xây dựng chương trình phát triển nhà ở. Vì vậy, khi xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2016 - 2020 đã điều chỉnh giảm quy mô dân số dự báo đến năm 2020 và điều chỉnh giảm tổng diện tích

sàn nhà ở xây mới trên địa bàn tỉnh, dẫn tới chỉ tiêu về diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người chung toàn tỉnh đến năm 2020 được đề xuất mới là 24,8 m² sàn/người.

Đến hết năm 2019, kết quả khảo sát thực tế cho thấy, diện tích nhà ở bình quân đầu người chung toàn tỉnh mới chỉ đạt khoảng 21,1 m² sàn/người; khu vực đô thị đạt 21,3 m² sàn/người; khu vực nông thôn đạt 21,1 m² sàn/người.

Ước tính năm 2020, diện tích nhà ở bình quân đầu người chung toàn tỉnh có thể đạt khoảng 21,4 m² sàn/người; khu vực đô thị đạt 21,4 m² sàn/người; khu vực nông thôn đạt 21,1 m² sàn/người.

Như vậy, kết quả thực hiện thực tế đến năm 2019 và ước tính kết quả năm 2020 chưa thể đạt được mục tiêu về diện tích nhà ở bình quân đầu người theo Nghị quyết số 17/2014/NQ-HĐND.

2. Về chất lượng nhà ở

Mục tiêu theo Nghị quyết số 17/2014/NQ-HĐND là giảm tỉ lệ nhà ở đơn sơ xuống còn 1% vào năm 2020; tăng tỉ lệ nhà ở kiên cố lên đạt 55% vào năm 2020.

Tuy nhiên, đến hết năm 2019, tỷ lệ nhà ở đơn sơ trên địa bàn tỉnh vẫn còn khoảng 1,9% và tỷ lệ nhà ở kiên cố chỉ đạt 32,3%. Như vậy, ước tính năm 2020 chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh chưa thể đạt được mục tiêu đặt ra tại Nghị quyết số 17/2014/NQ-HĐND.

3. Về diện tích nhà ở xây dựng mới

Căn cứ Chương trình phát triển nhà ở thì tổng diện tích sàn nhà ở xây mới giai đoạn 2014 - 2020 dự báo đạt khoảng 12.603.196 m² sàn. Kết quả thực hiện trong hai năm 2014 và 2015 đạt 3.230.452 m² sàn.

Năm 2016, căn cứ tình hình thực tế, khi xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2016 - 2020 đã điều chỉnh mục tiêu tổng diện tích sàn nhà ở xây dựng mới giai đoạn 2016 - 2020 là 6.383.059 m² sàn.

Đến hết năm 2019, kết quả khảo sát thực tế cho thấy, tổng diện tích sàn nhà ở xây dựng mới trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn 2016 - 2019 chỉ đạt khoảng 1.131.823 m² sàn.

Với kết quả thực hiện như trên, ước tính năm 2020, tổng diện tích sàn nhà ở xây dựng mới trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn 2014 - 2020 chưa thể đạt được mục tiêu của Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở.

4. Những tồn tại, hạn chế, nguyên nhân

a) Tồn tại, hạn chế:

- Về quy hoạch xây dựng nhà ở đô thị, nông thôn: Phần lớn đô thị của tỉnh Cà Mau đã có quy hoạch khu trung tâm, tuy nhiên chưa có thiết kế đô thị làm cơ sở để xây dựng và quản lý nhà ở, vì vậy công tác quản lý xây dựng đô thị nói chung và xây dựng nhà ở đô thị nói riêng gặp nhiều khó khăn trong việc sửa chữa, cải tạo nhà ở hiện có cũng như triển khai xây dựng các khu nhà ở mới theo quy hoạch;

- Về phát triển nhà ở xã hội: Đối với nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và sinh viên tuy đã được quan tâm chỉ đạo và có nhiều hình thức khuyến khích, giới thiệu đầu tư nhưng tình hình triển khai còn chậm chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế ở địa phương. Chính vì vậy, tỷ lệ các dự án đã hoàn thành, đưa vào sử dụng đúng đối tượng còn thấp, không đạt chỉ tiêu đề ra. Các dự án nhà ở xã hội được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách còn ít do khả năng ngân sách còn hạn hẹp và một số chính quyền các địa phương cũng chưa quan tâm đúng mức đến lĩnh vực này;

- Về công tác quản lý phát triển nhà ở: Công tác quản lý phát triển nhà ở chưa được chú trọng đúng mức, phần lớn các huyện chưa quan tâm đúng mức đến việc quản lý, phát triển nhà ở của các hộ dân và phát triển nhà ở theo dự án. Mô hình tổ chức quản lý nhà nước về nhà ở chưa được kiện toàn, công tác quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng nhà ở còn yếu;

- Về thị trường nhà ở: Nhìn chung, thị trường nhà ở chưa phát triển, do đó vai trò khai thác tiềm năng từ đất đai, tài chính cho phát triển kinh tế còn hạn chế; vai trò kích cầu nền kinh tế kết hợp với chỉnh trang đô thị thông qua phát triển nhà ở chưa phát huy được tác dụng;

- Việc thực hiện hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình mục tiêu nhiều khó khăn, do nguồn vốn hỗ trợ xây dựng nhà ở chưa bố trí kịp thời, bên cạnh đó, người dân còn tâm lý lựa chọn ngày, tháng, năm phù hợp phong tục tập quán để xây dựng nhà ở.

b) Nguyên nhân

- Nguyên nhân khách quan:

+ Do dân số trên địa bàn toàn tỉnh giảm; điều kiện kinh tế còn khó khăn làm hạn chế về tài chính cho phát triển mới và cải tạo, sửa chữa nhà ở dẫn tới các chỉ tiêu tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm, diện tích nhà ở bình quân đầu người và tỷ lệ chất lượng nhà ở không đạt được như kỳ vọng. Đây cũng là nguyên nhân gây ra khó khăn trong việc thu hút các doanh nghiệp lớn đầu tư phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn mà chủ yếu việc phát triển nhà ở theo dự án đa số do các doanh nghiệp địa phương thực hiện nên có sự hạn chế nhất định về năng lực tài chính, năng lực kinh nghiệm để thực hiện dự án;

+ Việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội không mang đến lợi nhuận như các hình thức đầu tư nhà ở thương mại, đất nền thương mại nên theo quy luật kinh doanh, việc thu hút các nhà đầu tư tự nguyện bỏ vốn đầu tư nhà ở xã hội là rất khó khăn; do điều kiện tự nhiên với đặc thù nền đất yếu lại không khai thác được vật liệu xây dựng tại chỗ dẫn đến sự gia tăng chi phí xây dựng nhà ở. Đây là nguyên nhân chung gây ra khó khăn cho việc phát triển nhà ở nói chung và phát triển nhà ở xã hội, hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu nói riêng;

+ Do số lượng đối tượng chính sách xã hội trên địa bàn tỉnh còn nhiều nên việc triển khai hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội còn gặp nhiều khó khăn; ngoài ra, địa hình của tỉnh khá phức tạp, có các khu vực thuộc khu vực địa hình sông nước, khu vực nền đất yếu, nguy cơ sạt lở cao, không thuận lợi cho việc phát triển nhà

ở nên ảnh hưởng đến sự phát triển hệ thống hạ tầng, nhất là khu vực nông thôn và ảnh hưởng tới phát triển nhà ở của tỉnh.

- Nguyên nhân chủ quan: Công tác phát triển nhà ở tuy nhận được sự phối hợp của các cấp, các ngành nhưng chưa chặt chẽ, thường xuyên; chưa có các cơ chế ưu đãi đủ mạnh để hấp dẫn nhà đầu tư; mức hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình mục tiêu còn thấp và chưa có tính thống nhất giữa các chương trình mục tiêu với các chương trình hỗ trợ khác; nhân sự bộ máy quản lý và phát triển nhà ở còn mỏng, ít có sự trao đổi chia sẻ kinh nghiệm; bên cạnh đó, các chương trình đào tạo, tập huấn còn hạn chế nên chưa thể đáp ứng tốt yêu cầu của công tác quản lý và phát triển nhà ở.

II. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Căn cứ pháp lý làm cơ sở ban hành Nghị quyết số 17/2014/NQ-HĐND đã hết hiệu lực thi hành và được thay thế bằng hệ thống văn bản pháp luật mới như: Luật Nhà ở năm 2014 (thay thế Luật Nhà ở năm 2005), Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở thay thế Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ (Nghị định số 99/2015/NĐ-CP), Quyết định số 537/QĐ-TTg ngày 04/4/2016 của Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Cà Mau đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2025,... Đồng thời, các mục tiêu, chỉ tiêu được đưa ra trong Nghị quyết số 17/2014/NQ-HĐND đến nay vẫn chưa thể hoàn thành do một số nguyên nhân: quy mô dân số chưa đạt được như dự báo, kinh tế của người dân còn khó khăn nên hạn chế về nguồn tài chính chi trả cho nhà ở, các chương trình mục tiêu hỗ trợ về nhà ở, đặc biệt là chương trình hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo có mức hỗ trợ và hình thức hỗ trợ chưa phù hợp, tỷ lệ giải ngân hỗ trợ thấp. Theo đó, một số nội dung về phát triển nhà ở của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đã được phê duyệt cần phải điều chỉnh cho phù hợp như: điều chỉnh mốc thời gian phát triển nhà ở đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030, điều chỉnh việc thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở như: chất lượng nhà ở, diện tích bình quân nhà ở, diện tích sàn nhà ở tăng thêm, diện tích nhà ở tối thiểu...

Từ những nội dung trên, căn cứ quy định tại khoản 1, Điều 15, Luật Nhà ở 2014 và khoản 4, Điều 3 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, việc Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 là cần thiết và phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội giai đoạn 2021 - 2030.

III. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO VIỆC XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

- Đánh giá đúng hiện trạng nhà ở và nhu cầu về nhà ở, làm căn cứ để dự báo, đưa ra được các chỉ tiêu, mục tiêu phát triển nhà ở trong từng giai đoạn, phù hợp với các quy định của pháp luật, điều kiện và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Mục tiêu phát triển về nhà ở được xác định là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, phù hợp với từng thời kỳ và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Xây dựng hệ thống giải pháp phù hợp để thực hiện Chương trình và quy định rõ trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan; đảm bảo tính khả thi để áp dụng thực tế.

2. Quan điểm chỉ đạo

Chương trình phát triển nhà ở được xây dựng đảm bảo nội dung quy định tại Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Tập trung phát huy nguồn lực để triển khai thực hiện tốt mục tiêu, nhiệm vụ phát triển nhà ở đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Giai đoạn chuẩn bị

Theo quy định Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Nghị quyết về chương trình phát triển nhà ở của Hội đồng nhân dân tỉnh theo hình thức Nghị quyết hành chính. Trên cơ sở đề xuất của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 499/BC-SXD ngày 27/02/2020 và Tờ trình số 1339/TTr-SXD ngày 15/5/2020) và ý kiến của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 134/BC-STP ngày 13/4/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh có Tờ trình số 50/TTr-UBND ngày 16/6/2020 trình Hội đồng nhân dân tỉnh xin chủ trương.

Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận tại Công văn số 96/HĐND-TT ngày 23/6/2020 về xây dựng Nghị quyết về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030. Theo đó, Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các sở, ngành, đơn vị liên quan xây dựng dự thảo Nghị quyết về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua.

2. Quá trình xây dựng Nghị quyết

Quá trình xây dựng Dự thảo Nghị quyết về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 được thực hiện từ tháng 02/2020 đến tháng 10/2020, tổ chức lấy ý kiến các sở, ngành, đối tượng bị ảnh hưởng trực tiếp, đơn vị có liên quan theo đúng trình tự quy định. Ngày 11/11/2020, Ban Văn hóa – xã hội Hội đồng nhân dân tỉnh tổ chức thẩm tra dự thảo Nghị quyết, trên cơ sở góp ý của thành viên đã tiếp thu chỉnh sửa, bổ sung hoàn chỉnh. Đến nay, dự thảo của Nghị quyết về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 đã hoàn thiện, đủ điều kiện để trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục

Bố cục Nghị quyết gồm 03 Điều.

2. Nội dung cơ bản:

Nội dung của Nghị quyết đánh giá việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh đã được phê duyệt, tồn tại, nguyên nhân, các khó khăn vướng mắc trong công tác phát triển nhà ở, từ đó định hướng về phát triển nhà ở khu vực đô thị, nhà ở khu vực nông thôn, nhà ở thương mại, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội và nhà ở do người dân tự xây dựng; xác định mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở của các loại nhà ở trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 (*chi tiết tại Phụ lục*).

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết nghị (*hoàn thiện sau thẩm tra*).

(*Hồ sơ kèm theo: Phụ lục nội dung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030, Dự thảo Nghị quyết*).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh;
- CT, các Phó CT UBND tỉnh;
- Các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Các Phòng: NN - TN (Q); XD (Ng); KT (T); TH (Đa);
- Lưu: VT, L16.02.04, Ktr05/11.

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



Lâm Văn Bi



Phụ lục

NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH CÀ MAU ĐẾN NĂM 2025 VÀ ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030

Kèm theo Trình số: 153 /TTr-UBND ngày 30/11/2020 của UBND tỉnh Cà Mau)

1. Thực trạng chung về nhà ở

1. Về diện tích nhà ở

Theo điều tra dân số và nhà ở năm 2019: Dân số toàn tỉnh là 1.194.476 người, trong đó khu vực đô thị là 271.063 người, khu vực nông thôn là 923.413 người; tổng diện tích sàn nhà ở trên toàn tỉnh đạt 25.262.920 m²; diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh đạt 21,1 m² sàn/người (đô thị: 21,3 m² sàn/người; nông thôn: 21,1 m² sàn/người).

2. Về chất lượng nhà ở

Tính đến hết năm 2019, toàn tỉnh có 306.969 căn nhà ở (306.599 căn nhà ở riêng lẻ, 370 căn hộ chung cư), có: 32,3% nhà ở kiên cố (99.036 căn); 47,6% nhà ở bán kiên cố (146.249 căn); 18,2% nhà ở thiếu kiên cố (55.912 căn) và 1,9% nhà ở đơn sơ (5.772 căn).

3. Về quy hoạch nhà ở

a) Về quy hoạch phát triển đô thị

Hiện nay, toàn tỉnh có 10 đô thị bao gồm: 01 đô thị loại II là thành phố Cà Mau, 02 đô thị loại IV là thị trấn Năm Căn, thị trấn Sông Đốc và 07 đô thị loại V là các thị trấn còn lại. Theo quy hoạch đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030, toàn tỉnh có 21 đô thị bao gồm: 01 đô thị loại I là thành phố Cà Mau; 02 đô thị loại III là thị trấn Năm Căn, thị trấn Sông Đốc và 07 đô thị loại IV, 11 đô thị loại V.

b) Về quy hoạch điểm dân cư nông thôn

Hiện nay, toàn tỉnh có 82 xã khu vực nông thôn, tất cả đều đã có quy hoạch nông thôn mới, đạt tỷ lệ 100%.

4. Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các đô thị tỉnh Cà Mau chưa được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ, chưa đáp ứng được so với nhu cầu phát triển nhà ở. Toàn tỉnh hiện có 3.425 tuyến giao thông đường bộ với tổng chiều dài 8.469,7 km, tỷ lệ cứng hóa đạt 93,26%. Hệ thống giao thông đường thủy có 57 tuyến với tổng chiều dài trên 10.000 km. Hạ tầng cấp điện đảm bảo cấp điện cho 100% số hộ dân trên địa bàn. Hạ tầng cấp nước hiện đang đảm bảo công suất khai thác 65.000 m³/ngày. Hạ tầng thoát nước khu vực đô thị hiện đang dùng chung hệ thống thoát nước cho nước mưa và nước bẩn.

Đối với khu vực đô thị có hệ thống hạ tầng kỹ thuật được hoàn thiện cơ bản có tính liên kết giữa hệ thống giao thông, cấp điện và cấp thoát nước tuy nhiên do



chưa được đầu tư đồng bộ nên hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở nhiều nơi có dấu hiệu xuống cấp, do việc đầu tư xây dựng, cải tạo các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị như đường, đường ống cấp thoát nước, cấp ngầm,... thường thi công xây dựng không cùng thời điểm, không cùng thời gian.

Đối với khu vực nông thôn có hệ thống giao thông đường bộ đảm bảo tính liên kết tuy nhiên một số nơi đường giao thông chưa được cứng hóa gây khó khăn cho việc đi lại. Hệ thống cấp điện đã đảm bảo nhu cầu sinh hoạt cho người dân, hệ thống cấp nước, thoát nước tại thị trấn huyện vùng biển của tỉnh có hệ thống cấp nước nhưng khả năng cấp nước không đáp ứng yêu cầu. Nhiều nơi chưa có hệ thống thoát nước mà còn giải quyết thoát nước theo tự nhiên là phổ biến.

5. Về công trình hạ tầng xã hội

Các công trình hạ tầng xã hội trên địa bàn tỉnh về cơ bản đáp ứng được nhu cầu của người dân, cụ thể:

Về giáo dục: Giáo dục mầm non hiện có 1.028 phòng học, đáp ứng được cho 31.161 học sinh; giáo dục phổ thông các cấp hiện có 5.467 phòng học, đáp ứng được cho 212.784 học sinh; giáo dục đại học, cao đẳng hiện có 04 trường (03 trường cao đẳng do tỉnh quản lý và trường đại học Bình Dương phân hiệu Cà Mau do trung ương quản lý), đáp ứng được nhu cầu cho trên 5.000 sinh viên.

Về y tế: Toàn tỉnh có 130 cơ sở y tế, gồm: 16 bệnh viện; 07 phòng khám đa khoa khu vực; 13 phòng khám đa khoa tư nhân; 94 trạm y tế xã, phường.

6. Về phát triển nhà ở xã hội

a) Nhà ở cho người có công với cách mạng

Thực hiện Đề án hỗ trợ người có công cách mạng về nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, kết quả như sau:

Giai đoạn 1: UBND tỉnh phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công cách mạng về nhà ở tại Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 05/9/2013, đã hoàn thành hỗ trợ nhà ở cho 1.200 hộ;

Giai đoạn 2: UBND tỉnh phê duyệt Đề án hỗ trợ người có công cách mạng về nhà ở tại Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 22/5/2017, số hộ được hỗ trợ theo Đề án là 5.308 hộ. Tính đến hết năm 2019, đã hoàn thành hỗ trợ được 4.357 hộ.

b) Nhà ở cho hộ nghèo

Thực hiện Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ. Năm 2015, Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Đề án hỗ trợ về nhà ở tại Quyết định số 1861/QĐ-UBND ngày 30/11/2015, số hộ được hỗ trợ theo Đề án là 6.026 hộ. Đến năm 2018 điều chỉnh Đề án (để thực hiện hoàn thành Đề án năm 2019-2020) và được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2113/QĐ-UBND ngày 25/12/2018. Tổng số hộ 4.462 hộ. Tính đến hết năm 2019, đã hoàn thành hỗ trợ được 1.580 hộ.



Nhà ở cho công nhân làm việc tại các khu, cụm công nghiệp

Trên địa bàn tỉnh có 03 Khu công nghiệp (Khu công nghiệp Khánh An, Khu công nghiệp Hòa Trung, Khu công nghiệp Sông Đốc) và 01 Khu kinh tế (Khu kinh tế Năm Căn). Năm 2012, Tập đoàn Dầu khí đã đầu tư xây dựng hoàn thành khu nhà ở với quy mô 370 căn hộ chung cư để bố trí cho cán bộ, công nhân viên của doanh nghiệp đang làm việc tại cụm Công nghiệp Khí - Điện - Đạm Cà Mau thuê (thuộc Khu công nghiệp Khánh An). Các khu còn lại đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng; quỹ nhà trọ cho thuê với 3.452 phòng trọ hiện đang đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho hơn 7.100 công nhân.

d) Nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị

Trên địa bàn tỉnh có 2 dự án đưa vào sử dụng, gồm: 01 dự án 56 căn nhà ở xã hội kết hợp với việc giải quyết đất ở cho cán bộ, công chức trường chính trị được đầu tư bằng vốn ngân sách địa phương (tổng diện tích sàn 3.167m²) và 01 dự án nhà ở dành cho cán bộ chiến sĩ thuộc Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Cà Mau hoàn thành đưa vào sử dụng (216 căn, tổng diện tích sàn 16.678m²).

đ) Nhà ở sinh viên tại các cơ sở đào tạo

Ký túc xá của các cơ sở đào tạo có 34 phòng ở với khả năng bố trí theo thiết kế đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho 212 sinh viên. Hiện có 107 sinh viên đang thuê ở; quỹ nhà trọ cho thuê với 1.109 phòng trọ hiện đang đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho 3.458 sinh viên, học sinh.

7. Về nhà ở công vụ

Về nhà ở công vụ cho cán bộ, công chức: Hiện có 15 căn nhà ở công vụ để bố trí cho các đối tượng thuộc diện điều động, luân chuyển công tác tại thành phố Cà Mau, tổng diện tích sàn xây dựng là 1.807m².

8. Nhà ở thương mại

Toàn tỉnh hiện có 17 dự án đang triển khai gồm: 06 dự án nhà ở thương mại, 08 dự án đất nền thương mại, 03 dự án nhà ở và đất nền thương mại. Quy mô phát triển các dự án thương mại như sau:

Tổng diện tích đất nền thương mại (chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng) đã được chấp thuận đầu tư là 1.990.800 m² tương đương 12.241 nền. Trong đó, đã hoàn thành 933.010 m² tương đương 6.220 nền;

Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại (xây dựng nhà ở để bán) đã được chấp thuận đầu tư là 166.954 m² tương đương với 1.500 căn. Trong đó, đã hoàn thành 122.020 m² tương đương với 1.163 căn;

Tổng diện tích sàn nhà ở thương mại đã được chấp thuận đầu tư là 228.696 m² sàn tương đương với 1.500 căn. Trong đó, đã hoàn thành 176.831 m² sàn tương đương với 1.163 căn.



Nhà ở tại các hẻm tự phát

Trên địa bàn tỉnh có 1.825 căn nhà xây dựng tại 424 hẻm tự phát, hình thành và xây dựng từ năm 1997 đến năm 2018. Trong đó, giai đoạn từ năm 2016 đến năm 2018, hình thành 17 hẻm và xây dựng 40 căn nhà. Tất cả các hẻm tự phát nêu trên đều thực hiện phân lô, bán nền và xây dựng nhà đều sai quy định (xây dựng hẻm và nhà trên đất nông nghiệp). Nguyên nhân hình thành các hẻm một phần là do các hộ xây dựng vi phạm là các hộ có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn không có nhà ở, các hộ dân có thu nhập thấp và các hộ bị giải tỏa trắng của các dự án trên địa bàn thành phố (Dự án chợ nổi phước 7, Dự án nâng cấp đô thị thành phố Cà Mau...), cha, mẹ chia cho các con ở riêng... Một phần do công tác quản lý về trật tự xây dựng thời điểm trước đây ở địa phương chưa được quản lý chặt chẽ, cán bộ quản lý trật tự xây dựng chưa được tập huấn chuyên ngành về xử lý các hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực trật tự xây dựng đô thị.

II. Đánh giá việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh đã được phê duyệt, tồn tại, nguyên nhân các khó khăn, vướng mắc trong công tác phát triển và quản lý nhà ở

1. Những kết quả đã đạt được

Đến cuối năm 2019, thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 đã được thông qua tại Nghị quyết số 17/2014/NQ-HĐND ngày 10/12/2014 của HĐND tỉnh đạt được một số kết quả, cụ thể:

Về diện tích nhà ở bình quân đầu người: Diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn toàn tỉnh đạt 21,1 m² sàn/người (chỉ tiêu đề ra đến năm 2020 là 21,7 m² sàn/người);

Về tổng diện tích sàn nhà ở: Diện tích sàn nhà ở trên địa bàn toàn tỉnh đạt 25.262.920 m² sàn (diện tích đề ra đến hết năm 2020 là 33.503.841 m² sàn);

Về diện tích nhà ở tăng thêm: Tổng diện tích nhà ở tăng thêm trên địa bàn toàn tỉnh, giai đoạn 2016-2019 là 1.131.823 m² sàn nhà ở (diện tích đề ra đến hết năm 2020 là 6.383.059 m² sàn);

Về chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố 32,3% (mục tiêu đề ra đến năm 2020 là 55%); Tỷ lệ nhà ở bán kiên cố 47,6% (mục tiêu đề ra đến năm 2020 là 27,5%); Tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố 18,2% (mục tiêu đề ra đến năm 2020 là giảm xuống còn 16,5%); Tỷ lệ nhà ở đơn sơ giảm còn 1,9% (mục tiêu đề ra đến năm 2020 giảm xuống còn 1%);

Đã thực hiện hỗ trợ người có công cách mạng về nhà ở là 4.576 hộ; hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở là 1.580 hộ;

Chấp thuận chủ trương 17 dự án phát triển nhà ở thương mại, 01 dự án nhà ở công nhân và 14 dự án bố trí đất nền tái định cư.



Những tồn tại, hạn chế, nguyên nhân

Tồn tại, hạn chế

Các chỉ tiêu về phát triển nhà ở theo Nghị quyết số 17/2014/NQ-HĐND của HĐND tỉnh đạt được chưa đạt được theo mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2020. Triển khai thực hiện một số giải pháp được đề ra chưa phát huy hiệu quả;

Về quy hoạch xây dựng nhà ở đô thị, nông thôn: Phần lớn đô thị của tỉnh Cà Mau đã có quy hoạch khu trung tâm, tuy nhiên chưa có thiết kế đô thị làm cơ sở để xây dựng và quản lý nhà ở, vì vậy công tác quản lý xây dựng đô thị nói chung và xây dựng nhà ở đô thị nói riêng gặp nhiều khó khăn trong việc sửa chữa, cải tạo nhà ở hiện có cũng như triển khai xây dựng các khu nhà ở mới theo quy hoạch;

Về phát triển nhà ở xã hội: Đối với nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và sinh viên tuy đã được quan tâm chỉ đạo và có nhiều hình thức khuyến khích, giới thiệu đầu tư nhưng tình hình triển khai còn chậm chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế ở địa phương. Chính vì vậy, tỷ lệ các dự án đã hoàn thành, đưa vào sử dụng đúng đối tượng còn thấp, không đạt chỉ tiêu đề ra. Các dự án nhà ở xã hội được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách còn ít do khả năng ngân sách còn hạn hẹp và một số chính quyền các địa phương cũng chưa quan tâm đúng mức đến lĩnh vực này;

Về công tác quản lý phát triển nhà ở: Công tác quản lý phát triển nhà ở chưa được chú trọng đúng mức, phần lớn các huyện chưa quan tâm đúng mức đến việc quản lý, phát triển nhà ở của các hộ dân và phát triển nhà ở theo dự án. Mô hình tổ chức quản lý nhà nước về nhà ở chưa được kiện toàn, công tác quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng nhà ở còn yếu;

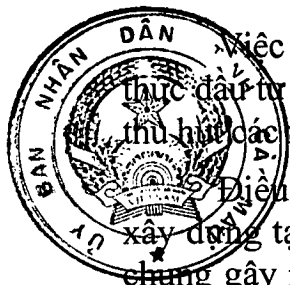
Về thị trường nhà ở: Nhìn chung, thị trường nhà ở chưa phát triển, do đó vai trò khai thác tiềm năng từ đất đai, tài chính cho phát triển kinh tế còn hạn chế; vai trò kích cầu nền kinh tế kết hợp với chỉnh trang đô thị thông qua phát triển nhà ở chưa phát huy được tác dụng;

Việc thực hiện hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình mục tiêu nhiều khó khăn, do nguồn vốn hỗ trợ xây dựng nhà ở chưa bố trí kịp thời, bên cạnh đó, người dân còn tâm lý lựa chọn ngày, tháng, năm phù hợp phong tục tập quán để xây dựng nhà ở.

b) Nguyên nhân

** Nguyên nhân khách quan:*

Dân số trên địa bàn toàn tỉnh giảm; điều kiện kinh tế còn khó khăn làm hạn chế về tài chính cho phát triển mới và cải tạo, sửa chữa nhà ở dẫn tới các chỉ tiêu tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm, diện tích nhà ở bình quân đầu người và tỷ lệ chất lượng nhà ở không đạt được như kỳ vọng. Đây cũng là nguyên nhân gây ra khó khăn trong việc thu hút các doanh nghiệp lớn đầu tư phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn mà chủ yếu việc phát triển nhà ở theo dự án đa số do các doanh nghiệp địa phương thực hiện nên có sự hạn chế nhất định về năng lực tài chính, năng lực kinh nghiệm để thực hiện dự án;



Việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội không mang đến lợi nhuận như các hình thức đầu tư nhà ở thương mại, đất nền thương mại nên theo quy luật kinh doanh, việc thu hút các nhà đầu tư tự nguyện bỏ vốn đầu tư nhà ở xã hội là rất khó khăn;

Điều kiện tự nhiên với đặc thù nền đất yếu lại không khai thác được vật liệu xây dựng tại chỗ dẫn đến sự gia tăng chi phí xây dựng nhà ở. Đây là nguyên nhân chung gây ra khó khăn cho việc phát triển nhà ở nói chung và phát triển nhà ở xã hội, hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu nói riêng;

Số lượng đối tượng chính sách xã hội trên địa bàn tỉnh còn nhiều nên việc triển khai hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội còn gặp nhiều khó khăn;

Địa hình của tỉnh khá phức tạp, có các khu vực thuộc khu vực địa hình sông nước, khu vực nền đất yếu, nguy cơ sạt lở cao, không thuận lợi cho việc phát triển nhà ở nên ảnh hưởng đến sự phát triển hệ thống hạ tầng, nhất là khu vực nông thôn và ảnh hưởng tới phát triển nhà ở của tỉnh.

** Nguyên nhân chủ quan:*

Công tác phát triển nhà ở tuy nhận được sự phối hợp của các cấp, các ngành nhưng chưa chặt chẽ, thường xuyên; chưa có các cơ chế ưu đãi đủ mạnh để hấp dẫn nhà đầu tư; mức hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình mục tiêu còn thấp và chưa có tính thống nhất giữa các chương trình mục tiêu với các chương trình hỗ trợ khác; nhân sự bộ máy quản lý và phát triển nhà ở còn mỏng, ít có sự trao đổi chia sẻ kinh nghiệm; bên cạnh đó, các chương trình đào tạo, tập huấn còn hạn chế nên chưa thể đáp ứng tốt yêu cầu của công tác quản lý và phát triển nhà ở.

III. Nhu cầu và đáp ứng nhu cầu về nhà trên địa bàn tỉnh

1. Nhà ở thương mại

Tổng nhu cầu hiện hữu khoảng hơn 5.000 căn hộ và nền đất; trong các giai đoạn tới, nhu cầu này sẽ tăng mạnh do gia tăng dân số dẫn tới nhu cầu tách hộ cùng với sự gia tăng về khả năng tích lũy tài chính để chi trả cho nhà ở. Dự báo đến năm 2030, tổng nhu cầu khoảng 20.000 căn hộ và nền đất. Dự kiến đáp ứng nhu cầu cụ thể như sau:

Giai đoạn đến năm 2025: Xây dựng 6.169 căn nhà với tổng diện tích sàn 863.650 m² sàn (2.468 căn với tổng diện tích 345.460 m² sàn nhà ở tại các dự án nhà ở thương mại; 3.701 căn với tổng diện tích 518.190 m² sàn tại quỹ đất ở chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng);

Giai đoạn 2026-2030: Xây dựng 11.937 căn nhà với tổng diện tích 1.671.119 m² sàn (5.116 căn với tổng diện tích 716.194 m² sàn tại các dự án nhà ở thương mại; 6.821 căn với tổng diện tích 954.925 m² sàn tại quỹ đất ở chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng).

2. Nhà ở xã hội

a) Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội

Tổng nhu cầu được dự báo: Đến năm 2025 có khoảng 16.514 người thu nhập thấp đô thị có nhu cầu về nhà ở tương đương với khoảng 4.200 căn; đến năm 2030 có



khoảng 22.519 người thu nhập thấp đô thị có nhu cầu về nhà ở tương đương với khoảng 774 căn. Dự kiến tạo nguồn cung đáp ứng cụ thể như sau:

Giai đoạn đến năm 2025: Tạo nguồn cung khoảng 1000 căn nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Cà Mau với tổng diện tích sàn 60.000 m²;

Giai đoạn 2026-2030: Tạo nguồn cung khoảng 2.000 căn nhà ở xã hội với tổng diện tích sàn 120.000 m²; trong đó: tại thành phố Cà Mau 1.500 căn (90.000 m² sàn) và 500 căn nhà ở xã hội (30.000 m² sàn) trên địa bàn thị trấn Sông Đốc.

b) Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động khu công nghiệp

Tổng nhu cầu được dự báo: Đến năm 2025 có khoảng 9.000 công nhân có nhu cầu về nhà ở tương đương với khoảng 2.250 căn; đến năm 2030 có khoảng 11.000 công nhân có nhu cầu về nhà ở tương đương với khoảng 2.750 căn. Dự kiến tạo nguồn cung đáp ứng cụ thể như sau:

Giai đoạn đến năm 2025: Kêu gọi đầu tư tạo lập quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Cà Mau gần khu vực các Khu công nghiệp Khánh An và Hòa Trung với quy mô 400 căn (16.000 m² sàn);

Giai đoạn 2026-2030: Kêu gọi đầu tư tạo lập quỹ nhà ở xã hội trên bàn thành phố Cà Mau gần khu vực các Khu công nghiệp Khánh An và Hòa Trung với quy mô 200 căn (8.000 m² sàn); kêu gọi đầu tư tạo lập 02 quỹ nhà ở xã hội mỗi quỹ 150 căn (6.000 m² sàn) gần khu vực Khu công nghiệp Sông Đốc và Khu kinh tế Năm Căn.

c) Nhà ở xã hội cho sinh viên

Tổng nhu cầu được dự báo: Đến năm 2025 có khoảng 2.500 sinh viên có nhu cầu về nhà ở và đến năm 2030 có khoảng 3.000 sinh viên có nhu cầu về nhà ở. Dự kiến tạo nguồn cung đáp ứng cụ thể như sau:

Giai đoạn đến năm 2025: xây mới 123 phòng ký túc xá tương đương 7.075 m² sàn, có khả năng bố trí chỗ ở cho 1.315 sinh viên;

Giai đoạn 2026-2030: xây mới 59 phòng ký túc xá tương đương 2.375 m² sàn, có khả năng bố trí chỗ ở cho 350 sinh viên.

3. Nhà ở theo chương trình mục tiêu

a) Hộ gia đình người có công với cách mạng

Theo kết quả rà soát, đến hết năm 2019, toàn tỉnh còn 2.420 hộ gia đình người có công với cách mạng cần được hỗ trợ về nhà ở. Trong đó: 1.443 hộ đạt tiêu chí theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg (742 hộ xây mới nhà ở và 641 hộ sửa chữa nhà ở). Dự kiến đáp ứng toàn bộ nhu cầu cho các hộ gia đình này trong giai đoạn đến năm 2025. 977 hộ không đạt tiêu chí theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg (693 hộ xây mới nhà ở và 284 hộ sửa chữa nhà ở). Dự kiến đáp ứng toàn bộ nhu cầu cho các hộ gia đình này trong giai đoạn 2026-2030.



nghèo

Theo kết quả rà soát, đến hết năm 2019, toàn tỉnh có 6.544 hộ nghèo cần được hỗ trợ về nhà ở. Trong đó: 2.126 hộ thiếu hụt chỉ tiêu về diện tích nhà ở; 4.418 hộ thiếu hụt chỉ tiêu về chất lượng nhà ở. Dự kiến đáp ứng nhu cầu cho 4.418 hộ thiếu hụt chỉ tiêu về chất lượng nhà ở như sau: giai đoạn đến năm 2025 đáp ứng nhu cầu cho 2.000 hộ; giai đoạn 2026-2030 đáp ứng nhu cầu cho 2.418 hộ.

4. Nhà ở tái định cư

Căn cứ thực tế triển khai cho thấy việc thực hiện các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật và bố trí tái định cư (giao đất ở để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được duyệt) là xu hướng tiếp diễn trong các giai đoạn ngắn và trung hạn. Xu hướng này cũng phù hợp với tập quán sinh hoạt và nhu cầu của người dân. Vì vậy, trong giai đoạn đến năm 2030, trên địa bàn tỉnh chưa phát sinh nhu cầu về nhà ở tái định cư.

5. Nhà ở công vụ

Trong các giai đoạn tới, trên địa bàn tỉnh phát sinh nhu cầu nhà ở công vụ phục vụ công tác điều động, luân chuyển cán bộ. Cần bố trí quỹ nhà ở công vụ tại các huyện, thành phố để bố trí cho các cán bộ thuộc diện được điều động tới công tác tại địa phương giữ chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Giám đốc sở và tương đương trở lên. Đối với các đối tượng khác được hưởng chế độ nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật, không phát sinh nhu cầu về nhà ở công vụ trong các giai đoạn tới. Dự kiến đáp ứng nhu cầu cụ thể như sau:

Giai đoạn đến năm 2025 không đầu tư tạo lập quỹ nhà ở công vụ mới mà tận dụng quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hiện có tại các huyện và xem xét thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ trên địa bàn thành phố Cà Mau.

Giai đoạn 2026-2030, đầu tư xây dựng nhà ở công vụ tại các huyện (mỗi huyện 01 căn) để phục vụ công tác điều động, luân chuyển cán bộ cấp ủy với tiêu chuẩn căn nhà loại 1 khu vực nông thôn có diện tích sử dụng 90 m². Trên địa bàn thành phố Cà Mau, tiếp tục thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ và tùy điều kiện cụ thể có thể xem xét phương án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ nếu cần thiết.

IV. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Giai đoạn đến 2025

Nâng diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh lên 23,0 m² sàn/người vào năm 2025 (đô thị: 23,8 m² sàn/người, nông thôn: 22,6 m² sàn/người); diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m² sàn/người;

Phát triển mới 3.454.599 m² sàn nhà ở (nhà ở thương mại 345.460 m² sàn, nhà ở xã hội để bán 76.000 m² sàn, nhà ở xã hội để cho thuê 7.075 m² sàn, nhà ở do dân tự xây 3.026.064 m² sàn), nâng tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 là 28.717.519 m² sàn;

Tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố từ 79,9% lên 85%; giảm tỷ lệ nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ từ 20,1% xuống dưới 15%.



2. Giai đoạn 2026 - 2030

Nâng diện tích nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh lên 25,4 m² sàn/người vào năm 2030 (đô thị: 26,1 m² sàn/người, nông thôn: 24,9 m² sàn/người); diện tích nhà ở tối thiểu đạt 12 m² sàn/người;

Phát triển mới 4.774.624 m² sàn nhà ở (nhà ở thương mại 716.194 m² sàn, nhà ở xã hội để bán 140.000 m² sàn, nhà ở xã hội để cho thuê 2.375 m² sàn, nhà ở công vụ 720 m² sàn, nhà ở do dân tự xây 3.915.335 m² sàn), nâng tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 là 33.492.142 m² sàn;

Tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố lên 90%; giảm tỷ lệ nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ xuống dưới 10%.

V. Mối liên hệ giữa phát triển nhà ở với yêu cầu về phát triển đô thị tại khu vực đô thị

Các định hướng phát triển đô thị được đưa ra có sự tác động lớn tới định hướng phát triển nhà ở khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh, cụ thể:

Khu vực đô thị trung tâm, phát triển nhà ở khu vực đô thị đáp ứng yêu cầu phù hợp với tốc độ đô thị hóa cao, khuyến khích phát triển nhà ở theo các dự án lớn tập trung chủ yếu trên địa bàn thành phố Cà Mau; quy hoạch quỹ đất vừa và nhỏ để kêu gọi đầu tư các dự án tại thị trấn Cái Nước và thị trấn Thới Bình; các khu vực còn lại quy hoạch phát triển nhà ở đi đôi với quy hoạch phát triển du lịch, thương mại dịch vụ để tập trung đầu tư hệ thống hạ tầng;

Bên cạnh đó, công tác phát triển nhà ở phải đảm bảo đáp ứng việc hoàn thiện một số tiêu chí về phát triển nhà ở khu vực đô thị đến năm 2030 bao gồm: diện tích sàn nhà ở bình quân đạt khoảng 28 - 30 m²/người; tỷ lệ nhà kiên cố tại đô thị đạt 90 -100%.

VI. Một số giải pháp chính

1. Giải pháp về đất đai

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; quy hoạch để khai thác, sử dụng hợp lý quỹ đất lân cận với các công trình hạ tầng được đầu tư xây dựng, đặc biệt là các công trình giao thông đường bộ;

Thực hiện nghiêm việc dành 20% quỹ đất ở trong các dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10 ha trở lên để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Cà Mau;

Nghiên cứu xem xét, bố trí các vị trí quỹ đất trung tâm để kêu gọi đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở chung cư kết hợp trung tâm thương mại để tăng sức thu hút cho các sản phẩm của dự án.



2. Giải pháp về vốn

Tận dụng tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ ngân hàng, nguồn vốn ngân sách tỉnh, nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để đầu tư xây dựng nhà ở;

Xem xét sử dụng nguồn thu từ việc nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại có quy mô dưới 10ha để hỗ trợ một phần kinh phí giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với các dự án nhà ở xã hội;

Mở rộng quy mô, số lượng của các hội từ thiện, quỹ vì người nghèo, quỹ đền ơn đáp nghĩa nhằm thực hiện hỗ trợ một phần kinh phí xây mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở bên cạnh các nguồn hỗ trợ từ ngân sách Trung ương và địa phương.

3. Giải pháp về nhà ở chung cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội

Xem xét sử dụng nguồn thu từ việc nộp bằng tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% để hỗ trợ một phần chi phí giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho các dự án nhà ở xã hội để giảm giá thành sản phẩm;

Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội liên kết với các tổ chức tín dụng đưa ra các gói tín dụng vay vốn đối với người mua, thuê, thuê mua sản phẩm của dự án.

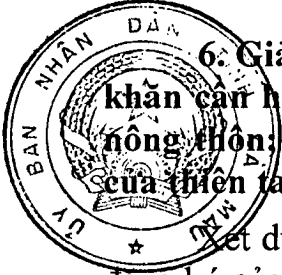
4. Giải pháp về nhà ở riêng cho đối tượng công nhân, người lao động khu công nghiệp

Đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân, người lao động khu công nghiệp bằng nhà ở xã hội tại các dự án và nhà trọ do người dân tự xây dựng để cho thuê; đối với các khu công nghiệp đang xây dựng hoặc còn đất trống cho phép lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết chuyển một phần đất công nghiệp sang làm nhà ở công nhân; đối với các khu công nghiệp mới đang chuẩn bị đầu tư, quy hoạch khu công nghiệp phải gắn với phát triển khu đô thị dịch vụ phục vụ khu công nghiệp, trong đó chú trọng phát triển nhà ở xã hội cho công nhân;

Tại một số dự án nhà ở xã hội có vị trí phù hợp, xét duyệt cho công nhân, người lao động khu công nghiệp được thuê, thuê mua, mua nhà ở chung với các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội khác.

5. Giải pháp về nhà ở riêng cho đối tượng sinh viên:

Đẩy mạnh kêu gọi xã hội hóa việc đầu tư xây dựng nhà ở cho sinh viên thông qua các chính sách hỗ trợ như cho vay vốn kích cầu để đầu tư xây dựng; xem xét quy định mức hỗ trợ cụ thể bên cạnh chính sách hỗ trợ cho vay đối với các hộ gia đình, cá nhân xây dựng mới hoặc sửa chữa nhà trọ đạt chuẩn để cho học sinh, sinh viên thuê trọ trên địa bàn tỉnh.



6. Giải pháp về nhà ở riêng cho nhóm đối tượng chính sách đặc biệt khó khăn cần hỗ trợ về nhà ở (hộ gia đình có công; hộ nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn; hộ gia đình ở khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu)

Xét duyệt để bố trí cho thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội tại các dự án theo đăng ký của các đối tượng phù hợp với quy định của pháp luật; lập kế hoạch bố trí nguồn vốn từ ngân sách và kêu gọi nguồn vốn xã hội hóa để hỗ trợ một phần kết hợp với nguồn vốn cho vay của Ngân hàng Chính sách xã hội và nguồn vốn huy động của cộng đồng, dòng họ và của chính hộ gia đình để giải quyết nhà ở cho các hộ nghèo khu vực nông thôn; khuyến khích các tổ chức, cá nhân tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết... cho các hộ nghèo, hộ gia đình người có công với cách mạng gặp khó khăn về nhà ở.

7. Giải pháp cho nhà ở ven sông, kênh, rạch và phát triển nhà ở ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng

a) Về giải pháp cho nhà ở ven sông, kênh, rạch

Đối với các khu dân cư ven sông bị sạt lở, có nguy cơ bị sạt lở ảnh hưởng đến tính mạng, tài sản của nhân dân thì đề xuất và lập kế hoạch di dời, ổn định nơi ở mới cho các hộ dân;

Đối với các khu dân cư ven sông còn lại chưa cần thiết phải di dời, sẽ ban hành quy định cụ thể về quản lý quy hoạch xây dựng (quy định chỉ giới, giới hạn chiều dài các thửa đất được phép sử dụng, quy mô và cấp nhà được nâng cấp, sửa chữa), về quản lý đất đai (quy định quyền sử dụng đất, các giao dịch về quyền sử dụng đất, nhà ở...), về quản lý môi trường nhằm thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với loại hình nhà ở ven sông, kênh, rạch đồng thời tạo điều kiện cho người dân khu vực nêu trên cải thiện chất lượng nhà ở, chỗ ở phù hợp với điều kiện sinh hoạt cần thiết, đảm bảo chỉ giới đường thủy nội địa, vệ sinh môi trường cũng như bảo đảm việc thực hiện các quyền về tài sản của công dân trong giai đoạn Nhà nước chưa thể hiện di dời các khu vực này; không phát triển nhà ở mới ven sông, kênh rạch.

b) Về phát triển nhà ở ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng

Rà soát, bổ sung quy hoạch hệ thống kè sông, kè biển đủ khả năng chống chịu với sạt lở, triều cường, nước biển dâng; rà soát, bổ sung quy hoạch dân cư vùng có nguy cơ sạt lở bờ sông, cửa sông, ven biển; quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng phòng hộ ven biển; di dời các hộ dân ra khỏi các khu vực nguy hiểm như bờ sông, ven biển, sụp lún hoặc lở đất. Những hộ dân này có thể bố trí xen ghép hoặc di chuyển đến nơi tái định cư mới;

Tăng cường năng lực dự báo, cảnh báo cho những khu vực thường xuyên có lụt, xâm nhập mặn; nâng cao điều kiện an toàn nhà ở thích ứng với biến đổi khí hậu, nước biển dâng; xây dựng nhà kiên cố để phòng tránh bão, nước biển dâng; làm gác lửng trong nhà để ở trong thời gian ngập; xây dựng nhà ở có sàn sử dụng cao hơn mức ngập để phòng tránh triều cường; xây dựng các công trình công cộng như trụ sở, các cơ sở y tế, giáo dục, văn hóa kết hợp chức năng phòng bão, triều cường để di dời các hộ dân đến ở trong thời gian bão, nước biển dâng; xây dựng



nhà công đồng tại các cụm dân cư để di dời các hộ dân đến ở trong trường hợp khẩn cấp khi có thiên tai xảy ra.

Tuyên truyền và tập huấn cho người dân có nhận thức đầy đủ về những tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu đối với dân sinh và phát triển nhà ở, tạo sự đồng thuận của các tầng lớp nhân dân trong việc chung tay ứng phó với biến đổi khí hậu và giảm thiểu tác động do biến đổi khí hậu gây ra.

8. Giải pháp về quy hoạch, kiến trúc

Ưu tiên thực hiện lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch nông thôn mới đã được phê duyệt. Trong đó, tập trung tại các đô thị lớn như: Thành phố Cà Mau, Năm Căn, Sông Đốc và trung tâm các huyện; lập và phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định; quy định trách nhiệm của chính quyền và các cơ quan liên quan trong việc tổ chức, chỉ đạo, theo dõi thực hiện quy hoạch xây dựng đô thị; quy hoạch đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung phải gắn với quy hoạch các điểm dân cư, khu nhà ở phục vụ cho khu công nghiệp, cụm công nghiệp; công tác quy hoạch xây dựng cần khoanh vùng các khu vực có nguy cơ sạt lở và có phương án di dời, bố trí tái định cư cho người dân.

Rà soát, điều chỉnh quy hoạch để bố trí quỹ đất phát triển nhà ở công nhân khu công nghiệp; xem xét phương án phát triển nhà ở xã hội cho công nhân kết hợp nhà ở thương mại với tỷ lệ theo quy định để tạo nguồn thu bù đắp làm giảm giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội;

Công bố công khai các đồ án quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị. Những khu vực đã có quy hoạch cần kiểm tra, giám sát việc xây dựng nhà ở, không để phát sinh tình trạng xây dựng nhà ở không phép, trái phép;

Chú trọng quy hoạch phát triển từng loại nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở nhà ở xã hội,...) đảm bảo nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030;

Đối với khu vực nông thôn, từng bước thực hiện việc phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch; nghiên cứu thực hiện thí điểm mô hình phát triển nhà ở khu vực nông thôn theo dự án, tuân thủ quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở địa phương; hình thành các điểm dân cư nông thôn có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm phù hợp mục tiêu chương trình xây dựng nông thôn mới;

Thiết kế nhà ở đô thị ngoài việc đảm bảo các nguyên tắc thích dụng, bền vững, mỹ quan, kinh tế thì đồng thời phải tôn trọng nguyên tắc kết hợp giữa công trình nhà ở riêng lẻ với các công trình khác tại đô thị thành một tổng thể kiến trúc đô thị hài hòa, phù hợp với môi trường cảnh quan và bản sắc của từng đô thị, khắc phục tình trạng nham nhở, chắp vá, tự phát trong kiến trúc đô thị bấy lâu nay.

VII. Quỹ đất và nguồn vốn để phát triển nhà ở

1. Quỹ đất để phát triển nhà ở

a) Giai đoạn đến năm 2025: Đảm bảo quỹ đất phục vụ phát triển nhà ở khoảng 586,60 ha, trong đó: Quỹ đất ở tại các dự án có sản phẩm hoàn thành và



quỹ đất ở người dân tự xây dựng nhà ở trong giai đoạn đến năm 2025 khoảng 327,61 ha; quỹ đất hạ tầng tối thiểu tại các dự án khoảng 240,62 ha; quỹ đất ở dự kiến giao bổ sung cho các dự án có sản phẩm hoàn thành trong giai đoạn sau khoảng 92,47 ha.

b) *Giai đoạn 2026-2030*: Đảm bảo quỹ đất phục vụ phát triển nhà ở khoảng 969,27 ha, trong đó: Quỹ đất ở tại các dự án có sản phẩm hoàn thành và quỹ đất ở người dân tự xây dựng nhà ở trong giai đoạn 2026-2030 khoảng 491,33 ha; quỹ đất hạ tầng tối thiểu tại các dự án khoảng 440,89 ha; quỹ đất ở dự kiến giao bổ sung cho các dự án có sản phẩm hoàn thành trong giai đoạn sau khoảng 169,37 ha.

2. Nguồn vốn để phát triển nhà ở

a) *Giai đoạn đến năm 2025*: Tổng nguồn vốn cần để phát triển nhà ở trong giai đoạn đến năm 2025 là 20.550,6 tỷ đồng. Trong đó:

Vốn ngân sách tỉnh là 182,8 tỷ đồng bao gồm:

140,3 tỷ đồng đầu tư xây dựng hạ tầng các khu tái định cư;

29,7 tỷ đồng để hỗ trợ 40 triệu đồng/hộ cho 742 hộ gia đình người có công với cách mạng đủ tiêu chuẩn được hỗ trợ xây dựng nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg; 12,8 tỷ đồng để hỗ trợ 20 triệu đồng/hộ cho 641 hộ gia đình người có công với cách mạng đủ tiêu chuẩn được hỗ trợ sửa chữa nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg (thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 63/NQ-CP ngày 25/7/2017 của Chính phủ);

Vốn huy động từ cộng đồng hỗ trợ hộ gia đình người có công với cách mạng và hộ nghèo là 80,6 tỷ đồng;

Vốn do doanh nghiệp đầu tư xây dựng dự án và vốn của người dân tự xây dựng nhà ở là 20.287,2 tỷ đồng.

b) *Giai đoạn 2026-2030*: Tổng nguồn vốn cần để phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026 - 2030 là 29.694,2 tỷ đồng. Trong đó:

Vốn ngân sách tỉnh là 197,6 tỷ đồng bao gồm: 194,0 tỷ đồng đầu tư xây dựng hạ tầng các khu tái định cư; 3,6 tỷ đồng để đầu tư xây dựng quỹ nhà ở công vụ phục vụ công tác điều động, luân chuyển cán bộ tại các huyện;

Vốn huy động từ cộng đồng hỗ trợ cho các hộ gia đình người có công với cách mạng và hộ nghèo là 126,4 tỷ đồng;

Vốn do doanh nghiệp đầu tư xây dựng dự án và vốn của người dân tự xây dựng nhà ở là 29.370,2 tỷ đồng.

VIII. Tổ chức thực hiện

Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng kế hoạch cụ thể hóa triển khai thực hiện sau khi Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua; đề ra tiến độ thực hiện và giao trách nhiệm của cho các sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện chương trình; sơ kết, tổng kết, báo cáo định kỳ kết quả thực hiện đến Hội đồng nhân dân tỉnh./.