

BÁO CÁO

Về việc tình hình triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Cà Mau

Thực hiện Kế hoạch số 08/KH-HĐND ngày 01/3/2022 của Ban Văn hóa – Xã hội Hội đồng nhân dân tỉnh về việc khảo sát tình hình triển khai thực hiện chương trình phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Cà Mau, Sở Xây dựng báo cáo việc thực hiện phát triển nhà ở xã hội theo các nội dung yêu cầu cụ thể như sau:

1. Công tác triển khai, quán triệt văn bản chỉ đạo về nhà ở xã hội.

1.1. *Xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và các văn bản chỉ đạo về nhà ở xã hội:*

Thực hiện Luật Nhà ở và chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, tỉnh đã xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn (*trong đó có xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở xã hội*) và các văn bản chỉ đạo về nhà ở xã hội cụ thể như sau:

- Quyết định số 407/QĐ-UBND ngày 07/3/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Cà Mau giai đoạn 2016-2020 định hướng đến năm 2030;

- Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 25/NQ/HĐND ngày 09/12/2020 và UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 504/QĐ-UBND ngày 15/3/2021;

- Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 – 2025 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 27/12/2021;

- Quyết định số 14/2017/QĐ-UBND ngày 19/6/2017 của UBND tỉnh ban hành quy định về tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Cà Mau (thay thế Quyết định số 13/2012/QĐ-UBND ngày 10/8/2012);

- Quyết định số 201/QĐ-UBND ngày 07/2/2018 của UBND tỉnh ban hành đơn giá cho thuê 15 căn nhà ở công vụ tại phường 5 và 56 căn nhà ở xã hội tại phường 9, thành phố Cà Mau (thay thế Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 26/3/2013).

1.2. *Công tác triển khai, quán triệt văn bản chỉ đạo về nhà ở xã hội:*

Ngày 19/01/2021, Sở Xây dựng đã triển khai đến các cơ quan, đơn vị liên quan việc tổ chức thực hiện Chương trình nhà ở tại Công văn số 699/SXD-QLNTTBĐS và Công văn số 157/SXD-QLNTTBĐS về việc triển khai đến các cơ quan, đơn vị liên quan việc tổ chức thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở.

- Ngày 08/8/2017, Sở Xây dựng có Quyết định số 316/QĐ-SXD ngày về việc ban hành Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước tại Phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Ngày 06/01/2021, Sở Xây dựng có Công văn số 38/SXD-QLNTTBĐS ngày về việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước tại khóm 4, Phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Trong đó, nhắc nhở việc các hộ gia đình đang thuê nhà tại dự án trên thực hiện theo đúng tinh thần chỉ đạo của UBND tỉnh tại các Công văn số 1368/UBND-NĐ ngày 09/3/2016; Công văn số 4047/UBND-NNTN ngày 07/7/2020 và Công văn số 6948/UBND-NNTN ngày 03/12/2020.

* Thuận lợi: Tỉnh Cà Mau đảm bảo việc xây dựng các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở (trong đó có nhà ở xã hội) theo đúng nội dung của Luật Nhà ở, phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và kịp thời điều chỉnh, bổ sung phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau là cơ sở pháp lý và thực tiễn quan trọng trong công tác quản lý và phát triển nhà ở của địa phương.

* Khó khăn: Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau (trong đó có nhà ở xã hội) xây dựng chỉ tiêu phát triển nhà ở cho từng huyện, thành phố trong từng năm của giai đoạn 05 năm 2021-2025 và được Sở Xây dựng triển khai thực hiện đến các đơn vị liên quan. Tuy nhiên, UBND cấp huyện chưa chú trọng, quan tâm chỉ đạo việc thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở của huyện, cũng như không kịp thời phát hiện, báo cáo những khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn. Từ đó, kết quả đánh giá việc thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở trên địa bàn các huyện giai đoạn 2015-2020 không đạt kế hoạch đề ra.

2. Thực trạng nhà ở xã hội tỉnh Cà Mau:

2.1. Công tác lập quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội; công bố quy hoạch; bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội (các bước lập quy hoạch; đã quy hoạch bao nhiêu khu, bao nhiêu căn, diện tích mỗi căn; bố trí bao nhiêu ha đất để xây dựng; việc tổ chức công bố quy hoạch).

Công tác lập quy hoạch xây dựng khu dân cư, khu đô thị mới nói chung và nhà ở thương mại, nhà ở xã hội nói riêng được thực hiện trên cơ sở Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng; Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ, về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và các văn bản pháp lý có liên quan. Theo đó, các bước lập, thẩm định, phê duyệt, công bố quy hoạch, cắm mốc giới theo đồ án quy hoạch được thực hiện theo quy định tại Nghị định nêu trên tại các dự án như sau:

+ Quy hoạch chi tiết Khu Tái định cư và nhà ở xã hội được UBND thành phố Cà Mau phê duyệt theo Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 18/01/2012 của UBND thành phố Cà Mau quy mô 43,00ha. Trong đó, các Block căn hộ chung cư tối đa 5 tầng (576 căn hộ) với diện tích chiếm đất 2,841ha và diện tích trung bình mỗi căn là 60m².

+ Dự án Khu dân cư – Nhà ở thu nhập thấp ấp Bà Điều, ấp Xóm Lớn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch theo Quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 02/7/2019, quy mô 7,20ha. Trong đó nhà ở xã hội gồm 670 căn (2 Block chung cư 5 tầng) với diện tích chiếm đất 2,39ha và diện tích trung bình mỗi căn là 60m², còn lại là đất hạ tầng kỹ thuật, đất hạ tầng xã hội và đất nhà ở thương mại, diện tích từng căn chưa được cụ thể trong đồ án quy hoạch, diện tích này sẽ được cụ thể khi lập dự án đầu tư.

+ Dự án đầu tư Nhà ở xã hội phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau được Chủ tịch UBND tỉnh Cà Mau phê duyệt tại Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 28/5/2018 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu dân cư phường Tân Xuyên (Khu D), thành phố Cà Mau, tỷ lệ 1/500 và cấp Giấy phép quy hoạch số 62/GPQH-UBND ngày 26/12/2018. Trong đó, Xây dựng mới 05 block nhà ở xã hội dạng thấp tầng liền kề với quy mô 247 lô đất (diện tích đất trung bình 68m²/căn), trong đó 20 lô đất xây dựng nhà ở kinh doanh 227 lô đất xây dựng nhà ở xã hội. Hiện nay đang triển khai mời gọi đầu tư.

+ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội nhóm 5, phường 9 thành phố Cà Mau đang thực hiện quy hoạch, quy mô 13,20ha đã được UBND thành phố phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 686/QĐ-UBND ngày 03/3/2022 và nội dung đồ án quy hoạch chi tiết đã được báo cáo thông qua Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch xây dựng cấp huyện tại Biên bản số 11/BB-HĐTĐH ngày 17/3/2022. Hiện nay, chủ đầu tư đang triển khai lập quy hoạch chi tiết 1/500.

2.2. Công tác rà soát nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn cho từng đối tượng cụ thể được quy định tại điều 49 Luật Nhà ở năm 2014 (nhu cầu bao nhiêu căn, đã đáp ứng bao nhiêu căn; chưa đáp ứng nhu cầu bao nhiêu căn; dự báo nhu cầu trong thời gian tới).

Trong năm 2020 và 2021, Sở Xây dựng đã phối hợp cùng đơn vị tư vấn tiến hành rà soát nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Cà Mau thông qua việc lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 -2025. Cụ thể:

- *Nhu cầu nhà ở xã hội.*

+ *Cho công nhân khu công nghiệp:*

Theo số liệu báo cáo của các đơn vị, tính đến 31/12/2019 có gần 8.000 công nhân có nhu cầu về nhà ở, một số ít hiện đang ở tại nhà ở do doanh nghiệp sử dụng lao động xây dựng để bố trí cho công nhân, số còn lại hiện đang thuê trọ bên ngoài.

11.1
11.2
11.3

Căn cứ vào quy hoạch phát triển các khu công nghiệp và khả năng lấp đầy trong từng giai đoạn; 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.

+ *Nhu cầu nhà ở xã hội bố trí chung cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội (ngoài đối tượng công nhân khu công nghiệp):*

Căn cứ kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, dân số tại khu vực đô thị có độ tuổi từ 25 đến 60 là 145.411 người; 40% trong số đó (khoảng 58.164 người) có thu nhập bình quân hàng tháng dưới 9 triệu đồng. Đây là những người có thu nhập thấp ở khu vực đô thị. Tuy nhiên, nhu cầu về nhà ở xã hội chủ yếu tập trung ở những người thu nhập thấp đô thị trong độ tuổi từ 35-50 tuổi.

Kết quả điều tra phục vụ xây dựng chính sách tổng thể phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam giai đoạn 2021-2025 do Bộ Xây dựng thực hiện cho thấy có khoảng 43,5% hộ gia đình thu nhập thấp đô thị khi được hỏi có nhu cầu về nhà ở xã hội.

Như vậy, trên địa bàn tỉnh tại thời điểm hiện tại có khoảng **11.310 người** có nhu cầu về nhà ở xã hội tương đương với khoảng **2.900 căn**.

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 5.774 căn.

Với đặc điểm nhu cầu về nhà ở xã hội chỉ tập trung chủ yếu ở khu vực đô thị và yếu tố thu nhập thấp là yếu tố được xét đến chung của nhiều nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội. Vì vậy, nhu cầu về nhà ở xã hội của nhóm đối tượng người thu nhập thấp đô thị đã bao gồm cả nhu cầu về nhà ở xã hội của các nhóm đối tượng khác được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

- Đáp ứng bao nhiêu căn: Giai đoạn từ 2015-2020, tỉnh Cà Mau không có diện tích nhà ở xã hội tăng thêm. Các dự án nhà ở xã hội hiện nay trên địa bàn tỉnh là những dự án được hoàn thành trước năm 2015 và đã đáp ứng nhu cầu cho giai đoạn trước.

- Dự báo nhu cầu trong thời gian tới: Để đạt được mục tiêu đã đặt ra theo các chỉ tiêu được phê duyệt trong Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 thì trong giai đoạn 2021-2025 toàn tỉnh cần hoàn thành 83.075 m² sàn tương ứng 1.523 căn nhà ở xã hội. Trong đó:

+ Nhà ở xã hội cho các đối tượng là 60.000 m² sàn, tương ứng khoảng 1.000 căn; diện tích sàn nhà ở cho thuê tối thiểu là 12.000 m² sàn.

+ Nhà ở xã hội cho công nhân và người lao động khu công nghiệp là 16.000 m² sàn, tương ứng khoảng 400 căn; diện tích sàn nhà ở cho thuê tối thiểu là 3.200 m² sàn.

+ Nhà ở xã hội dành cho sinh viên thuê là 7.075 m² sàn, tương ứng khoảng 123 phòng.

2.3. Hiện nay toàn tỉnh có bao nhiêu nhà ở xã hội, gồm bao nhiêu căn, bình quân diện tích mỗi căn (cụ thể từng loại nhà cho từng đối tượng; số lượng; diện tích bình quân; kinh phí đầu tư; hình thức sử dụng; hiện trạng sử dụng). Bao nhiêu căn chuẩn bị đầu tư, cho đối tượng nào.

2.3.1. Hiện trạng nhà ở xã hội:

- Nhà ở cho công nhân khu công nghiệp: Trên địa bàn hiện có 02 dự án nhà ở công nhân với khoảng 442 căn và quỹ nhà trọ của hộ gia đình cá nhân cho thuê với 3.452 phòng trọ đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho hơn 7.100 công nhân¹.

- Nhà ở xã hội cho cán bộ, công chức, viên chức: 01 dự án nhà ở xã hội do nhà nước đầu tư với 56 căn, đáp ứng nhu cầu của khoảng 100 cán bộ, công chức, viên chức.

- Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp: Giai đoạn 2015-2020, tỉnh Cà Mau chưa có diện tích nhà ở xã hội tăng thêm cho người thu nhập thấp (dự án do doanh nghiệp làm chủ đầu tư, xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua cho các đối tượng người thu nhập thấp nói chung), do chưa có dự án nhà ở xã hội hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng.

Chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo báo cáo này.

2.3.2. Các dự án nhà ở xã hội đang chuẩn bị đầu tư:

Giai đoạn 2015-2020, tỉnh Cà Mau tổ chức rà soát, đảm bảo thực hiện đúng quy định dành 20% quỹ đất ở trong dự án nhà ở thương mại để phát triển nhà ở xã hội. Tuy nhiên, mặc dù có nhiều khu vực để phát triển nhà ở xã hội tại quỹ đất 20% nhưng đến nay các dự án nhà ở xã hội tại Cà Mau chỉ ở giai đoạn lập thủ tục, hồ sơ dự án chuẩn bị đầu tư (lập quy hoạch chi tiết hoặc điều chỉnh quy hoạch, lập hồ sơ dự án trình quyết định chủ trương đầu tư hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư...). Đến cuối năm 2021, tỉnh Cà Mau có 02 dự án nhà ở xã hội độc lập và 12 dự án nhà ở xã hội trong quỹ đất 20% của dự án nhà ở thương mại. Cụ thể:

- 02 dự án nhà ở xã hội chuẩn bị đầu tư:

S T T	Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Diện tích đất (ha)	Số lượng nhà (căn)	Đối tượng phục vụ
1	Khu nhà ở xã hội ấp Bà Điều, ấp Xóm Lớn	Công ty TNHH Thiên Tân	Xã Lý Văn Lâm	7,2	670	Các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về

¹ Báo cáo số 2295/BC-SXD ngày 18/8/2021 của Sở Xây dựng báo cáo tổng kết thi hành Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản

CÀ MAU

2	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khóm 5, phường 9	Liên danh Cty CP Xây dựng và phát triển hạ tầng Á Đông – Cty CP Đầu tư CIC	Phường 9	13,2	900	nhà ở xã hội tại Điều 49 Nghị định 99/2015/NĐ-CP
Tổng cộng				20,4	1.570	

- 12 quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại dự án tiếp tục rà soát, xác định chủ đầu tư: Đối với 12 quỹ đất này cần tiếp tục rà soát xác định trách nhiệm đầu tư (chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đồng thời làm chủ đầu tư dự án 20% nhà ở xã hội hoặc kêu gọi nhà đầu tư khác làm chủ đầu tư 20% nhà ở xã hội này).

ST T	Các quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại	Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có 20% quỹ đất nhà ở xã hội	Vị trí	Diện tích đất (ha)	Số căn
1	20% quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong dự án Khu đô thị mới Licogi (giai đoạn 2)	Công ty TNHH Licogi 9.1	Phường 1	1,68	39
2	20% quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong dự án Khu nhà ở thuộc quy hoạch khu đô thị mới Tài Lộc	Công ty TNHH Tài Lộc	Xã Lý Văn Lâm	1,072	430
3	20% quỹ đất phát triển nhà ở xã hội 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	5,22	120
4	20% quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong dự án Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Tây tuyến đường Tạ Uyên	Công ty CP Minh Thắng	Phường 9	1,98	46
5	20% quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư: Khu C3, khu B và khu D Khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc, phường 6 và phường Tân Thành, thành phố Cà Mau với diện tích đất là: 194,6607ha. Trong đó, quỹ nhà ở xã hội là 18,1883ha chiếm 20% trên tổng diện tích đất ở là 90,5631ha cụ thể:				
5.1	Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở Thương mại An Sinh (Happy Home)	Công ty CP TM phát triển Sài Gòn 268	Phường Tân Thành	0,26	8
5.2	Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong DA đầu tư XD NOTM An Sinh II	CT CP Tập đoàn Đồng Tâm	Phường 6 và P. Tân Thành	2,86	248

ST T	Các quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại	Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có 20% quỹ đất nhà ở xã hội	Vị trí	Diện tích đất (ha)	Số căn
5.3	Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong DA đầu tư XD NOTM An Sinh III	CT CP Tập đoàn Đồng Tâm	Phường 6 và P. Tân Thành	2,86	248
5.4	Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong DA đầu tư XD NOTM An Sinh IV	CT CP Tập đoàn Đồng Tâm	Phường 6 và P. Tân Thành	3,37	292
5.5	20% quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong DA đầu tư XD NOTM An Sinh V	CT CP Tập đoàn Đồng Tâm	Phường 6 và P. Tân Thành	8,83	765
6	20% quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong Dự án Khu đô thị mới khóm 5 phường 1	Công ty CP Tập đoàn T&T	Phường 1	1,8	41
7	20% quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong Dự án đầu tư xây dựng nhà ở chính trang KDC đường vành đai số 2 (đoạn từ Nguyễn Trãi đến Lâm Thành Mậu)	Công ty TNHH Xây dựng Quang Tiền	Phường 4 và phường 9	4,33	-
8	20% quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong Dự án Khu dân cư phường Tân Xuyên (Khu D)	CT CP ĐT phát triển nhà Cà Mau	Phường Tân Xuyên	1,95	96
Tổng cộng				38,40	2.144

2.4. Hiệu quả đầu tư, khai thác và sử dụng nhà ở xã hội:

- Đối với 04 dự án nhà ở xã hội hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng (danh mục dự án tại Phụ lục 1). Số lượng nhà ở để bán, cho thuê của 04 dự án được khai thác hết, hiệu quả đầu tư và khai thác sử dụng đạt 100%.

- Về việc bố trí đối tượng được mua, thuê và việc sử dụng nhà ở xã hội:

+ Dự án nhà ở cho gia đình cán bộ quân đội: Dự án thực hiện theo cơ chế quy định tại Thông tư số 196/2010/TT-BQP ngày 26/11/2010 của Bộ Quốc phòng quy định phân cấp trách nhiệm tổ chức thực hiện các dự án phát triển nhà ở gia đình cán bộ quân đội. Việc xét bố trí đối tượng được mua nhà ở và việc sử dụng nhà ở thuộc quyền quản lý của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Cà Mau.

+ Dự án nhà ở công nhân Khu công nghiệp Khí – Điện – Đạm và Dự án nhà ở công nhân Công ty Cp chế biến thủy sản xuất khẩu Tắc Vân do doanh nghiệp đầu

tư xây dựng để bố trí cho công nhân của doanh nghiệp ở, thuộc quyền quản lý vận hành của doanh nghiệp.

+ Dự án nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước: Sở Xây dựng là chủ đầu tư, đồng thời là đơn vị quản lý vận hành. Từ khi đưa vào khai thác sử dụng năm 2013 đến nay, đã xử lý 13 trường hợp sử dụng nhà ở sai quy định (kết quả thu hồi 05 căn, chấn chỉnh việc sử dụng của 08 căn).

- Trường hợp sử dụng chưa đúng mục đích: Đến thời điểm hiện nay, chưa có dự án nhà ở xã hội nào sử dụng sai mục đích.

2.5. Việc thu hút nhà đầu tư, hợp tác xây dựng, phát triển nhà ở xã hội:

Danh mục các dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh để mời gọi đầu tư được xác định trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở từng giai đoạn. Theo Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025, có 07 dự án nhà ở xã hội kêu gọi đầu tư (04 dự án tại thành phố Cà Mau, 02 dự án tại huyện U Minh và 01 dự án tại huyện Ngọc Hiển).

STT	Danh mục dự án kêu gọi đầu tư	Địa điểm	Diện tích dự kiến (ha)
	TOÀN TỈNH		74,99
I	THÀNH PHỐ CÀ MAU		30,32
1	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp và Viện dưỡng lão nhóm 1 phường Tân Xuyên	Phường Tân Xuyên	13,70
2	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau (đường Vành đai)	Phường Tân Xuyên	9,97
3	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau	Phường Tân Xuyên	3,44
4	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội nhóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau	nhóm 7, phường 8	3,21
II	HUYỆN U MINH		37,67
1	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội xã Khánh An	Xã Khánh An	17,67
2	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp Khánh An	Xã Khánh An	20,00
III	HUYỆN NGỌC HIỂN		7,00
1	Dự án nhà ở xã hội tại nhóm 1, thị trấn Rạch Gốc	Khóm 1, thị trấn Rạch Gốc	7,00

2.6. Việc bố trí cán bộ làm công tác quản lý nhà ở từ tỉnh đến địa phương nói chung, nhà ở xã hội nói riêng (số lượng, trình độ chuyên môn...).

Công tác quản lý nhà ở cấp tỉnh thuộc chức năng của Sở Xây dựng, cấp huyện thuộc chức năng phòng Quản lý đô thị (đối với thành phố Cà Mau) và phòng Kinh tế Hạ tầng (đối với các huyện). Quản lý nhà ở là một lĩnh vực quản lý (gồm nhà ở đô thị và nhà ở nông thôn, trong đó có nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và nhà ở công vụ) và giao cán bộ chuyên trách về xây dựng thuộc các phòng nêu trên thực hiện nhiệm vụ quản lý. Chưa có cán bộ chuyên trách quản lý riêng về nhà ở xã hội tại cấp tỉnh và cấp huyện.

2.7. Thực trạng nhà ở tại các hẻm tự phát (số hẻm, số căn), phương hướng xử lý loại hình nhà ở này trong thời gian tới.

2.7.1. Thực trạng nhà ở tại các hẻm tự phát:

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 5479/UBND-XD ngày 20/7/2018 về việc xử lý dứt điểm việc xây dựng, phân lô bán nền sai quy định trên địa bàn thành phố Cà Mau. Ngày 15/8/2018, Giám đốc Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 229/QĐ-SXD về việc thành lập Tổ công tác để rà soát, kiểm tra tình hình xây dựng, phân lô, bán nền sai quy định trên địa bàn thành phố Cà Mau, thành phần gồm các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Công thương, Công ty Cổ phần cấp nước và tiến hành kiểm tra công tác tình hình xây dựng, phân lô, bán nền sai quy định trên địa bàn các xã, phường trên địa bàn các huyện, thành phố Cà Mau.

- Ngày 04/02/2020, Sở Xây dựng có Báo cáo số 232/BC-SXD về kết quả rà soát, kiểm tra tình hình phân lô, bán nền và cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Cà Mau. Trong đó, địa bàn thành phố Cà Mau có 111 hẻm, 1.952 căn nhà (xây dựng từ năm 1980 đến năm 2019); huyện Năm Căn: Có 03 hẻm tự phát từ trước năm 2012 (số nhà đã xây dựng 13); huyện Ngọc Hiển: Có 02 hẻm tự phát (số nhà đã xây dựng 29); huyện Thới Bình: Có 01 hẻm tự phát hình thành khoảng năm 2010 (số nhà đã xây dựng 03); huyện Đầm Dơi: Có 01 hẻm tự phát hình thành khoảng năm 2018 (chưa có xây dựng nhà); huyện Trần Văn Thời: Thị trấn Trần Văn Thời: Có 02 hẻm tự phát từ năm 2016 trở về trước (số nhà đã xây dựng 29), thị trấn Sông Đốc: Có 03 hẻm tự phát từ năm 2015 trở về trước (số nhà đã xây dựng 06); huyện U Minh: Có 01 hẻm tự phát từ năm 2010 trở về trước (số nhà đã xây dựng 22). Riêng huyện Phú Tân và Cái Nước: Không có hẻm tự phát (theo báo cáo của UBND huyện).

- Ngày 17/02/2020, Chủ tịch UBND tỉnh có Công văn số 911/UBND-XD về việc rà soát tình hình phân lô, bán nền, chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy phép xây dựng riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Cà Mau. Trong đó, chỉ đạo các nội dung như sau:

"1. Khẩn trương thành lập đoàn kiểm tra thực hiện ngay công tác khảo sát, lập bản đồ địa chính, tổng mặt bằng từng vị trí hẻm (trong đó, thể hiện rõ số lượng nhà đã xây dựng, thời điểm xây dựng, kết cấu từng loại nhà, đường, điện, nước,... cho từng hẻm tự phát); điều tra xã hội học từng hẻm (thời điểm hình thành lộ hẻm

tự phát do hộ gia đình có đất mở hẻm hay do cá nhân mua đất nông nghiệp tự mở hẻm phân lô bán nền trái phép), qua đó xử lý nghiêm các trường hợp hộ gia đình, cá nhân mua đất nông nghiệp tự mở hẻm không quy định; Phân loại từng hộ gia đình trong hẻm tự phát (người lao động, cán bộ, công nhân viên chức) về hoàn cảnh gia đình (mua để ở hay kinh doanh, có nhu cầu tái định cư nếu nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng). Báo cáo UBND tỉnh kết quả thực hiện đến hết quý II năm 2020.

2. Kiên quyết xử lý nghiêm các hẻm mới phát sinh không đúng quy hoạch đã được phê duyệt; quản lý chặt chẽ các hẻm đã hình thành, không được phát sinh xây dựng mới, cấp phép xây dựng, chuyển đổi mục đích, lắp đặt điện nước (kể cả chia hơi). Từ nay về sau, các địa phương phải quản lý chặt chẽ địa bàn, không để xảy ra bất cứ trường hợp nào người dân tự ý mở lộ, phân lô, bán nền sai quy định. Chủ tịch UBND các huyện, thành phố Cà Mau phải chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh nếu để xảy ra các trường hợp nêu trên.

3. Chỉ đạo các đơn vị cấp điện, cấp nước sinh hoạt phối hợp với UBND phường, xã và thị trấn kiểm tra, rà soát lại điều kiện cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho các hộ gia đình phải theo đúng quy định; kiên quyết xử lý các trường hợp hộ gia đình tự kéo điện (chia hơi), kéo nước vào các hộ dân cư tự phát.

4. Chỉ đạo các cơ quan quyền môn thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng, chuyển đổi mục đích phải theo đúng quy định của pháp luật hiện hành”.

- Ngày 24/8/2020, Chủ tịch UBND tỉnh có Công văn số 5042/UBND-XD Trong đó, ý kiến như sau “Đối với Ủy ban nhân dân các huyện còn lại và thành phố Cà Mau, khẩn trương rà soát việc tổ chức thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn nêu trên (Công văn số 911/UBND-XD ngày 17/02/2020); báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh tình hình, kết quả thực hiện trong tháng 8 năm 2020”.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay chỉ có huyện Trần Văn Thời và huyện Năm Căn báo cáo (Báo cáo số 537/BC-UBND ngày 18/8/2020, báo cáo số 817/BC-UBND ngày 11/9/2020) các huyện U Minh, Ngọc Hiển, Thới Bình, Đầm Dơi và thành phố Cà Mau chưa có báo cáo theo tinh thần chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 5042/UBND-NNTN ngày 24/8/2020 (huyện Phú Tân, Cái Nước không có hẻm tự phát).

- Ngày 11/11/2021, Sở xây dựng có Công văn số 3241/SXD-QHĐT về việc thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh. Trong đó, đề xuất UBND tỉnh chỉ đạo UBND các huyện U Minh, Ngọc Hiển, Thới Bình, Đầm Dơi và thành phố Cà Mau thực hiện tinh thần chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 911/UBND-XD ngày 17/02/2020 và Công văn số 5042/UBND-NNTN ngày 24/8/2020 báo cáo UBND tỉnh tình hình, kết quả thực hiện trong năm 2021 và gửi các Sở: Xây dựng và Tài nguyên và Môi trường theo chức năng, lĩnh vực phụ trách những vấn đề phát sinh vượt thẩm quyền làm cơ sở tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét,

quyết định nhưng đến nay thì Sở Xây dựng vẫn chưa nhận được báo cáo của các huyện nebon trên và thành phố Cà Mau.

3. Đánh giá chung:

3.1. Ưu điểm, thuận lợi:

- Tỉnh Cà Mau đã có bước triển khai về thực hiện lập, phê duyệt Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, các đề án, Chương trình liên quan đến phát triển nhà ở. Do đó, việc quản lý thực hiện các chỉ tiêu về thực hiện Chiến lược nhà ở quốc gia được thuận lợi.

- Thuận lợi về việc bố trí quỹ đất ở để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

3.2. Khó khăn, vướng mắc (đi sâu đánh giá, phân tích các mặt khó khăn, vướng mắc, hạn chế trong việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở xã hội):

- Điều kiện về phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh còn chưa thuận lợi, vì vậy rất khó thu hút các doanh nghiệp lớn có đủ năng lực tài chính, năng lực kinh nghiệm đầu tư dự án phát triển nhà ở nói chung, đặc biệt là phát triển nhà ở xã hội nói riêng.

- Các chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, khu nhà ở, nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đa số là doanh nghiệp quy mô nhỏ nên nhiều chủ đầu tư thiếu vốn trong quá trình thực hiện dự án dẫn đến đầu tư nhỏ giọt, đầu tư không hoàn chỉnh và không ưu tiên đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong 20% quỹ đất của dự án nhà ở thương mại.

- Việc tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi để phát triển nhà ở gặp khó khăn. Tính đến nay, trên địa bàn tỉnh chưa có doanh nghiệp có thể tiếp cận và giải ngân được các nguồn vốn cho vay ưu đãi của Chính phủ đối với phát triển nhà ở xã hội. Nguyên nhân là chưa đáp ứng được các điều kiện vay vốn ưu đãi, nhất là điều kiện về việc hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng.

- 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 (quy định pháp luật khống chế tiêu chuẩn thiết kế, loại nhà ở, mức trần giá bán, cho thuê, cho thuê mua, lợi nhuận định mức, đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) và chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội hiện nay chưa tạo được sự khác biệt lớn giữa nhà ở xã hội với nhà ở, đất nền thương mại tại địa phương có điều kiện phát triển kinh tế còn nhiều khó khăn như Cà Mau, cho 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. Mặt khác, thực trạng cho thấy, hạn chế của địa phương là điều kiện tự nhiên về thổ nhưỡng nền đất yếu, không khai thác được vật liệu xây dựng tại chỗ dẫn đến chi phí đầu tư cao so với các địa phương khác, nhất là chi phí đầu tư xây dựng chung cư. Đồng thời, người dân địa phương không thích ở chung cư do tập quán sinh sống và phải nộp chi phí quản lý vận hành nhà chung cư. Trong khi đó, quy định dự án nhà ở xã hội buộc phải xây dựng nhà và đối với Thành phố Cà Mau (đô thị loại 2) phải ưu tiên xây dựng nhà chung cư.

- Hạn chế trong chỉ tiêu phát triển nhà ở công nhân là do hiện nay các khu công nghiệp tỉnh Cà Mau chưa phát triển hoàn chỉnh, phần lớn đang trong giai đoạn chuẩn bị giải phóng mặt bằng. Ngoại trừ khu nhà ở công nhân Khí – Điện – Dạm được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh cho công nhân ở thì các khu công nghiệp còn lại chưa có nhà cho công nhân khu công nghiệp, công nhân chủ yếu ở nhà trọ do các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng và cho thuê.

- Một số địa phương chưa quan tâm về công tác quản lý và phát triển nhà ở, chưa thực hiện triệt để các giải pháp phát triển nhà ở theo Chương trình, kế hoạch nhà ở đã được phê duyệt.

4. Giải pháp và kiến nghị:

4.1. Giải pháp trong thời gian tới:

- Đẩy mạnh việc mời gọi đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội, nhằm thực hiện đạt và vượt mục tiêu phát triển nhà ở xã hội, đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, người nghèo, công nhân, lao động.

- Xem xét hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí này;

- 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 lãi suất thấp, thủ tục đơn giản đối với người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

- Tăng cường kiểm tra, giám sát, đảm bảo thực hiện đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế và chất lượng nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà trọ cho công nhân khu công nghiệp.

- Thực hiện tốt chính sách hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt và chính sách xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ven biển thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu.

- Đẩy mạnh tổ chức kiểm tra, hướng dẫn các cơ sở kinh doanh nhà trọ cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang nhà trọ đảm bảo các điều kiện tối thiểu về sinh hoạt cho công nhân, người lao động

4.2. Kiến nghị, đề xuất (nội dung cụ thể, kiến nghị cơ quan nào):

a) Kiến nghị Chính phủ, Bộ Xây dựng:

- Khi ban hành các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở công nhân cần xem xét đến những cơ chế, chính sách mở, áp dụng đặc thù cho một số địa phương đặc biệt khó khăn trong phát triển nhà ở xã hội như tỉnh Cà Mau và giảm tối đa các thủ tục hành chính vì tỉnh Cà Mau không thể có điều kiện để thực hiện nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo mô hình các tỉnh thành phát triển như: Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Bình Dương.

- Kiến nghị nghiên cứu ban hành quy định hướng dẫn chi tiết, thiết thực về điều kiện ưu đãi cho cá nhân, hộ gia đình tham gia đầu tư nhà ở cho công nhân,

sinh viên học sinh thuê. Trong đó, tăng cường thẩm quyền của các địa phương, trên cơ sở tình hình, điều kiện thực tiễn để nghiên cứu xây dựng cơ chế thúc đẩy cũng như quản lý được việc phát triển nhà ở xã hội trên đất hợp pháp thuộc quyền sử dụng của cá nhân, hộ gia đình.

b) Kiến nghị Hội đồng nhân dân tỉnh:

Đối với các dự án cần thu hút đầu tư có sử dụng đất (như: Dự án khu dân cư, khu đô thị, dự án nhà ở xã hội; các dự án thương mại dịch vụ, ...): Để tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình mời gọi đầu tư và đẩy nhanh tiến độ thực hiện nên ưu tiên, rút ngắn trình tự, thủ tục thông qua danh mục thu hồi đất đối với dự án cần mời gọi đầu tư (chỉ thông qua Thường trực Hội Đồng nhân dân) như trước đây để sớm tiếp cận được nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

c) Kiến nghị UBND tỉnh:

Chỉ đạo UBND các huyện và thành phố Cà Mau khẩn trương báo cáo kết quả thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 911/UBND-XD ngày 17/02/2020 về việc rà soát tình hình phân lô, bán nền, chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy phép xây dựng riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

Chỉ đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính rà soát nguồn lực của tỉnh để đề xuất UBND tỉnh xem xét, bố trí vốn hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở.

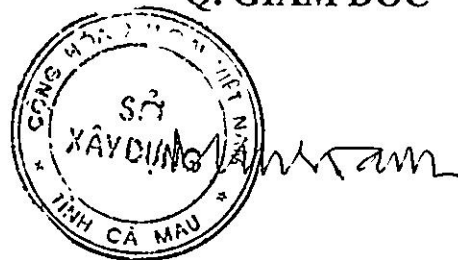
Trên đây là nội dung báo cáo của Sở Xây dựng kính chuyển Ban Văn hóa – Xã hội Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau. /s/

(Đính kèm Công văn số 5479/UBND-XD, Công văn số 1681/UBND-XD, Công văn số 911/UBND-XD, Công văn số 5042/UBND-XD của UBND tỉnh; Báo cáo số 538/BC-SXD, Báo cáo số 232/BC-SXD của Sở Xây dựng; Báo cáo số 537/BC-UBND của UBND huyện Trần Văn Thời; Báo cáo số 817/BC-UBND của UBND huyện Năm Căn).

Nơi nhận:

- Ban VH-XH HĐND tỉnh (b/c);
- UBND tỉnh (b/c-iO);
- Ban Giám đốc SXD (iO);
- Lưu: VT, QHĐT, TNT; 13/03.

Q. GIÁM ĐỐC



Mã Minh Tâm