

**MỞ ĐẦU………………………………………………………………………..…1**

[CHƯƠNG I: CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỊA PHƯƠNG 4](#_Toc196467640)

[I. Đặc điểm tự nhiên. 4](#_Toc196467641)

[1. Vị trí địa lý 4](#_Toc196467642)

[2. Đặc điểm địa hình, đất đai 5](#_Toc196467643)

[3. Đặc điểm khí hậu 5](#_Toc196467644)

[II. Đặc điểm xã hội (phân bố dân cư, sự gia tăng dân số, lao động). 6](#_Toc196467645)

[1. Đặc điểm phân bố dân cư: 7](#_Toc196467646)

[2. Dân số - lao động 8](#_Toc196467647)

[III. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển, chuyển dịch kinh tế. 9](#_Toc196467648)

[1. Điều kiện kinh tế: 9](#_Toc196467649)

[2. Cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế: 9](#_Toc196467650)

[IV. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia. 11](#_Toc196467651)

[V. Hệ thống quy hoạch trên địa bàn thành phố (Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị). 12](#_Toc196467652)

[CHƯƠNG II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ 14](#_Toc196467653)

[I. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn thành phố 14](#_Toc196467654)

[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. 14](#_Toc196467655)

[2. Hiện trạng diện tích sàn xây dựng từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án. 15](#_Toc196467656)

[3. Hiện trạng nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở. 17](#_Toc196467657)

[4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng. 20](#_Toc196467658)

[5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở. 21](#_Toc196467659)

[II. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn thành phố 21](#_Toc196467660)

[1. Kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở kỳ trước. 21](#_Toc196467661)

[2. Đánh giá việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở. 23](#_Toc196467662)

[3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc. 23](#_Toc196467663)

[4. Nguyên nhân. 24](#_Toc196467664)

[CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU VÀ KHẢ NĂNG CUNG ỨNG NHÀ Ở 29](#_Toc196467665)

[I. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của thành phố 29](#_Toc196467666)

[1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố 29](#_Toc196467667)

[2. Cơ sở tính toán. 30](#_Toc196467668)

[3. Dự báo dân số theo quy hoạch thành phố 30](#_Toc196467669)

[4. Dự báo phát triển đô thị trong kỳ chương trình. 31](#_Toc196467670)

[II. Dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng diện tích sàn xây dựng nhà ở 31](#_Toc196467671)

[1. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người, nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm 31](#_Toc196467672)

[2. Dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở đã phát triển từ kỳ trước và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình. 34](#_Toc196467673)

[3. Nhu cầu diện tích sàn xây dựng 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. 35](#_Toc196467674)

[CHƯƠNG IV: NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH 39](#_Toc196467675)

[I. Mục tiêu phát triển nhà ở 39](#_Toc196467676)

[1. Mục tiêu tổng quát 39](#_Toc196467677)

[2. Mục tiêu cụ thể 39](#_Toc196467678)

[II. Chỉ tiêu phát triển nhà ở 43](#_Toc196467679)

[1. Diện tích nhà ở bình quân đầu người. 43](#_Toc196467680)

[2. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu. 43](#_Toc196467681)

[3. Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn. 43](#_Toc196467682)

[III. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở 43](#_Toc196467683)

[1. Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ. 43](#_Toc196467684)

[2. Dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng theo từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án. 45](#_Toc196467685)

[3. Xác định danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án 46](#_Toc196467686)

[4. Nhu cầu về vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn khác để phát triển nhà ở phân theo từng kỳ kế hoạch. 47](#_Toc196467687)

[IV. Giải pháp thực hiện 49](#_Toc196467688)

[1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở. 49](#_Toc196467689)

[2. Giải pháp về quy hoạch, quỹ đất. 49](#_Toc196467690)

[3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án. 51](#_Toc196467691)

[4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia. 51](#_Toc196467692)

[5. Giải pháp về nguồn vốn và thuế. 52](#_Toc196467693)

[6. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư. 52](#_Toc196467694)

[7. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản. 53](#_Toc196467695)

[CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH 55](#_Toc196467696)

[1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã 55](#_Toc196467697)

[2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành. 55](#_Toc196467698)

[PHỤ LỤC 59](#_Toc196467699)

[PHỤ LỤC I: DANH MỤC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI 59](#_Toc196467700)

[PHỤ LỤC II: KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THEO DỰ ÁN 64](#_Toc196467701)

**MỞ ĐẦU**

**I. Sự cần thiết phải xây dựng Chương trình phát triển nhà ở thành phố Cần Thơ**

Nhận thức được tầm quan trọng của nhà ở đối với đời sống và phát triển  
kinh tế, thành phố Cần Thơ đã chỉ đạo thực hiện công tác lập chương trình phát triển nhà ở. Ngày 12/01/2021, Uỷ ban nhân dân thành phố Cần Thơ đã ban hành Quyết định số 60/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Cần Thơ đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 (gọi tắt là Chương trình phát triển nhà ở). Chương trình phát triển nhà ở sau khi được ban hành đã tác động tích cực đến công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố, qua đó thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển có hệ thống và phù hợp với quy định của Luật Nhà ở 2014, Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ,…

Hiện nay, Quốc hội đã thông qua Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Chính phủ cũng đã ban hành các Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP và Nghị định 100/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở, theo đó tại điểm a Khoản 4 Điều 26 Luật Nhà ở quy định: *"Kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh là 10 năm, tương ứng với kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia"*. Chương trình phát triển nhà ở thành phố Cần Thơ được phê duyệt có thời hạn đến năm 2025, theo quy định tại Khoản 3 Điều 10 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ: ***"Trước ngày 30 tháng 6 của năm cuối kỳ chương trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức xây dựng, phê duyệt chương trình phát triển nhà ở kỳ tiếp theo”*** và tại điểm b Khoản 2 Điều 95 quy định: ***"Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã phê duyệt chương trình phát triển nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng kỳ của chương trình không đủ theo kỳ của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia thì phải xây dựng, phê duyệt chương trình phát triển nhà ở theo đúng kỳ của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia”.*** Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030 được Thủ tướng Chính phủ ban hành tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021. Ngoài ra, Quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 cũng được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1519/QĐ-TTg ngày 02/12/2023.

Cùng với đó theo khoản 1 Điều 33. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở: ***"a) Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, tuân thủ nội dung của chủ trương đầu tư đã được quyết định hoặc chấp thuận…”*** việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở có tác động đến công tác phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở.

Do vậy, việc lập Chương trình phát triển nhà ở thành phố Cần Thơ giai đoạn 2021-2030 là hết sức cần thiết, phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cũng như quy định pháp luật về nhà ở, phục vụ công tác phát triển nhà ở đến năm 2030, phù hợp định hướng phát triển của thành phố cũng như toàn quốc.

**II. Mục tiêu và yêu cầu:**

**1. Mục tiêu:**

- Xây dựng Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố Cần Thơ đến năm 2030.

- Điều tra, khảo sát, đánh giá thực trạng nhà ở trên địa bàn thành phố (nhà ở riêng lẻ và nhà ở chung cư).

- Dự báo nhu cầu về nhà ở, đặc biệt là nhu cầu về nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội; nhu cầu về vốn đề đầu tư xây dựng nhà ở.

- Xác định nhu cầu về diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của thành phố.

- Xác định các chỉ tiêu về phát triển nhà ở.

- Đưa ra giải pháp phù hợp với tình hình phát triển của thành phố, nhưng vẫn đảm bảo được tính bền vững cho công tác phát triển nhà ở.

- Làm cơ sở để quản lý công tác phát triển nhà ở và triển khai thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn thành phố; thu hút các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở.

- Thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn thành phố.

**2. Yêu cầu:**

- Căn cứ một số chỉ tiêu về nhà ở của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2022.

- Công tác phát triển nhà ở thành phố Cần Thơphải phù hợp với nhu cầu nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn, tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu nhà ở xã hội phải được xác định là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của thành phố, phù hợp với từng thời kỳ điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

**III. Cơ sở pháp lý**

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 QH13 được Quốc hội thông qua ngày 27/11/2023;

- 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;

- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của [Luật Nhà ở 2023](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-27-2023-QH15-528669.aspx);

- Nghị định 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của [Luật Nhà ở 2023](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-27-2023-QH15-528669.aspx)  về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

- Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của [Luật Nhà ở 2023](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-27-2023-QH15-528669.aspx) về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

- Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 12/01/2021 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở thành phố Cần Thơ đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 1519/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 của Thủ trướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

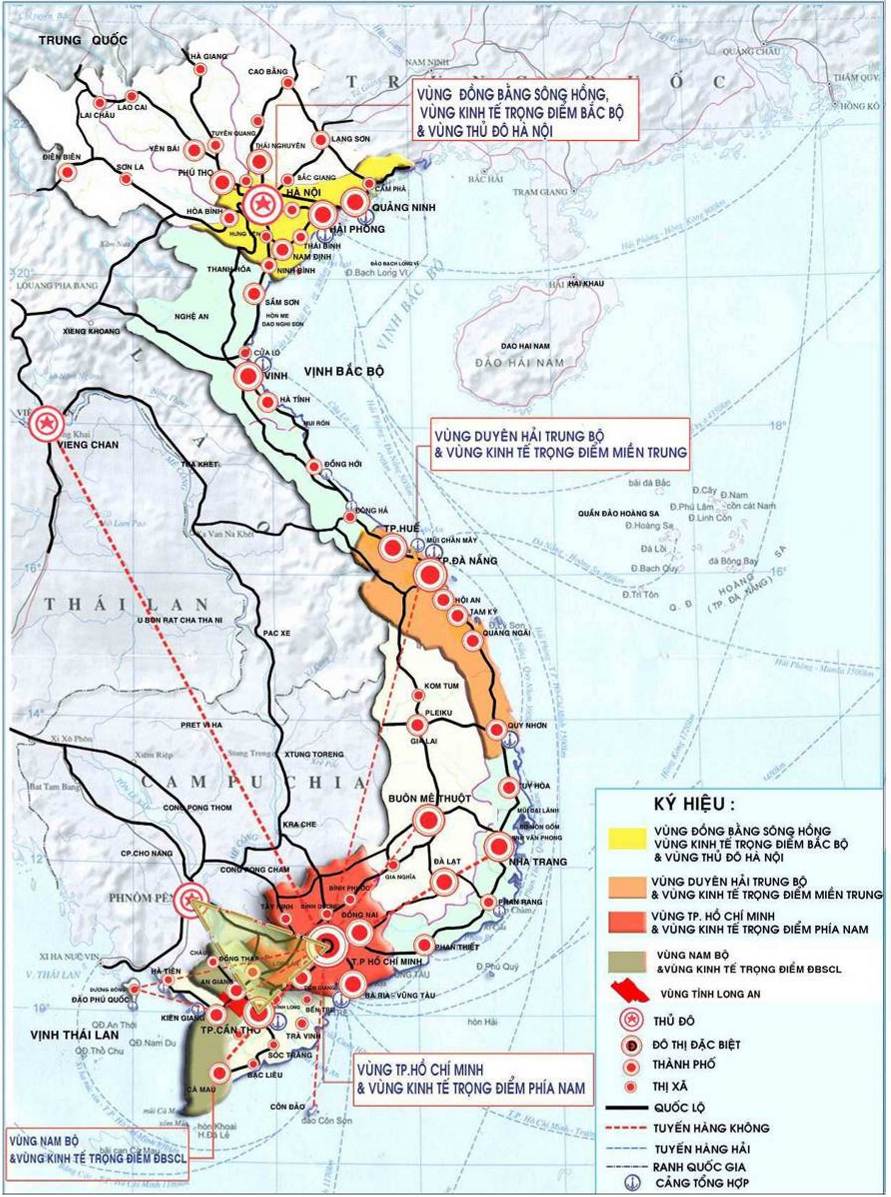
# **CHƯƠNG I: CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỊA PHƯƠNG**

**I. Đặc điểm tự nhiên.**

### **1. Vị trí địa lý**

Thành phố Cần Thơ là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa, khoa học công nghệ của vùng đồng bằng sông Cửu Long với diện tích tự nhiên 1.401 km2 chiếm 3,47% diện tích vùng đồng bằng sông Cửu Long và chiếm 0,43 % diện tích cả nước. Thành phố Cần Thơ có vị trí địa lý tiếp giáp: Phía Bắc và Đông Bắc giáp [tỉnh An Giang](http://vi.wikipedia.org/wiki/An_Giang) và [tỉnh Đồng Tháp](http://vi.wikipedia.org/wiki/%C4%90%E1%BB%93ng_Th%C3%A1p); Phía Nam giáp tỉnh Hậu Giang; Phía Đông giáp tỉnh Vĩnh Long; Phía Tây giáp tỉnh Kiên Giang.

**Bản đồ 1. Bản đồ hành chính thành phố Cần Thơ và mối liên hệ vùng**



Với vị trí nằm khu vực hạ lưu sông Mê Kông cách Thành phố Hồ Chí Minh 169 km, cách thành phố Cà Mau hơn 150 km, cách thành phố Rạch Giá gần 120 km, cách biển Đông 75 km theo đường Nam sông Hậu (quốc lộ 91C). Thành phố Cần Thơ là đầu mối quan trọng của quốc gia về giao thông vận tải đường thủy đường bộ và cả đường hàng không, là đô thị trung tâm động lực phát triển của vùng đồng bằng Sông Cửu Long. Có thể nói, thành phố Cần thơ là trung tâm kinh tế phát triển thuận lợi các dự án nhà ở.

### **2. Đặc điểm địa hình, đất đai**

Về địa hình, thành phố Cần Thơ nằm toàn bộ trên đất có nguồn gốc phù sa sông Mê Kông bồi lắng hàng nghìn năm và vẫn được tiếp tục thường xuyên nhờ nguồn nước có phù sa từ sông Hậu, nhìn chung tương đối bằng phẳng, đất đai màu mỡ, hệ thống sông ngòi phong phú rất phù hợp cho sản xuất nông, ngư nghiệp. Độ cao trung bình khoảng 1,0 - 2,0m dốc từ ven sông Hậu, sông Cần Thơ thấp dần về phía nội đồng (từ Đông Bắc sang Tây Nam), hệ thống sông còn chia cắt thành phố thành các cồn, cù lao dọc theo sông Hậu như Cồn Ấu, Cồn Khương, Cồn Sơn, Cù lao Tân Lập.

Theo số liệu kiểm kê đất đai năm 2023 thành phố Cần Thơ có tổng diện tích là 1.440,40 km2 là thành phố trực thuộc trung ương lớn thứ tư của cả nước về diện tích, cũng là thành phố hiện đại và lớn nhất của cả vùng hạ lưu sông Mê Kông. Yếu tố địa hình và đất đai của thành phố tác động rất lớn đến tập quán sinh sống và thói quen sinh hoạt, tạo dựng nhà cửa của dân cư. Để đối phó với điều kiện bất lợi về địa hình, địa chất yếu, ngập lụt, sạt lở thành phố Cần Thơ cũng như các tỉnh thuộc vùng Đồng bằng Sông Cửu Long đã xây dựng các cụm tuyến dân cư vượt lũ theo Chương trình phê duyệt của Chính phủ, tạo bước phát triển dịch vụ nông nghiệp cùng với chức năng chỗ trú an toàn, kiên cố, hạ tầng kỹ thuật đạt chuẩn cho dân cư trong mùa lũ.

Do đặc điểm về địa hình, nền đất của khu vực cùng với khí hậu ẩm yếu, dễ ngập lụt,…nên chi phí cho xây dựng cao và gặp nhiều thách thức đối với việc phát triển nhà ở tại khu vực.

### **3. Đặc điểm khí hậu**

Cần Thơ nằm trong khu vực khí hậu nhiệt đới gió mùa, nắng ẩm mưa nhiều. Mùa mưa kéo dài từ tháng 5 đến tháng 11, tập trung cao điểm vào tháng 9 và tháng 10, khi gặp triều cường, kết hợp địa hình thấp sẽ gây ngập úng tức thời ở nhiều nơi mùa khô từ tháng 12 tới tháng 4 năm sau. Nền nhiệt khá cao (trung bình từ 27,2 - 27,7oC; trong đó, thấp nhất là tháng giêng 24,6 - 26,4oC, cao nhất là tháng năm 29,0 - 30,0oC) và đang có xu thế tăng nhanh (So với bình quân thế kỷ XX thì nhiệt độ trung bình năm 2014 cao hơn 0,7oC). Biên độ nhiệt độ ngày đêm nhỏ (5 - 6oC).

Lượng mưa bình quân hàng năm biến động từ 1.309 - 1.711mm và phân bố không đều theo mùa, mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 (chiếm đến 89,4% lượng mưa cả năm); trong đó, riêng 2 tháng 9 và 10 chiếm 34,8% lượng mưa trong mùa mưa. Lượng mưa trung bình năm cũng đang có xu thế tăng nhanh (So với bình quân thế kỷ XX thì lượng mưa trung bình năm 2014 lớn hơn 76,1mm).

Độ ẩm tương đối của không khí bình quân 80,42 - 81,75% và ít thay đổi theo mùa: mùa mưa, độ ẩm không khí cao 80 - 85% và mùa khô 75 - 78%.

Số giờ nắng cao, bình quân trên 2.400 giờ/năm và khoảng 6,6 giờ/ngày; trong đó, vào mùa mưa 5,0 - 6,5 giờ/ngày và mùa khô 7,2 - 8,5 giờ/ngày.

Có 2 hướng gió thịnh hành chính là: Gió mùa Tây Nam:, thịnh hành trong mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 với đặc điểm mang nhiều hơi nước, tạo không khí mát mẻ và dễ gây mưa; gió mùa Đông Bắc, tốc độ gió trung bình 3,5m/s; trong đó, mạnh nhất là tháng sáu 3,9m/s và yếu nhất là tháng tư 3,2m/s.

Bên cạnh đó, thành phố Cần Thơ là một trong năm địa phương bị ảnh hưởng nặng nề nhất từ biến đổi khí hậu của cả nước. Cụ thể như:

***- Nhiệt độ gia tăng:*** Nhiệt độ gia tăng trung bình 0,50C, từ năm 1978 đến 2010 và điều đáng lưu ý trong những năm gần đây, nhiệt độ cao nhất tại thành phố không tăng nhưng nhiệt độ trung bình lại tăng làm cho biên độ nhiệt ngày càng rút ngắn lại.

***- Chế độ thủy văn biến đổi bất thường và khốc liệt hơn:*** khô hạn và nước ngập tăng (trong vòng 33 năm mực nước cao nhất của sông Hậu tăng thêm 50cm).

***- Ngập lụt***: Thành phố Cần Thơ chia làm hai vùng ngập: (1) Vùng ngập lụt thuộc khu vực phía Bắc Cần Thơ (từ Vĩnh Thạnh xuống Thốt Nốt đến phía Bắc Ô Môn) đây là vùng ngập lụt từ thượng nguồn đỗ về; (2) Vùng ngập triều thuộc khu vực phía Nam Cần Thơ (từ quận Ô Môn xuống Bình Thủy, Ninh Kiều, đến Cái Răng) đây là vùng ngập do triều cường.

Biểu hiện khác của biến đổi khí hậu xảy ra tại thành phố Cần Thơ là gió lốc, sấm sét gia tăng cường độ và tần suất mạnh, sạt lở bờ sông ngày càng nghiêm trọng, thiệt hại khó lường.

Với những hiện trạng về đặc điểm tự nhiên của Thành phố Cần thơ và những hệ quả của việc biến đổi khí hậu là những khó khăn thách thức vô cùng lớn để phát triển xây dựng nhà ở tại đây.

**II. Đặc điểm xã hội (phân bố dân cư, sự gia tăng dân số, lao động).**

Toàn thành phố Cần Thơ có 09 đơn vị hành chính bao gồm 05 quận: Ninh Kiều, Bình Thủy, Cái Răng, Ô Môn, Thốt Nốt và 04 huyện: Phong Điền, Vĩnh Thạnh, Cờ Đỏ, Thới Lai với 83 đơn vị hành chính cấp xã, bao gồm 5 thị trấn, 42 phường và 36 xã (chia thành 630 khu vực, khóm, ấp). Quận Ninh Kiều là trung tâm của thành phố.

Các quận nội thành có vị trí tại khu vực phía Bắc và Đông Bắc của thành phố. Quận Ninh Kiều được xem là đơn vị hành chính có kinh tế xã hội phát triển nhất, là khu vực trung tâm lịch sử, truyền thống có các cơ quan trọng điểm về tài chính - ngân hàng, giáo dục, khoa học - công nghệ, y tế - văn hóa - du lịch,… Quận Bình Thủy là khu vực phát triển mới với nhiều công trình trọng điểm tạo ra giá trị sản xuất công nghiệp cho thành phố, trên địa bàn có sân bay, cảng biển, khu công nghiệp - chế xuất và lợi thế tiền năng nông nghiệp, một số phường được quy hoạch thành vùng chuyên canh, trồng hoa màu, nông sản sạch. Quận Cái Răng có vị trí cửa ngõ phía Nam của thành phố, có quốc lộ 1A, quốc lộ 91B - Nam Sông Hậu chạy xuyên suốt địa bàn quận, nơi tập trung số lượng lớn dự án phát triển nhà ở chỉ sau quận Ninh Kiều. Quận Ô Môn đóng vai trò quan trọng trong hoạt động công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn thành phố, nổi bật trong số đó là khu công nghiệp Trà Nóc II, sau khi nhà máy nhiệt điện Ô Môn I hòa vào lưới điện quốc gia thì dự án nhà máy nhiệt điện Ô Môn II cũng vừa được Thủ tướng Chính phủ giao chủ đầu tư thực hiện. Cuối cùng, Quận Thốt Nốt nằm ở cửa ngõ phía Bắc, nơi chế biến nông sản, thủy sản và công nghiệp phụ trợ, có tiềm năng phát triển công nghiệp và du lịch sinh thái.

Các huyện: Phong Điền, Vĩnh Thạnh, Cờ Đỏ, Thới Lai nằm tại khu vực phía Tây và Tây Bắc thành phố là địa bàn tập trung sản xuất nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, bố trí các công trình hạ tầng đầu mối và đất dự trữ phát triển đô thị, công nghiệp. Tuy vẫn còn gặp nhiều bất lợi do địa chất mới hình thành còn yếu, cao độ thấp do cơ sở hạ tầng kỹ thuật kém phát triển, dân cư phân bổ chưa đều, nhưng các huyện ngoại thành tận dụng từng bước khai thác tiềm năng phát triển du lịch sinh thái miệt vườn, phát triển các khu trồng cây, làng nghề, ẩm thực truyền thống và phát triển về thủy sản, vựa cá của thành phố.

### **Đặc điểm phân bố dân cư:**

Nhìn chung dân số các quận/huyện phân bố không đồng đều, mật độ dân số trung bình toàn thành phố là 883 người/km2, trong đó dân số tập trung cao nhất tại quận Ninh Kiều với 10.328 người/km2, cao gấp 11,7 lần so mật độ dân số trung bình thành phố.

**Bảng 01. Diện tích và mật độ dân số trên địa bàn thành phố đến hết năm 2024**

| **STT** | **Quận, Huyện** | **Diện tích**  **(km2)** | **Dân số trung bình (người)** | **Mật độ dân số (người/km2)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Quận Ninh Kiều | 28,9 | 298.469 | 10.328 |
| 2 | Quận Ô Môn | 131,9 | 131.066 | 994 |
| 3 | Quận Bình Thủy | 70,9 | 152.363 | 2.150 |
| 4 | Quận Cái Răng | 67,8 | 109.389 | 1.613 |
| 5 | Quận Thốt Nốt | 121,7 | 158.392 | 1.302 |
| 6 | Huyện Vĩnh Thạnh | 306,7 | 112.132 | 366 |
| 7 | Huyện Cờ Đỏ | 319,9 | 131.518 | 411 |
| 8 | Huyện Phong Điền | 125,6 | 111.345 | 887 |
| 9 | Huyện Thới Lai | 267,0 | 122.088 | 457 |
| **Tổng** | | **1.440,40** | **1.271.723[[1]](#footnote-1)** | **883** |

*Nguốn số liệu: Niên giám thống kê 2023, Cục thống kê TP và tính toán của HRC*

### **Dân số - lao động**

Dân số trung bình năm 2023: 1.258.876 người, tăng 6.528 người, tương đương tăng 0,52% so với năm 2022, bao gồm dân số thành thị 887.831 người, chiếm 70,53%; dân số nông thôn 371.045 người, chiếm 29,47%.

Lực lượng lao động lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên của Cần Thơ đạt 617.332 người (chiếm 49,04% dân số), trong đó lực lượng lao động nam chiếm 59,16%; lao động nữ chiếm 40,84%; lực lượng lao động ở khu vực thành thị chiếm 70,44%, lực lượng lao động ở nông thôn chiếm 29,56%.

Thành phố Cần thơ có dân số khoảng 5,75% khu vực đồng bằng sông Cửu Long và xếp thứ 7 trong số 13 tỉnh, thành của đồng bằng sông Cửu Long (theo số liệu Cục Thống kê thành phố Cần Thơ năm 2019). Trong đó dân số tập trung cao nhất tại khu vực đô thị trung tâm là quận Ninh Kiều với 294.874 người và thấp nhất tại khu vực ngoại thành là huyện Vĩnh Thạnh.

Về lao động, theo số liệu Niên giám thống kê 2023 toàn thành phố lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên là 617.332 (chiến 49,04% dân số) trong đó lực lượng lao động nam chiếm 59,16%; lao động nữ chiếm 40,84%; lực lượng lao động ở khu vực thành thị chiếm 70,44%, lực lượng lao động ở nông thôn chiếm 29,56%. Tỷ lệ thất nghiệp của lực lượng lao động trong độ tuổi là 3,77%, trong đó khu vực thành thị là 4,17%, khu vực nông thôn là 2,80%. Tỷ lệ thiếu việc làm của lực lượng lao động trong độ tuổi là 1,76%, trong đó khu vực thành thị là 1,27%, khu vực nông thôn là 2,93%. Cơ cấu lao động trong nhiều năm qua trên địa bàn thành phố chiếm tỷ trọng cao nhất vẫn là nông nghiệp, sau đó là công nghiệp - xây dựng cuối cùng là thương mại - dịch vụ.

Cần Thơ có lực lượng lao động dồi dào, cơ cấu dân số trẻ cao của Cần Thơ đồng nghĩa với nhiều lao động trẻ. Hàng năm, do lực lượng lao động trẻ tăng cao và nhóm người lao động tăng do di cư từ tỉnh khác nên ảnh hưởng sâu sắc tới nhu cầu nhà ở trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

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

### **Điều kiện kinh tế:**

Tổng sản phẩm trên địa bàn GRDP năm 2023 (giá so sánh 2010) ước đạt 62.431,51 tỷ đồng, tăng 5,75% so cùng kỳ. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đạt 6.548,82 tỷ đồng, tăng 3,22%, ; khu vực công nghiệp và xây dựng đạt 18.407,79 tỷ đồng, tăng 3,78%; khu vực dịch vụ 33.213,82 tỷ đồng, tăng 7,57; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm 4.261,09 tỷ đồng, tăng 4,50%.

Cơ cấu kinh tế:

- Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đạt 11.600,84 tỷ đồng, chiếm 9,79%;

- Khu vực công nghiệp và xây dựng đạt 35.877,11 tỷ đồng, chiếm 30,28%;

- Khu vực dịch vụ đạt 63.186,44 tỷ đồng, chiếm 53,33%;

- Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm đạt 7.826,82 tỷ đồng, chiếm 6,60%.

GRDP bình quân đầu người ước năm 2023 đạt 94,12 triệu đồng, tăng 9,46% so cùng kỳ (năm 2022 đạt 85,99 triệu đồng).

**Bảng 02. Tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành phân theo khu vực kinh tế**

*ĐVT: tỷ đồng*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Khu vực kinh tế** | **Năm**  **2019** | **Năm**  **2020** | **Năm**  **2021** | **Năm**  **2022** | **Năm 2023** |
| 1 | Nông, lâm nghiệp và thủy sản | 8.618,1 | 9.376,3 | 9.858,1 | 10.548,0 | 11.660,8 |
| 2 | Công nghiệp và xây dựng | 31.614,5 | 28.296,6 | 25.687,5 | 33.363,8 | 35.877,1 |
| 3 | Dịch vụ | 44.789,9 | 45.549,6 | 49.214,8 | 56.394,4 | 63.186,4 |
| 4 | Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm | 6.449,0 | 6.630,9 | 6.829,8 | 7.381,1 | 7.826,8 |
| **Tổng cộng** | | **91.471,5** | **89.853,40** | **91.590,20** | **107.687,2** | **118.491,2** |

Về thu nhập bình quân đầu người thành phố tiếp tục có sự tăng trưởng qua các thời kỳ năm 2014 là 2,865 triệu đồng/người/tháng, đến năm 2019 là 4,731 triệu đồng/người/tháng, năm 2023 là 5,58 triệu đồng/người/tháng, tăng 4,79% so với năm 2022, xu hướng thu nhập tăng tác động đến sự gia tăng nhu cầu về nhà ở tại thành phố. Ngoài ra, thu nhập bình quân đầu người tăng trưởng dẫn đến sự gia tăng về khả năng chi trả cho nhà ở, sức mua tăng lên sẽ hấp dẫn được các nhà đầu tư tham gia vào thị trường bất động sản, nguồn cung sẽ dồi dào và đa dạng hơn.

### **Cơ cấu và hướng dịch chuyển kinh tế:**

Quy mô và cơ cấu tổng sản phẩm (GRDP) trên địa bàn thành phố Cần Thơ năm 2023 theo giá hiện hành ước đạt khoảng 95.58 tỷ đồng. Cơ cấu nền kinh tế có sự dịch chuyển theo hướng tăng tỷ trọng ngành công nghiệp - xây dựng, giảm các ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản. Năm 2023 khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm khoảng 9,79%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm khoảng 30,28%; khu vực dịch vụ chiếm khoảng 53,33% và thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm khoảng 6,62%.

Trong năm tới, phương hướng phát triển các ngành quan trọng như sau:

***Đối với các ngành công nghiệp:*** Phát triển ngành công nghiệp hoá chất, cơ khí, chế tạo năng lượng, dược phẩm, điện tử, chế biến nông thuỷ sản, thực phẩm và công nghiệp hỗ trợ có tính nền tảng, hiện đại, bền vững, phù hợp với điều kiện tự nhiên, lợi thế của địa phương.

- Đẩy nhanh hoàn thành các khu công nghiệp như Vĩnh Thạnh, Thới Lai - Cờ Đỏ, đô thị, công nghiệp - cảng - logistic Thốt Nốt, trung tâm năng lượng công nghiệp, công nghệ cao Ô Môn, thúc đẩy liên kết hội nhập hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp từ Cần Thơ tới Long An. Định hướng phát triển mới hệ thống đường ống dẫn khí phục vụ cho các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố.

- Từng bước di dời các cơ sở công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp ven sông Hậu tạo quỹ đất để phát triển đô thị và các dịch vụ chất lượng cao; di dời các cơ sở công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp có nguy cơ gây ô nhiễm vào các khu, cụm công nghiệp.

***Đối với thương mại và dịch vụ:*** Phát triển thương mại theo hướng văn minh hiện đại; phấn đấu trở thành trung tâm phân phối của vùng đồng bằng sông Cửu Long; phát triển, mở rộng thị trường tiêu thụ hàng hoá trong nước và xuất nhập khẩu; đẩy mạnh thương mại điện tử, hình thành các trung tâm thuơng mại cấp vùng.

- Đẩy mạnh phát triển các ngành dịch vụ chất lượng cao, sản phẩm dịch vụ đáp ứng yêu cầu của thị trường trong nước và quốc tế. Các dịch vụ được ưu tiên phát triển như logistic, du lịch, y tế, giáo dục, tài chính ngân hàng, khoa học công nghệ, công nghệ thông tin, giao thông vận tải, vui chơi giải trí, mua sắm, văn hoá thể thao.

- Liên kết các cơ sở quốc tế, doanh nghiệp đào tạo nguồn lực chuyên sâu đáp ứng mục tiêu thành phố Cần Thơ trở thành trung tâm thương mại dịch vụ của vùng đồng bằng sông Cửu Long.

***Đối với nông nghiệp và thuỷ sản:*** Phát triển bền vững, an toàn, thịnh vượng, trên cơ sở tích hợp đa ngành, có điều phối liên kết vùng, liên kết ngành.

- Phát huy lợi thế, hiệu quả các nguồn lực, tài nguyên, tập trung xây dựng các vùng sản xuất nông - thuỷ sản chuyên canh đạt tiêu chuẩn, đáp ứng theo từng nhóm thị trường. Phát triển chuỗi giá trị nông nghiệp gắn với các loại hình du lịch nông nghiệp. Đẩy mạnh sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, nông nghiệp thông minh, nông nghiệp tuần hoàn, thân thiện với môi trường và thích ứng với khí hậu.

- Hình thức hình thành các khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao tại các huyện Vĩnh Thạnh, Cờ Đỏ, Thới Lai. Triển khai có hiệu quả và thu hút các doanh nghiệp chiến lược đầu tư kinh doanh vào Trung tâm liên kết sản xuất, chế biến và tiêu thu sản phẩm nông nghiệp và vùng đồng bằng sông Cửu Long.

- Phát triển nông nghiệp đô thị góp phần xây dựng môi trường sinh thái, cảnh quan cung cấp thực phẩm xanh, đô thị bền vững. Phát huy tối đa lợi thế chương trình mỗi xã một sản phẩm (OCOP); phát triển nông nghiệp gắn với chương trình xây dựng nông thôn mới để phối hợp nguồn lực phát triển toàn diện mọi mặt của sản xuất nông nghiệp và đời sống nông thôn.

**IV. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.**

Phát triển nhà ở tại khu vực đô thị theo chương trình phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ với công tác phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chương trình phát triển nhà ở quốc gia.

Phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại giúp đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ quy hoạch; tập trung nguồn lực đầu tư các công trình, dự án có sức lan toả lớn tạo động lực phát triển cho thành phố. Phát huy tối đa nội lực, ngoại lực, đặc biệt là liên kết vùng, và kết nối hạ tầng vùng đồng bằng sông Cửu Long; chú trọng yếu tố thị trường và hợp tác giữa các thành phần kinh tế, lấy công nghệ hiện đại làm trọng tâm, thực hiện chuyển đổi cơ cấu kinh tế theo hướng giảm tỉ trọng nông nghiệp, tăng tỉ trọng công nghiệp và dịch vụ.

Phát triển nhà ở tại các địa phương gắn với phát triển thị trường bất động sản nhà ở, phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương và tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.

Bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai, dịch bệnh, sử dụng tiết kiệm năng lượng, phát triển bền vững, phát thải thấp theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Khu vực thực hiện cải tạo chỉnh trang nhà ở tại đô thị theo chương trình phát triển nhà ở phải phù hợp với các khu vực thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị theo chương trình phát triển đô thị.

Ngày 02 tháng 12 năm 2023, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1519QĐ/TTg về quy hoạch Thành phố Cần Thơ thơi kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, theo đó đặt ra mục tiêu tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2030 đạt 80%.

Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân, đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn. Đối với các nhà ở hiện hữu bao gồm nhà chung cư và nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân khi xuống cấp, không đảm bảo chất lượng đã được các cơ quan chức năng thành phố lên kế hoạch cải tạo, xây dựng lại.

Chủ trương phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và của các đối tượng thụ hưởng chính sách.

Phát triển thị trường bất động sản nhà ở bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

Tái cấu trúc không gian đô thị nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất tạo quỹ đất phát triển các khu vực trọng điểm cấp vùng y tế, giáo dục, đào tạo, văn hoá, thể thao, du lịch, thương mại, dịch vụ

Kết quả phân tích định lượng cho thấy mối tương quan giữa phát triển nhà ở và quá trình đô thị hóa là tương quan dương, thuận chiều. Vì vậy, mục tiêu đô thị hóa ảnh hưởng trực tiếp đến hệ thống chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là phát triển nhà ở theo dự án tại các khu vực đô thị của thành phố.

**V. Hệ thống quy hoạch trên địa bàn thành phố (Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị).**

Theo quyết định ngày 02 tháng 12 năm 2023, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1519QĐ/TTg về quy hoạch Thành phố Cần Thơ thơi kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, thành phố Cần Thơ tổ chức triển khai quy hoạch xây dựng và đầu tư phát triển đô thị theo kết quả sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trên địa bàn thành phố Cần thơ được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Thành phố Cần Thơ là đô thị loại I trực thuộc Trung ương, có hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, và từng bước nâng cao chất lượng các tiêu chí của đô thị theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Mô hình phát triển theo định hướng như sau:

Các đơn vị hành chính thuộc 05 quận: Ninh Kiều, Bình Thuỷ, Cái Răng, Ô Môn, Thốt Nốt là vùng tập trung chức năng đô thị, mật độ dân số cao. Định hướng phát triển huyện Phong Điền là thị xã Phong Điền là đô thị sinh thái đặc thù. Ưu tiên nguồn lực thực hiện quy hoạch phân khu và phát triển các đô thị mới dọc theo các trục đường chính của thành phố; phát triển đô thị mới, dịch vụ chất lượng cao dọc sông Hậu sau khi di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường, công nghệ cũ.

Các đơn vị hành chính đô thị cấp huyện được thành lập theo đề án sắp xếp đơn vị hành chính và hệ thống các đơn vị hành chính đô thị cấp phường, thị trấn thuộc cấp huyện (huyện Thới Lai, Cờ Đỏ, Vĩnh Thạnh); chuyển đối cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp, tăng cường các loại sinh kế phi nông nghiệp cho người dân cũng như phát triển các cấu trúc đô thị sinh thái đặc thù: Trong đó đến năm 2030, khu vực thị trấn thuộc huyện phấn đấu đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV. Khu vực nông thôn (xã) đạt tiêu chuẩn đô thị sẽ được phân loại thành đô thị hành chính theo quy định pháp luật hiện hành. Ưu tiên phát triển xã Trung An đạt đô thị loại V.

Thành phố Cần Thơ là đô thị trung tâm vùng Đồng Bằng sông Cửu Long, tập trung vào ba chiến lược chính (1) kết nối các nút hạ tầng liên vùng về đường sắt, hàng không, đường thuỷ và đường bộ cao tốc; (2) bố cục các vùng theo chức năng tập trung, cung cấp dịch vụ cho toàn vùng; (3) phát triển đô thị theo hướng tiên phong cho những mô hình phát triển đặc thù của vùng đồng bằng sông Cửu Long. Bên cạnh đó, thành phố Cần Thơ còn được quy hoạch phát triển trở thành đô thị sinh thái sông nước cao cấp nhất dọc sông Hậu, lấy sông Hậu là mặt tiền chính cho toàn thành phố. Phát triển hạ tầng đa phương thức dọc theo trục hành lang kinh tế Đông - Tây, đường sắt trên cao phục vụ cảnh quan, phát triển đường sắt, sân bay, trở thành đô thị thông minh, gắn liền với nền tảng kinh tế số.

# **CHƯƠNG II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ**

## **I. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn thành phố**

### **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. Số lượng và diện tích nhà ở**

Theo kết quả điều tra, khảo sát và báo cáo của các quận, huyện về công tác phát triển nhà ở, hiện trạng tính đến năm 2024 trên địa bàn thành phố có khoảng 382.796 căn nhà với tổng diện tích là 30.648.524 m² sàn nhà ở, trong đó:

Ước tính khu vực đô thị có khoảng 288.339 căn nhà với tổng diện tích 21.567.720 m² sàn nhà ở; Khu vực nông thôn có khoảng 102.457 căn nhà với tổng diện tích 9.080.804 m² sàn nhà ở.

**Bảng 2.1a: Tổng diện tích sàn nhà ở năm 2020 và năm 2024**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Đơn vị hành chính** | **Năm 2020** | | **Năm 2024** | |
| **Diện tích bình quân đầu người**  **(m2 / người)** | **Tổng diện tích sàn (m2 sàn)** | **Diện tích bình quân đầu người (m2 / người)** | **Tổng diện tích sàn (m2 sàn)** |
| **Toàn thành phố** | **22,50** | **27.710.151** | **24,1** | **30.648.524** |
| Khu vực đô thị | *22,43* | *18.214.518* | *24,0* | *21.567.720* |
| Khu vực nông thôn | *22,44* | *9.495.633* | *24,3* | *9.080.804* |

*(Nguồn: CTPTNO, niên giám thống kê và tính toán của HRC)*

Theo niên giám thống kê Thành phố Cần Thơ trong giai đoạn 5 năm (2019 – 2023), diện tích nhà ở chung cư hoàn thành là 58,98 nghìn m2 sàn chiếm tỷ lệ 1,5% tổng diện tích tăng thêm; diện tích nhà ở riêng lẻ hoàn thành là 5.804,23 m2 sàn chiếm tỷ lệ 98,84% tổng diện tích tăng thêm. Có thể thấy nhà ở riêng lẻ vẫn đóng vai trò chủ đạo trong công tác phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố Cần Thơ, tuy nhiên theo số liệu tổng hợp từ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội tỷ lệ nhà ở chung cư đang chiếm khoảng 9,6% tổng số lượng căn nhà tại các dự án này. Nhà ở chung cư có xu hướng tăng dần trong tương lai, tăng nhanh tại khu vực đô thị.

**Bảng 2.1b: Diện tích sàn nhà ở hoàn thành trong năm phân theo loại nhà**

ĐVT: nghìn m2

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** |
| **Tổng số** | 1.529,73 | 1.681,81 | 712,05 | 919,16 | 1.029,46 |
| **Nhà chung cư** | 19,22 | 22,02 | - | 8,22 | 9,52 |
| **Nhà ở riêng lẻ** | 1.501,51 | 1.659,79 | 712,05 | 910,94 | 1.019,94 |

*(Nguồn: Niên giám thống kê thành phố Cần Thơ)*

**1.2. Chất lượng nhà ở**

Theo Kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ năm 2024, chất lượng nhà ở của thành phố chủ yếu đạt kiên cố và bán kiên cố (chiếm 93,36%); tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ chỉ còn chiếm khoảng (3,64%). Tại khu vực đô thị nhà ở có chất lượng cao hơn khu vực nông thôn, nhà ở kiên cố và bán kiên cố khu vực đô thị đạt 98,01%, khu vực nông thôn chỉ đạt 91,85%. Nhà ở thiếu kiên cố đơn sơ chủ yếu tập trung tại các hộ gia đình nghèo, cận nghèo chưa có điều kiện để nâng cao và cải thiện chất lượng nhà ở. Trong thời gian tới, cùng với sự phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, cận nghèo trên địa bàn thành phố, chất lượng nhà ở sẽ có xu hướng cải thiện và nâng cao.

**Bảng 2.2. Hiện trạng tỷ lệ chất lượng nhà ở năm 2024**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Khu vực** | **Nhà ở kiên cố và bán kiên cố** | **Nhà thiếu kiên cố và đơn sơ** |
|  | **Toàn thành phố** | **96,36%** | **3,64%** |
| 1 | Khu vực đô thị | 98,01% | 1,99% |
| 2 | Khu vực nông thôn | 91,85% | 8,15% |

*(Nguồn: Văn bản của Cục Thống kê Thành phố Cần Thơ)*

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

**2.1. Dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư**

***\* Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã hoàn thành từ 2021 đến nay***

Trong những năm qua, cùng với những chính sách về phát triển các loại hình nhà ở trên địa bàn cả nước, thành phố Cần Thơ cũng đã kêu gọi đầu tư các dự án phát triển nhà ở nhằm giải quyết nhu cầu ở của người dân. Cơ cấu sản phẩm nhà ở của thành phố thời gian qua chủ yếu là đất nền thương mại, một số ít dự án mà chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán (số ít các loại nhà ở liền kề, nhà biệt thự, shophouse được chủ đầu tư đầu tư xây dựng và kinh doanh tương đối hiệu quả).

Tuy nhiên từ năm 2021 đến nay do ảnh hưởng tình hình dịch bệnh cũng như tình hình suy thoái kinh tế cũng như thay đổi bộ máy cơ chế chính sách của nhà nước do đó tình hình phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố nói riêng và toàn quốc nói chung gặp nhiều khó khăn bất cập. Theo thống kê kể từ năm 2021 đến nay trên địa bàn thành phố Cần Thơ chưa có dự án nhà ở thương mại hoàn thành toàn bộ.

Thành phố Cần Thơ đang tiếp tục triển khai có 69 dự án nhà ở thương mại, với quy mô 1.822,6 ha.

**Bảng 2.3. Danh mục dự án nhà ở thương mại đang triển khai**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Đơn vị hành chính** | **Thông tin Dự án** | | | | |
| Quy mô (ha) | Lô nền (lô) | Nhà ở riêng lẻ (căn) | Nhà chung cư (căn) | Tổng diện tích sàn (m2) |
|  | **TỔNG CỘNG** | **1.822,6** | **46.209** | **17.013** | **6.123** | **13.358.373** |
| 1 | Quận Ninh Kiều | 260,5 | 7.920 | 3.559 | 1.523 | 2.512.137 |
| 2 | Quận Ô Môn | 6,3 | - | 354 | - | 85.724 |
| 3 | Quận Bình Thủy | 345,7 | 8.042 | 3.231 | 238 | 2.274.120 |
| 4 | Quận Cái Răng | 1.022,6 | 25.354 | 8.156 | 4.362 | 7.214.343 |
| 5 | Quận Thốt Nốt | 68,7 | 1.056 | 1.089 | - | 457.171 |
| 6 | Huyện Vĩnh Thạnh | 31,6 | 833 | 68 | - | 180.200 |
| 7 | Huyện Cờ Đỏ | 25,0 | 925 | - | - | 107.678 |
| 8 | Huyện Phong Điền | 44,9 | 1.607 | 45 | - | 330.400 |
| 9 | Huyện Thới Lai | 17,4 | 472 | 511 | - | 196.600 |

**2.2. Dự án nhà ở xã hội**

Tính đến năm 2024 trên địa bàn thành phố đã hoàn thành 03 dự án nhà ở xã hội với tổng quy mô 1.822,6 m2 sàn ha, với quy mô khoảng 587 căn. Số liệu cụ thể như sau:

**Bảng 2.4. Danh mục dự án nhà ở xã hội hoàn thành**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Tên dự án** | **Địa điểm  đầu tư** | **Diện tích  đất  (m2)** | **DT sàn  (m2)** | **Số căn** |
|
|
| 1 | Nhà ở chung cư thu nhập thấp | Khu dân cư lô số 6, Khu đô thị mới Nam Cần Thơ, P. Hưng Thạnh, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ. | 8.842,0 | 13.639,2 | 300 |
| 2 | Chung cư Nhà ở xã hội | Phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ | 3.800,0 | 9.640,4 | 187 |
| 3 | Chung cư Nhà ở xã hội | Phường Ba Láng, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ | 2.050,0 | 8.347,2 | 100 |
|  | **Tổng** | | **14.692** | **31.627** | **587** |

Cùng với 05 dự án nhà ở xã hội đang triển khai và các vị trí phát triển nhà ở xã hội trong quỹ đất 20% nhà ở thương mại theo quy định.

**2.3. Dự án nhà ở phục vụ tái định cư**

Theo khoản 1, điều 48 Luật Nhà ở 2023, các hình thức bố trí tái định cư bao gồm:

*“1. Các hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư bao gồm:*

*a) Xây dựng nhà ở theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho người được tái định cư;*

*b) Đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho người được tái định cư;*

*c) Bố trí cho người được tái định cư mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội xây dựng theo dự án;*

*d) Người được tái định cư được thanh toán tiền để tự mua, thuê mua, thuê nhà ở;*

*đ) Bố trí nhà ở cho người được tái định cư trong dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Chương V của Luật này;*

*e) Bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai.”.*

Qua báo cáo và khảo sát thực tế, hiện nay thành phố chưa có hình thức dự án nhà ở tái định cư, các dự án tái định cư trên địa bàn đã và đang thực hiện theo hình thức thanh toán tiền hoặc theo Luật đất đai, thông qua hình thức đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để giao đất ở tái định cư cho người dân tự xây dựng nhà ở.

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

**a. Hộ gia đình người có công với cách mạng**

Đối tượng được hỗ trợ là hộ gia đình mà người có công với cách mạng, thân nhân liệt sỹ hiện đang ở và có hộ khẩu tại thành phố. Hộ gia đình được hỗ trợ đảm bảo 2 điều kiện: Là hộ gia đình có người có công với cách mạng đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận và hộ đang ở nhà tạm hoặc nhà ở bị hư hỏng nặng với mức độ: Phải phá dỡ để xây mới nhà ở; hoặc phải sửa chữa khung, tường và thay mới mái nhà ở.

Thực hiện Quyết định 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở, Ủy ban nhân dân thành phố đã hoàn thành hỗ trợ xây mới cho 1.409 hộ trong đó số hộ thuộc diện xây mới là 634 hộ, số hộ thuộc diện sữa chữa là 775 hộ, với tổng kinh phí thực hiện dự kiến là 40,860 tỷ đồng. Ngân sách thực hiện (gồm ngân sách Trung ương và ngân sách địa phương) hỗ trợ 40 triệu đồng/hộ đối với trường hợp phải phá dỡ để xây mới nhà ở; hỗ trợ 20 triệu đồng/hộ đối với trường hợp phải sửa chữa khung, tường và thay mới mái nhà ở.

Về chất lượng nhà ở sau khi được hỗ trợ, các hộ xây dựng nhà mới hoặc cải tạo sữa chữa đều đảm bảo diện tích sử dụng tối thiểu 30 m2, đảm bảo tiêu chí 3 cứng (nền cứng, khung - tường cứng và mái cứng).

**b. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo khu vực nông thôn**

Thành phố đã hoàn thành hỗ trợ 341 hộ nghèo (xây dựng mới hoặc cải tạo nhà ở) thuộc diện được hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính Phủ sau khi đã loại các hộ đã được hỗ trợ xây dựng theo các diện khác như nhà tình thương, nhà tình đồng đội, chữ thập đỏ, ... và một số hộ đi làm ăn xa, không có nhu cầu vay vốn. Các hộ gia đình sau khi được hỗ trợ đã tự cải thiện chất lượng nhà ở đạt từ bán kiên cố trở lên.

Bên cạnh đó, thành phố cũng đã thực hiện hỗ trợ 4.954 căn nhà Đại đoàn kết cho các hộ dân nghèo trên địa bàn thành phố

**c. Hộ gia đình thuộc khu vực nông thôn thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu**

Qua kết quả rà soát của các quận, huyện toàn thành phố có 110 hộ gia đình thuộc khu vực thường xuyên chịu ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu.

Số hộ cần di dời và bố trí nhà ở là 110 hộ. Hộ gia đình cần được di dời thuộc các dự án Kè chống sạt lở do Chi cục Thủy lợi thuộc Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn là chủ đầu tư.

Ngoài ra, kể từ khi được Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định phê duyệt các cơ chế, chính sách quy định về Chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ Đồng bằng Sông Cửu Long gia đoạn 1 và giai đoạn 2, thành phố Cần Thơ đã có báo cáo về công tác thực hiện: đã có 27 cụm, tuyến dân cư vùng ngập lũ với 5.857 nền trong đó đã bố trí 5.351 nền (2.789 nền chính sách, 1.138 nền tái định cư, 1.349 nền sinh lợi, 75 nền hạ tầng xã hội) và 506 nền chưa sử dụng.

Về cơ bản, thành phố Cần Thơ thực hiện Chương trình đã đảm bảo điều kiện để xây dựng, tôn nền để giải quyết diện tích đất cho nhân dân xây dựng nhà ở, đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trên các tuyến dân cư như giao thông, cấp nước, cấp điện, y tế, giáo dục,… từng bước đáp ứng nhu cầu sinh nhoạt thiết yếu cho nhân dân, kể cả trong điều kiện có lũ.

**d. Người thu nhập thấp khu vực đô thị**

Theo số liệu niên giám thống kê thành phố Cần Thơ năm 2023, số lượng lao động từ 15 tuổi trở lên tại đô thị là 434.849 người. Sau khi loại trừ các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội khác (người nghèo, học sinh, sinh viên, công nhân, cán bộ, công chức, viên chức ...) số lượng này còn lại là 314.749 lao động.

Theo kết quả điều tra lao động - việc làm tại thành phố năm 2016 của Cục Thống kê Thành phố, ước tính có 90% lao động từ 15 tuổi trở lên có thu nhập dưới 9 triệu đồng/tháng. Như vậy số lượng người thu nhập thấp tại đô thị ước tính là 301.472 người, đây là nhóm dân số có tỷ lệ sở hữu nhà ở thấp, đang phải thuê trọ hoặc ở cùng người thân. Tuy nhiên, do điều kiện thu nhập còn thấp nên những người này không thể tiếp cận được với các sản phẩm nhà ở trong các dự án khu đô thị, khu dân cư.

Căn cứ cuộc điều tra phục vụ dự án Xây dựng chính sách tổng thể phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam giai đoạn 2021 - 2025, hiện tại nhu cầu về nhà ở của người thu nhập thấp khu vực đô thị tại thành phố Cần Thơ là 29,1% tương đương 97.182 người. Những đối tượng này chủ yếu nhà ở đều chật hẹp hoặc chất lượng thiếu kiên cố, đơn sơ.

**e. Công nhân, người lao động khu công nghiệp**

Hiện nay trên địa bàn thành phố có 06 khu công nghiệp bao gồm: Khu công nghiệp Trà Nóc 1, Trà Nóc 2, Hưng Phú 1, Hưng Phú 2A, Hưng Phú 2B và khu công nghiệp Thốt Nối (giai đoạn 1); 02 cụm công nghiệp là cụm công nghiệp Cái Sơn - Hàng Bàng - Ninh Kiều và cụm công nghiệp Thới An Đông - Bình Thủy đã đi vào hoạt động. Số lượng công nhân đang làm việc khoảng hơn 36.818 người, đa số là người địa phương, trong đó có 11.990 số công nhân đang thuê nhà nhà trọ do người dân xây dựng.

Công nhân, người lao động phần lớn là người địa phương, ở gần các khu công nghiệp, đặc điểm lao động mang tính chất mùa vụ, không ổn định, lựa chọn hình thức làm việc tại các khu công nghiệp, khu chế xuất trong thời gian nông nhàn, giữa các mùa vụ. Do đó, thời gian làm công nhân không liên tục hoặc gắn bó lâu dài, hiện nay nhu cầu chủ yếu là thuê nhà do đó khó kêu gọi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân tại thành phố do các nhà đầu tư không muốn xây nhà ở cho thuê mà chủ yếu là để bán, cho thuê mua nhằm thu hồi vốn đầu tư nên công nhân hiện nay chủ yếu là ở nhà trọ trong các khu dân cư gần nơi làm việc, chất lượng ở kém.

Hiện tại chưa có quỹ nhà ở cho cán bộ công nhân viên trong khu công nghiệp, việc này cần được phát triển trong giai đoạn tới để đảm bảo điều kiện chỗ ở tốt hơn, chất lượng nhà ở cao hơn.

**f. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân**

Về nhu cầu nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang đến năm 2030 tính riêng Công an thành phố và Bộ Chỉ huy quân sự thành phố là khoảng 1.084 người, trong đó giai đoạn đến năm 2025 là 524 người (Công an thành phố: 249 người; Bộ Chỉ huy quân sự thành phố: 275 người) cần hỗ trợ về nhà ở, giai đoạn 2026 - 2030 là 560 người (Công an thành phố: 260; Bộ Chỉ huy quân sự thành phố: 300 người)

**g. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức**

Theo số liệu quản lý của Sở Nội vụ, chưa tính đến số lượng cán bộ, công chức, viên chức trong các cơ quan Đảng thì toàn thành phố có 27.545 cán bộ, công chức, viên chức. Trong đó có:

- 4.308 người trong độ tuổi dưới 30;

- 19.201 người trong độ tuổi từ 35 đến 50;

- 4.036 người trong độ tuổi từ 50 đến 60 tuổi.

Theo khảo sát thực tế, những cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi trên 30 thì hầu hết đều có nhà ở thuộc sở hữu hoặc ở cùng gia đình với điều kiện ở tốt, chất lượng nhà ở đạt từ bán kiên cố trở lên.

Nhóm đối tượng cán bộ, công chức, viên chức có độ tuổi dưới 30 chiếm khoảng 16.20%, phần lớn đang thuê nhà ở tại địa phương công tác, số lượng còn lại đang ở cùng gia đình hoặc người thân người thân. Tỷ lệ sở hữu nhà ở trong nhóm cán bộ, công chức, viên chức này còn rất thấp. Về cơ bản, điều kiện ở hiện tại trong nhóm này đều được đảm bảo, tuy nhiên, đây là nhóm đối tượng có nhu cầu lớn về tách hộ ở riêng hoặc mua nhà ở.

**h. Nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở công vụ**

Hiện nay, trên địa bàn thành phố Cần Thơ số lượng nhà ở công vụ (không bao gồm khối Thành ủy) là 188 căn nhà ở công vụ với tổng diện tích là 8.068,92 m2, trong đó: Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quản lý 02 căn, diện tích 123,92 m2; Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch quản lý 02 khu nhà ở (49 căn) bố trí cho viên chức, người lao động để ở với diện tích sử dụng 2.405 m2; Sở Giáo dục và Đào tạo quản lý và bố trí cho giáo viên được điều động theo yêu cầu công tác là 130 căn, diện tích 5.200 m2; Ủy ban nhân dân quận, huyện quản lý để bố trí cho cán bộ, công chức, viên chức được điều động công tác là 07 căn, diện tích 340m2 (huyện Cờ Đỏ).

Nhà ở công vụ tại thành phố được quản lý chặt chẽ, bố trí đúng đối tượng, góp phần đảm bảo cho cán bộ luân chuyển yên tâm công tác. Tuy nhiên, chất lượng đã xuống cấp, trang thiết bị hư hỏng do vẫn còn nhiều nhà trống, không được sử dụng thường xuyên.

**i. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập**

Theo số liệu rà soát của các cơ sở đào tạo, toàn thành phố có khoảng 69.565 sinh viên đang theo học, tỷ lệ sinh viên là người ngoại thành là 74%. Tổng quỹ phòng ký túc xá hiện tại có khả năng bố trí 12.244 chỗ ở tại 05 ký túc xã của các trường là Đại học Cần Thơ, Đại học FPT và Đại học Nam Cần Thơ, trường Cao đẳng Cần Thơ và trường Cao đẳng Kinh tế - Kỹ thuật tuy nhiên hiện đang chỉ bố trí cho 9.443 sinh viên, tỷ lệ lấp đầy tương ứng đạt 77,13%.

Một số sinh viên ngoại thành khác, và những sinh viên trong thành phố học xa nhà có xu hướng lựa chọn thuê trọ tại các phòng trọ do người dân tự xây dựng.

Ngoài ra, trên địa bàn thành phố có 01 trường phổ thông Dân tộc nội trú, tại quận Ô Môn có tổng số học sinh là 500; 139 học sinh trong số đó đang ở tại ký túc xá của trường và 361 học sinh đang ở ngoài khu vực kí túc xá.

**k. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở**

Giai đoạn từ 2014 đến hết năm 7/2020, toàn thành phố có 893 hộ gia đình bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở. Trong đó tất cả các hộ có nhu cầu nhận bồi thường bằng đất nền.

### **4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng.**

Nhà ở dân tư xây vẫn chiếm tỷ trọng cao trong công tác phát triển nhà ở của thành phố, chiếm tỷ trọng khoảng 50% tổng diện tích nhà ở tăng thêm của toàn thành phố. Chất lượng và không gian nhà ở của dân tự xây trong những năm qua không ngừng cải thiện. Theo Niên giám thống kê và tính toán của HRC, nhà ở do người dân (hộ dân) tự xây dựng đã hoàn thành trong năm ước tính đạt hơn 1 triệu m2 sàn, đa phần là nhà ở kiên cố và bán kiên cố. Từ đó có thể thấy được chất lượng nhà ở của người dân trên địa bàn thành phố ngày càng được củng cố và phát triển, tạo điều kiện sống thuận lợi cho các hộ dân an cư lạc nghiệp.

Nhà ở dân tự xây cũng được phát triển nhiều hơn tại các khu vực trung tâm, xây dựng trên nền đất trong các dự án hoặc trên đất ở hộ gia đình, nhà ở riêng lẻ tại các khu vực trung tâm ngoài mục đích để ở còn là nơi phát triển các dịch vụ thương mại, văn phòng. Nhà ở dân tự xây chủ yếu xây dựng tự phát khiến cho kiến trúc cảnh quan đô thị chưa được hài hòa, các khu nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng thể hiện sự chắp vá, đủ mọi hình khối, đường nét, màu sắc. Mặt khác, từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng thường bị người dân tận dụng làm quán bán hàng, kinh doanh, khiến cho bộ mặt kiến trúc đô thị tại nhiều nơi không hài hòa, không đồng nhất.

### **5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.**

Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động  
sản đã và đang hoàn thiện (Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đầu  
tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh bất động sản và các Nghị định hướng  
dẫn thi hành) đã tạo ra được một hệ thống pháp luật đầy đủ để thị trường bất động  
sản phát triển ngày một bền vững và hiệu quả, môi trường đầu tư ngày càng thông  
thoáng và thuận lợi cho cả các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Đặc biệt,  
Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã định hướng, tạo hành lang pháp lý cho các  
cơ quan quản lý nhà nước từng bước quản lý hiệu quả, đưa hoạt động của thị  
trường bất động sản đi vào nề nếp, ngày càng minh bạch, công khai.

Nhìn chung, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản  
đã được ban hành kịp thời tạo hành lang pháp lý khá hoàn chỉnh, cơ bản phù hợp  
với thực tế, đáp ứng được yêu cầu công tác quản lý nhà nước về hoạt động kinh  
doanh bất động sản thời gian qua. Đặc biệt là, những chính sách gần đây của Nhà  
nước đối với nhà ở và thị trường bất động sản đã đạt được nhiều mục tiêu như:  
giảm hàng tồn kho bất động sản, thực hiện được mục tiêu của chiến lược quốc gia  
về nhà ở, từng bước khắc phục lệch pha cung - cầu, phát triển ổn định thị trường,  
góp phần khôi phục kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội.

Ngày 13/01/2025, UBND thành phố ban hành Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND về xây dựng hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn thành phố Cần Thơ. UBND các quận, huyện, chủ đầu tư và các Sở ban ngành đã có báo cáo cung cấp thông tin theo quy định. Tuy nhiên trong quá trình vận hành phần mềm về hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn, vướng mắc.

## **II. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn thành phố**

### **1. Kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở kỳ trước.**

Ngày 2/8/2017, UBND TP Cần Thơ có Quyết định số 1980/QĐ-UBND về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Cần Thơ đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030. Theo đó, kết quả thực hiện các chỉ tiêu của Chương trình như sau:

**Bảng 2.8: Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở thành phố Cần Thơ đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030**

| **STT** | **Nội dung** | **Mục tiêu đến năm 2020 tại Chương trình nhà ở đã được phê duyệt** | **Ước kết quả thực hiện đến 31/12/2020** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Diện tích bình quân (m²/người) | 25,5 m²/người | 22,8 m²/người |
| 2 | Chất lượng nhà ở | - Tỷ lệ nhà kiên cố trong khu vực đô thị tối thiểu đạt 75%  - Không còn nhà đơn sơ | - Tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố là 89,4%  - Tỷ lệ nhà thiếu kiên cố và đơn sơ là 10,6 % |
| 3 | Diện tích nhà ở toàn thành phố | Tăng 12,80 triệu m2 sàn | Tăng 8,70 triệu m2 sàn |
| 4 | Tỷ lệ phát triển nhà chung cư trong các dự án (%) | 60% | 3,1% |
| 5 | Nhà ở xã hội | 2,56 triệu m2 sàn | 0,32 triệu m2 sàn |
| 6 | Diện tích nhà ở tối thiểu> 8m2/người | 100% | 92,8% |

Về tiến độ thực hiện điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Cần Thơ đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 căn cứ chỉ tiêu, mục tiêu tại Quyết định số 60/QĐ-UBND và hiện trạng nhà ở trên địa bàn thành phố, ta có bảng so sánh việc thực hiện như sau:

**Bảng 2.9. Kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030**

| **STT** | **Nội dung** | **Mục tiêu đến năm 2025 tại điều chỉnh Chương trình nhà ở đã được phê duyệt** | **Kết quả năm 2024** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Diện tích bình quân (m²/người) | 25,5 m²/người | 24,1 m²/người |
| 2 | Chất lượng nhà ở | - Tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố là 91,0%  - Tỷ lệ nhà thiếu kiên cố và đơn sơ là 9,0 % | - Tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố là 96,36%  - Tỷ lệ nhà thiếu kiên cố và đơn sơ là 3,64 % |
| 3 | Tổng diện tích nhà ở toàn thành phố | 33,0 triệu m2 sàn | 30,6 triệu m2 sàn |
| 4 | Nhà ở xã hội | 2,56 triệu m2 sàn | 0,059 triệu m2 sàn |
| 5 | Diện tích nhà ở tối thiểu> 8m2/người | 100% |  |

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

- Diện tích bình quân nhà ở đạt 24,1 m2 sàn/người vượt chỉ tiêu đặt ra trong Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố Cần Thơ đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

- Chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 96,36 %, chất lượng nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ đạt 3,64 % vượt chỉ tiêu trong Chương trình cũ đặt ra;

- Diện tích nhà ở toàn thành phố đạt 30,6 triệu m2 sàn vượt chỉ tiêu đặt ra;

- Tỷ lệ phát triển nhà ở chung cư đạt 28% vượt chỉ tiêu đề ra do nhiều dự án chung cư trong các dự án nhà ở thương mại đã được triển khai trong thời gian vừa qua;

- Tỷ lệ phát triển nhà ở xã hội đạt 59.283 m2 sàn không đạt chỉ tiêu đề ra. Nguyên nhân do các khó khăn chung về thu hút đầu tư nhà ở xã hội (như điều kiện về đối tượng, hạn mức lợi nhuận, …) và sự thay đổi hệ thống pháp luật nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật đất đai trong giai đoạn 2021-2024.

### **3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc.**

\* Dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư

- Hầu hết các dự án đầu tư phát triển đô thị hiện nay, kể cả các dự án đang triển khai thực hiện đều xuất phát từ nhu cầu, đề xuất của nhà đầu tư từ bước lập quy hoạch chi tiết đến đề xuất dự án, nên phần lớn các dự án khu đô thị đều có quy mô diện tích nhỏ, nằm rải rác tại các khu vực khác nhau.

- Công tác giải phóng mặt bằng tại các dự án khu đô thị đã được Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tích cực triển khai thực hiện tạo điều kiện giúp chủ đầu tư sớm có mặt bằng để triển khai dự án. Tuy nhiên, một số chủ đầu tư chưa chủ động phối hợp với các cấp chính quyền địa phương và các đơn vị liên quan để giải quyết những vướng mắc tồn tại do đó công tác giải phóng mặt bằng tại khá nhiều dự án bị chậm, kéo dài ảnh hưởng đến tiến độ của dự án.

- Một số dự án triển khai chậm so với tiến độ được duyệt và phải điều chỉnh giãn tiến độ nhiều lần. Một số dự án hoàn thành nhưng chưa nghiệm thu, bàn giao công trình hạ tầng cho chính quyền địa phương quản lý.

- Công tác quản lý, cấp phép xây dựng của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố ở một số khu đô thị, khu nhà ở còn buông lỏng, do vậy một số hộ dân xây dựng nhà ở không tuân thủ các quy định về kiến trúc mặt tiền, khoảng lùi theo thiết kế cũng như việc dồn lô đất liền kề để xây dựng nhà biệt thự,..

- Các dự án khu đô thị, khu nhà ở thời gian thực hiện còn kéo dài, việc xử lý vi phạm dự án chậm tiến độ, kéo dài thời gian thực hiện

\* Dự án nhà ở xã hội

- Chính sách ưu đãi trong việc thu hút các nhà đầu tư xây dựng khu nhà ở tập trung cho công nhân tại các khu công nghiệp chưa thực sự hấp dẫn.

\* Tình hình quản lý vận hành nhà chung cư

Đối với các Chủ đầu tư:

- Lưu trữ hồ sơ nhà chung cư chưa đầy đủ.

- Lập quy trình bảo trì nhà chung cư chưa rõ ràng, chưa phù hợp với công trình thực tế.

- Mở tài khoản tạm quản lý kinh phí bảo trì (trước khi có Ban quản trị nhà chung cư) chưa đúng quy định.

- Chậm báo cáo chính quyền địa phương khi chưa tổ chức được hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định.

- Chậm bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư.

- Xây dựng một số bộ phận công trình chưa đúng thiết kế được duyệt.

- Chưa bảo đảm điều kiện hoạt động của phòng sinh hoạt cộng đồng (thiếu trang thiết bị, bàn ghế…).

Đối với các Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư: Báo cáo công tác quản lý vận hành nhà chung cư không đầy đủ các nội dung; Thiếu các kế hoạch cho thời gian tiếp theo.

Đối với các Ban quản trị nhà chung cư: Chưa nắm rõ trách nhiệm, quyền hạn của mình dẫn đến không thực hiện hoặc chậm thực hiện các nội dung thuộc trách nhiệm của mình như: việc mở tài khoản quản lý kinh phí bảo trì; việc báo cáo với Sở Xây dựng các nội dung theo quy định; việc yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì; việc lập kế hoạch bảo trì hàng năm; việc sử dụng phần diện tích sở hữu chung…

### **4. Nguyên nhân.**

a) Nguyên nhân khách quan

- Hệ thống các văn bản quản lý nhà nước về lĩnh vực quản lý nhà ở, xây dựng, phát triển đô thị thay đổi, thiếu tính ổn định, chưa có sự thống nhất gây khó khăn trong công tác chỉ đạo điều hành (như Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Đầu thầu, Luật Đầu tư công…). Đầu tư phát triển nhà ở chịu sự điều chỉnh của rất nhiều khung chính sách và lại thường xuyên bị thay đổi, điều chỉnh, bổ sung. Trong khi dự án đầu tư xây dựng nhà ở là những dự án có quy mô lớn, quá trình khảo sát, lập dự án và tổ chức thực hiện dự án thường diễn ra trong thời gian dài, chịu sự quản lý và điều chỉnh của nhiều hệ thống văn bản quy phạm pháp luật và nhiều cơ quan chức năng.

- Trong thời gian qua, công tác phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố gặp nhiều khó khăn. Nguyên nhân chủ yếu là do 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 đất nền thương mại tại địa phương có điều kiện phát triển kinh tế còn nhiều khó khăn. Vì vậy, 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. Từ đó, rất khó khăn cho công tác phát triển nhà ở xã hội dạng chung cư.

- Chế độ hỗ trợ người có công khó khăn về nhà ở được quy định tại nhiều văn bản khác nhau, thời điểm trước năm 2013 chủ yếu là hỗ trợ tiền sử dụng đất nếu có hoàn cảnh khó khăn không có khả năng làm nhà hoặc sửa chữa nhà thì rà soát xác minh cụ thể và đề nghị ngân sách các cấp hỗ trợ. Tuy nhiên, kể từ khi Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ban hành thì hầu hết hộ chính sách người có công khi làm nhà đều có đơn đề nghị hỗ trợ, trong khi đó nguồn lực chưa được bố trí kịp thời nhiều hộ đã có tên trong Đề án đã được phê duyệt chưa nhận được tiền do đã chết hoặc người dân tự xây dựng nhà ở.

- Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư: Một số dự án dự án kéo dài, tiến độ triển khai chậm. Bên cạnh đó, đối với loại hình có sản phẩm là nhà ở do thị trường bất động sản biến động nên gây lãng phí nguồn lực nếu thì trường đi xuống nên các nhà đầu tư chuyển quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở sau khi hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Nhà ở xã hội: 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 đất nền thương mại tại địa phương có điều kiện phát triển kinh tế còn nhiều khó khăn.

- Nhà ở theo Chương trình mục tiêu:

+ Mức hỗ trợ của nhà nước đối với hộ nghèo về nhà ở thấp chưa phù hợp với kinh phí xây mới hoặc sửa chữa nhà ở.

+ Công tác tuyên truyền, vận động ở một số địa phương còn hạn chế, chưa thực sự sâu rộng để các tổ chức, đoàn thể, nhân dân biết, có điều kiện hưởng ứng. Nhiều hộ dân còn có tư tưởng ỷ lại, trông chờ vào nhà nước, chưa thực sự phát huy nội lực gia đình và dòng họ để thực hiện chương trình.

+ Một số nơi cấp ủy, chính quyền, mặt trận và các đoàn thể chỉ đạo chưa quyết liệt, tính chủ động chưa cao, sự phối hợp trong quá trình tổ chức thực hiện chương trình có mặt còn thiếu đồng bộ, lúng túng.

+ Một số hộ dân thấy phần móng nhà còn tốt hoặc việc phá căn nhà đang ở đi để xây dựng căn nhà với nguồn vốn hỗ trợ chỉ đáp ứng quy mô tối thiểu là 24m2 là không phù hợp nên chỉ muốn cải tạo căn nhà ở hiện trạng. Tuy nhiên, đề án chỉ hỗ trợ đối với các hộ xây mới nên các huyện, thành phố và Ngân hàng chính sách gặp nhiều khó khăn trong việc thanh quyết toán kinh phí hỗ trợ.

+ Nguồn kinh phí hỗ trợ từ Trung ương chậm tiến độ triển khai dẫn đến thời gian thực hiện đề án kéo dài làm cho căn nhà của một bộ phận người có công không duy trì được sự chắc chắn nên một số địa phương đã tự động điều chỉnh hình thức hỗ trợ từ sửa chữa sang xây mới làm phát sinh chi phí thực hiện đề án.

b. Nguyên nhân chủ quan

- Về tuyên truyền và nhận thức:

+ Công tác tuyên truyền, nâng cao nhận thức về Luật Nhà ở 2023 cũng như các chương trình, kế hoạch của thành phố cho công tác phát triển nhà ở còn chưa được đầy đủ ở các cấp, các ngành và các tổ chức, cá nhân trên địa bàn thành phố.

+ Công tác tuyên truyền vận động tham gia vào các phong trào hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở, hỗ trợ hộ nghèo còn khó khăn về nhà ở chưa được tổ chức thường xuyên, chưa huy động được các tổ chức chính trị, các ban ngành đoàn thể tích cực tham gia vào phong trào này, nên việc huy động các nguồn lực nhằm hỗ trợ hộ chính sách người có công, người nghèo về nhà ở còn gặp nhiều khó khăn.

+ Năng lực thể chế hóa các chủ trương thành cơ chế, chính sách cụ thể còn yếu. Thiếu cơ chế, chính sách đột phá để huy động nguồn lực xã hội cho đầu tư phát triển nhà ở.

- Công tác quản lý nhà nước:

+ Công tác quản lý nhà nước đối với dự án nhà ở theo quy định hiện nay còn nhiều bất cập, mỗi cơ quan quản lý một phân khúc đầu tư của dự án nên khi sự phối hợp giữa các sở, ngành không chặt chẽ, mỗi địa phương quy định một quy trình riêng, mỗi cơ quan là một thủ tục có nguy cơ tạo lỗ hỏng trong công tác quản lý và mất nhiều thời gian, cơ hội cho nhà đầu tư. Việc phối hợp trong xử lý, giải quyết các vướng mắc về quản lý đất đai, đầu tư xây dựng, vận hành và kinh doanh bất động sản đôi lúc chưa được các cấp, các ngành và UBND các cấp quan tâm đúng mức.

+ Năng lực và trình độ chuyên môn của cán bộ, công chức các cấp đối với công tác quản lý phát triển nhà ở còn hạn chế, cộng với việc cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở còn thiếu, chưa tương xứng với lĩnh vực quản lý rộng lớn như nhà ở, nên công tác tham mưu triển khai thực hiện các quy định pháp luật về nhà ở, đặc biệt là triển khai thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố còn yếu, chưa đạt yêu cầu của công tác quản lý.

+ Công tác quản lý quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng, kiểm tra, thanh tra của các sở, ban, ngành, chính quyền địa phương chưa có sự phối hợp chặt chẽ, chưa kiên quyết, thường xuyên, chưa thực hiện hết chức trách, nhiệm vụ được giao để hướng dẫn, chấn chỉnh, xử lý vi phạm các hoạt động đầu tư xây dựng tại các dự án nhà ở, đô thị trên địa bàn thành phố. Chính quyền địa phương chưa tích cực trong công tác giám sát đầu tư xây dựng của các dự án đầu tư nhà ở trên địa bàn theo chức năng được pháp luật quy định.

- Công tác quy hoạch: Để bất động sản phát huy được tối đa giá trị thì công tác quy hoạch đóng một vai trò quan trọng. Tuy nhiên, thời gian qua, công tác quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch dự án còn nhiều hạn chế, các quy hoạch chưa thống nhất và đồng bộ, thiếu tính khả thi, chưa đáp ứng yêu cầu thực tế nên thường phải điều chỉnh, thay đổi (hầu hết các dự án bất động sản trong quá trình thực hiện đều có ít nhất 01 lần phải điều chỉnh quy hoạch), quy hoạch chưa quan tâm đến việc bố trí các công trình hạ tầng xã hội để tăng sức hút và giá trị bất động sản của các dự án, nhiều dự án phát triển nhà ở đô thị chưa được lấp đầy. Quy hoạch đô thị chưa tạo được sức hấp dẫn, thu hút để tăng dân số, dẫn đến tỷ lệ đô thị hóa chưa cao.

- Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng:

+ Giá tính bồi thường được tính tại thời điểm ban hành quyết định thu hồi đất, còn giá cả thị trường thì trượt giá theo từng năm, trong khi đó có những dự án thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng kéo dài nhiều năm dẫn đến phát sinh yêu cầu, khiếu nại về giá tính bồi thường.

+ Các đơn vị tư vấn ký hợp đồng tư vấn xác định giá đất cụ thể rất hạn chế và khi xác định giá đất cụ thể phải áp dụng phương pháp thặng dư, trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp này rất phức tạp, số liệu tính toán ước tính tổng doanh thu và ước tính tổng chi phí chỉ mang tính giả định nên quá trình thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể từ khi ký hợp đồng thuê tư vấn đến khi được UBND thành phố ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể thường mất rất nhiều thời gian. Bên cạnh đó, đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể tại địa phương không có mà phải thuê từ thành phố, thành khác dẫn đến việc đi lại của đơn vị tư vấn tốn kém nhiều, nhưng đơn giá dịch vụ lại thấp, từ đó chưa tạo sự đồng thuận của đơn vị tư vấn, không có nhiều đơn vị tư vấn thống nhất ký hợp đồng.

+ Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng còn gặp khó khăn do quản lý nguồn gốc và việc sử dụng đất đai không chặt chẽ, công tác giải quyết các khó khăn vướng mắc trong giải phóng mặt bằng còn chưa triệt để làm kéo dài thời gian thực hiện dự án nhà ở, còn thiếu sự đồng thuận của người dân trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại một số dự án.

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

**I. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của thành phố**

**1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố**

Theo Quy hoạch thành phố Cần Thơ giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 quan điểm phát triển kinh tế - xã hội của thành phố phù hợp với các chủ trương, đường lối phát triển của Đảng và Nhà nước; thống nhất, đồng bộ với mục tiêu, định hướng chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh và bền vững; bảo đảm dân chủ, sự tuân thủ, tính liên tục, kế thừa, ổn định, phù hợp với quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch vùng Đồng bằng sông Cửu Long.

Phát triển thành phố Cần Thơ theo hướng phát triển bền vững, coi tài nguyên nước là cốt lõi. Lấy “con người” làm trung tâm; Giải quyết tốt mối quan hệ giữa phát triển kinh tế và ứng phó với biến đổi khí hậu, sử dụng hiệu quả tài nguyên, bảo vệ môi trường; Xây dựng và phát triển Cần Thơ thành thành phố trung tâm vùng, sinh thái, văn minh, hiện đại, mang đậm bản sắc sông nước vùng đồng bằng sông Cửu Long. Phát huy tối đa tiềm năng, lợi thế, vai trò là trung tâm vùng, cửa ngõ của vùng hạ lưu sông Mê Công thông qua phát triển nhanh và bền vững các ngành mũi nhọn, ứng dụng mạnh mẽ công nghệ và đổi mới sáng tạo, thu hút nguồn lực về nhân tài và nguồn vốn đầu tư.

Xây dựng và phát triển Cần Thơ trở thành thành phố trung tâm vùng, sinh thái, văn minh, hiện đại, mang đậm bản sắc sông nước vùng ĐBSCL là nhiệm vụ quan trọng, có ý nghĩa không chỉ về kinh tế - xã hội mà cả về chính trị, quốc phòng, an ninh.

Xây dựng và phát triển Cần Thơ phải trên cơ sở khai thác, phát huy tối đa các tiềm năng, lợi thế của thành phố, của vùng ĐBSCL, nhất là vai trò trung tâm vùng, vị trí cửa ngõ của vùng hạ lưu sông Mê Công. Cảng biển và cảng hàng không quốc tế. Tài nguyên thiên nhiên, nhất là tài nguyên đất và nước. Di sản văn hóa, lịch sử đặc sắc, của tất cả các dân tộc trên địa bàn thành phố.

Phát triển nhà ở đảm bảo phát triển bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu.

Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội, gắn với bố trí sắp xếp lại dân cư và việc chỉnh trang, phát triển đô thị của thành phố, đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở, nhằm góp phần đảm bảo an sinh xã hội và phát triển thành phố theo hướng văn minh, hiện đại.

Quy hoạch xây dựng khu nhà ở và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp bao gồm một loạt các trung tâm đô thị đại học và giáo dục đào tạo, đô thị y tế và chăm sóc sức khỏe, văn hóa thể thao, thương mại dịch vụ, công nghệ thông tin, tạo thành một vành đai bám xung quanh lõi trung tâm đa năng Ninh Kiều, Bình Thủy.

Phát triển nhà ở từng bước đáp ứng nhu cầu nhà ở của người thu nhập thấp, đáp ứng nhu cầu gia tăng dân số hàng năm của người lao động, công nhân, các hộ gia đình từ các địa phương khác đến thành phố sinh sống, học tập và làm việc; tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê đối với phân khúc nhà ở giá rẻ để giải quyết nhu cầu ở của các đối tượng có thu nhập thấp tại đô thị, đặc biệt là các hộ gia đình sống trên và ven kênh, rạch cần phải di dời, tái định cư hoặc trong các nhà tập thể và chung cư cũ, hư hỏng nặng, nguy hiểm cần phải sửa chữa, cải tạo, xây dựng mới.

Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; sử dụng quỹ đất tiết kiệm, hiệu quả; nâng cao chất lượng kiến trúc, cảnh quan và môi trường.

**2. Cơ sở tính toán.**

Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn thành phố được dự báo dựa trên cơ sở về dự báo dân số, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân từng giai đoạn, nhu cầu nhà ở để bố trí tái định cư và quy mô phát triển đô thị, phát triển các khu công nghiệp theo quy hoạch. Cụ thể:

- Dự báo dân số đến năm 2030 căn cứ vào quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của thành phố, tốc độ tăng trưởng GRDP;

- Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2021-2024 trên địa bàn thành phố;

- Việc phát triển các khu đô thị mới, cải tạo, chỉnh trang phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các đô thị;

- Căn cứ số lượng các khu công nghiệp tập trung và các cụm công nghiệp theo quy hoạch phát triển công nghiệp của thành phố,...

- Căn cứ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Căn cứ Quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

### **3. Dự báo dân số theo quy hoạch thành phố**

Quy mô dân số thành phố Cần Thơ năm 2024 là 1.271.723 người. Dân số đến năm 2030 được dự báo Căn cứ Quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, dự báo đến năm 2030 đạt 1.590.000 người.

**Bảng 3.1. Dự báo dân số đến năm 2030**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Chỉ tiêu** | **Hiện trạng năm 2020** | **Hiện trạng năm 2024** | **Dự báo đến năm 2030** |
| Dân số toàn thành phố (người) | 1.235.171 | 1.271.723 | 1.590.000 |

**4. Dự báo phát triển đô thị trong kỳ chương trình.**

Căn cứ Quyết định số 1519/QĐ-UBND ngày 02/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó mục tiêu đến năm 2030 tỷ lệ đô thị hóa đạt 80%.

**Bảng 3.2. Dự báo dân số đô thị đến năm 2030**

| **TT** | **Năm** | **Dân số** | **Dân số đô thị** | **Tỷ lệ đô thị hóa** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2010 | 1.199.817 | 789.989 | 65,8% |
| 2 | 2011 | 1.195.934 | 797.117 | 66,7% |
| 3 | 2012 | 1.200.933 | 805.033 | 67,0% |
| 4 | 2013 | 1.203.231 | 811.193 | 67,4% |
| 5 | 2014 | 1.205.720 | 817.527 | 67,8% |
| 6 | 2015 | 1.208.516 | 824.116 | 68,2% |
| 7 | 2016 | 1.214.590 | 833.002 | 68,6% |
| 8 | 2017 | 1.222.417 | 842.648 | 68,9% |
| 9 | 2018 | 1.227.744 | 850.654 | 69,3% |
| 10 | 2019 | 1.235.954 | 861.274 | 69,7% |
| 11 | 2020 | 1.240.731 | 868.839 | 70,0% |
| 12 | 2021 | 1.246.993 | 876.923 | 70,3% |
| 13 | 2022 | 1.252.348 | 882.856 | 70,5% |
| 14 | 2023 | 1.258.876 | 887.831 | 70,5% |
| 15 | 2024 | 1.271.723 | 898.655 | 70,7% |
| 16 | **2030** | **1.590.000** | **1.272.000** | **80,0%** |

*(Nguồn: Cục Thống kê thành phố Cần Thơ, Niên giám Thống kê các năm, Quy hoạch thành phố Cần Thơ)*

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

**1. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người, nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm**

Những nghiên cứu và phân tích từ kinh nghiệm quốc tế([[2]](#footnote-2)) đều cho thấy có sự tương quan giữa diện tích nhà ở bình quân đầu người với GRDP bình quân đầu người và tốc độ đô thị hóa.Theo đó, diện tích nhà ở bình quân đầu người sẽ tăng lên khi GRDP bình quân đầu người tăng lên nhờ tăng trưởng kinh tế, cùng với quá trình đô thị hóa là sự phát triển nhà ở. Tương tự như các nghiên cứu quốc tế, phân tích hồi quy cho thấy dạng hàm sau phù hợp:

Ln(DTBQ) = α + β×Ln(GRDPbq)

DTBQ=EXP(Ln(DTBQ)) (ĐVT: m2/người)

Trong đó:

+) Ln(DTBQ) là Logarit tự nhiên của giá trị diện tích nhà ở bình quân

+) Ln(GRDPbq) là Logarit tự nhiên của giá trị GRDP bình quân đầu người

+) α , β là các hệ số tương quan

+) DTBQ là diện tích nhà ở bình quân đầu người

Chuỗi dữ liệu sử dụng được tổng hợp và tính toán bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn thành phố được tổng hợp và tính toán từ năm 2010-2023 (theo số liệu từ Chương trình phát triển nhà, Kế hoạch phát triển nhà 05 năm và hàng năm, niên giám thống kê các năm và tổng hợp từ 2010-2023 của Trung tâm HRC, Cục Thống kê thành phố Cần Thơ):

**Bảng 3.3. Hiện trạng GRDP bình quân, tỉ lệ đô thị hóa và diện tích nhà ở bình quân giai đoạn 2010-2024**

| **STT** | **Năm** | **Diện tích bình quân**  **(m2 sàn/người)** | **GRDP\_BQ**  **(triệu đồng/người** | **Tỷ lệ đô thị hóa** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2010** | **17,2** | **25,68** | **65,8%** |
| 2 | 2011 | 17,6 | 32,65 | 66,7% |
| 3 | 2012 | 18,0 | 36,83 | 67,0% |
| 4 | 2013 | 18,8 | 41,74 | 67,4% |
| 5 | 2014 | 19,5 | 46,78 | 67,8% |
| **6** | **2015** | **19,8** | **50,98** | **68,2%** |
| 7 | 2016 | 20,2 | 55,39 | 68,6% |
| 8 | 2017 | 20,6 | 60,08 | 68,9% |
| 9 | 2018 | 21,0 | 67,78 | 69,3% |
| 10 | 2019 | 22,5 | 72,66 | 69,7% |
| **11** | **2020** | **22,6** | **72,42** | **70,0%** |
| 12 | 2021 | 22,7 | 73,93 | 70,3% |
| 13 | 2022 | 22,9 | 86,74 | 70,5% |
| 14 | 2023 | 23,5 | 94,83 | 70,5% |
| 15 | 2024 | 24,1 | 106,94 | 70,7% |

*(Nguồn: Chương trình Phát triển nhà thành phố Cần thơ, niên giám thống kê các năm, Cục Thống kê thành phố, công văn số 741/CTK-TKTH ngày 28/11/2024 và tổng hợp giai đoạn 2010-2024 của Trung tâm HRC.)*

Theo kết quả phân tích hồi quy, với các hệ số tương quan α= 1,93; β=0,27; hàm hồi quy đa biến về diện tích nhà ở bình quân tối thiểu của thành phố có dạng như sau:

**Ln(DTBQ) = 1,93+ 0,27\*Ln(GRDP\_BQ)**

**Bảng 3.4. Kết quả mô hình dự báo diện tích bình quân**

**Bảng ước tính tham số phương trình (Coefficientsa)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Model | | | Hệ số không chuẩn hóa (Unstandardized Coefficients) | | | Hệ số chuẩn hóa (Standardized Coefficients) | Kiểm định  t | | Kiểm định  Sig. |
| B | Std. Error | | Beta |
| 1 | (Constant) | | 1,930 | ,027 | |  | 72,477 | | ,000 |
| LnGRDP\_BQ | | ,270 | ,007 | | ,994 | 37,760 | | ,000 |
| a. Dependent Variable: LnDTBQ  **Bảng đo mức độ sai lệch (Model Summaryb)** | | | | | | | | | |
| Model | | Hệ số tương quan (R) | Sự phù hợp của mô hình (R Square) | | Hiệu chỉnh sự phù hợp của mô hình (Adjusted R Square) | | | Sai số chuẩn của ước tính (Std. Error of the Estimate) | |
| 1 | | .994a | ,988 | | ,987 | | | ,02055 | |
| a. Predictors: (Constant), lnGRDPBQ | | | | | | | | | |
| b. Dependent Variable: lnDTBQ | | | | | | | | | |

Áp dụng công thức và mục tiêu phát triển của thành phố Cần Thơ đến năm 2030 tại Quy hoạch thành phố, từ đó chuỗi GRDP bình quân và diện tích nhà ở bình quân đầu người như sau:

**Bảng 3.5. Hiện trạng GRDP bình quân và diện tích nhà ở bình quân**

**toàn thành phố**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Năm** | **Dân số**  **(người)** | **DTBQ (m2/người)** | **GRDP\_BQ (triệu đồng/người/năm)** | **Tỷ lệ đô thị hóa**  **(%)** |
| 1 | 2005 | 1.148.991 | 13,7 | 12,4 | 50,0 |
| 2 | 2010 | 1.199.817 | 17,2 | 42,1 | 65,8 |
| 3 | 2015 | 1.208.516 | 19,8 | 51,0 | 68,2 |
| 4 | 2020 | 1.240.731 | 22,5 | 72,4 | 70,0 |
| 5 | 2030 | 1.590.000 | 29,59 | 220,0 | 80,0 |

Theo quy hoạch thành phố Cần Thơ giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, mục tiêu đến năm 2030 giá trị tổng sản phẩm bình quân đầu người khoảng 220 triệu đồng và tỷ lệ đô thị hóa đạt 80%, sử dụng hàm hồi quy xác định được diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt khoảng 29,59 m2 sàn/người, mặt khác để phù hợp mục tiêu lại Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn 2045 dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn thành phố đến năm 2030 đạt khoảng 30 m²/người.

Để đáp ứng được nhu cầu diện tích nhà ở bình quân đến năm 2030, cần phải xây dựng mới và hoàn thành lượng diện tích nhà ở:

**Bảng 3.6. Nhu cầu diện tích nhà ở giai đoạn 2021-2030**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Năm** | **Diện tích nhà ở bình quân (m2/người)** | **Dân số (người)** | **Tổng diện tích**  **(m2)** |
| 1 | 2020 | 22,5 | 1.240.731 | 27.710.151 |
| 2 | 2030 | 30,0 | 1.590.000 | 47.700.000 |
|  | Diện tích tăng thêm giai đoạn 2021-2030 (m2) | | | 19.989.849 |

Để phát triển đáp ứng được nhu cầu 30 m2 sàn/người đến năm 2030 thêm giai đoạn 2021 - 2030, cần tăng thêm khoảng 19,99 triệu m2 sàn.

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

Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã hoàn thành và đưa vào sử dụng vào kỳ trước là 1.898.660 m2 sàn nhà ở, bao gồm 1.736.650 m2 sàn nhà ở thương mại và 162.010 m2 sàn nhà ở xã hội. Đến năm 2030 dự kiến từ các dự án triển khai sẽ hoàn thiện và cung ứng 7.430.135 m2 sàn nhà ở thương mại và 4.914 m2 nhà ở xã hội từ các dự án nhà ở xã hội độc lập và nhà ở xã hội trong quỹ đất 20% nhà ở thương mại. Cụ thể như sau:

**Bảng 3.7. Thống kê dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đang triển khai trên địa bàn theo đơn vị hành chính**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Đơn vị hành chính** | **Quy mô (ha)** | **Diện tích sàn nhà ở đã hoàn thành kỳ trước** | | **Dự kiến khả năng cung ứng đến năm 2030** | |
| **Số căn (căn)** | **Tổng diện tích sàn (m2)** | **Số căn (căn)** | **Tổng diện tích sàn (m2)** |
| **1.822,6** | **9.847** | **1.736.650** | **69.345** | **7.430.135** |
| 1 | Quận Ninh Kiều | 260,5 | 1.934 | 366.626 | 13.002 | 1.268.017 |
| 2 | Quận Ô Môn | 6,3 | 66 | 13.200 | 354 | 85.724 |
| 3 | Quận Bình Thủy | 345,7 | 1.743 | 321.142 | 11.511 | 2.274.120 |
| 4 | Quận Cái Răng | 1.022,6 | 5.295 | 873.819 | 37.872 | 2.915.503 |
| 5 | Quận Thốt Nốt | 68,7 | 339 | 67.828 | 2.145 | 354.471 |
| 6 | Huyện Vĩnh Thạnh | 31,6 | 94 | 18.743 | 901 | 180.200 |
| 7 | Huyện Cờ Đỏ | 25,0 | 35 | 6.975 | 925 | 55.500 |
| 8 | Huyện Phong Điền | 44,9 | 181 | 36.158 | 1.652 | 100.000 |
| 9 | Huyện Thới Lai | 17,4 | 161 | 32.160 | 983 | 196.600 |

**Bảng 3.8. Thống kê dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đang triển khai trên địa bàn theo đơn vị hành chính**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Đơn vị hành chính** | **Quy mô (ha)** | **Diện tích sàn nhà ở đã hoàn thành kỳ trước** | | **Dự kiến khả năng cung ứng đến năm 2030** | |
| **Số căn (căn)** | **Tổng diện tích sàn (m2)** | **Số căn (căn)** | **Tổng diện tích sàn (m2)** |
|  |  | **52,5** | **2.347** | **162.010** | **6.579** | **485.876** |
| I | Đã hoàn thành | 1,5 | 587 | 31.627 | 587 | 31.627 |
| II | Đang triền khai | 31 | 1.760 | 130.383 | 4.914 | 367.490 |
|  | *Nhà ở xã hội độc lập* | *11* | *1.760* | *130.383* | *3.836* | *280.730* |
|  | *Nhà ở xã hội trong quỹ đất*  *20% nhà ở thương mại* | *20* | *0* | *0* | *1.078* | *86.759* |

**3. Nhu cầu diện tích sàn xây dựng 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. Nhu cầu về nhà ở xã hội**

Triển khai mục tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp khu vực đô thị và của công nhân, người lao động trong khu công nghiệp, khu chế xuất. Chính phủ triển khai 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” theo Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023, qua đó tổng hợp nhu cầu về nhà ở xã hội trên địa bàn toàn quốc, trong đó thành phố Cần Thơ giai đoạn 2021-2030 có nhu cầu nhà ở tăng thêm và sẽ hoàn thành đưa vào sử sụng là 12.715 căn nhà ở xã hội, tương ứng khoảng 890.050 m2 sàn nhà ở xã hội.

**3.2. Nhu cầu nhà ở công vụ**

Theo quy định tại Khoản 1, Điều 45 Luật Nhà ở quy định đối tượng được thuê nhà ở công vụ, theo đó các đối tượng được thuê nhà ở công vụ bao gồm:

- Cán bộ lãnh đạo của Đảng, Nhà nước thuộc trường hợp ở nhà ở công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ.

- Cán bộ, công chức thuộc cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội được điều động, luân chuyển, biệt phái từ địa phương về cơ quan trung ương công tác giữ chức vụ từ Phó Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ và tương đương trở lên; được điều động, luân chuyển, biệt phái từ cơ quan trung ương về địa phương công tác hoặc từ địa phương này đến địa phương khác để giữ chức vụ từ Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Phó Giám đốc Sở và tương đương trở lên.

- Cán bộ, công chức, viên chức thuộc cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo.

- Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển, biệt phái theo yêu cầu quốc phòng, an ninh; công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng, người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo; trừ trường hợp pháp luật quy định đối tượng thuộc điểm này phải ở trong doanh trại của lực lượng vũ trang nhân dân.

- Giáo viên, bác sĩ, nhân viên y tế đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo.

- Nhà khoa học được giao chủ trì nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia đặc biệt quan trọng theo quy định của Luật Khoa học và Công nghệ; nhân tài có đóng góp quan trọng cho quốc gia được cấp có thẩm quyền công nhận theo quy định của pháp luật.

Trên cơ sở tổ chức tinh gọn bộ máy của thành phố, dự kiến có 03 nhóm đối tượng có nhu cầu về nhà ở công vụ do được điều động, luân chuyển trong giai đoạn 2021-2030, bao gồm:

- Cán bộ lãnh đạo cấp tỉnh gồm Bí thư Thành ủy; Chủ tịch UBND thành phố, Phó Chủ tịch UBND thành phố; Chủ tịch HĐND thành phố, Phó Chủ tịch HĐND thành phố và cán bộ lãnh đạo các tổ chức chính trị - xã hội có hệ số phụ cấp chức vụ tương đương. Dự kiến nhu cầu khoảng 12 căn nhà ở công vụ.

- Cán bộ lãnh đạo các Sở, ngành gồm Giám đốc Sở, phó giám đốc sở, ngành thuộc UBND thành phố; Trưởng ban, phó Trưởng ban thuộc Hội đồng nhân dân thành phố; cán bộ, công chức thuộc các tổ chức chính trị - xã hội có hệ số phụ cấp chức vụ tương đương. Dự kiến nhu cầu khoảng 42 căn nhà ở công vụ.

- Cán bộ lãnh đạo UBND cấp huyện (dự kiến tương đương cấp xã sau tinh gọn bộ máy) bao gồm Chủ tịch Chủ tịch UBND, Phó Chủ tịch UBND; Chủ tịch HĐND, Phó Chủ tịch HĐND và cán bộ, công chức thuộc các tổ chức chính trị - xã hội có hệ số phụ cấp chức vụ tương đương. Dự kiến nhu cầu khoảng 256 căn nhà ở công vụ.

Như vậy, nhu cầu nhà ở công vụ dự kiến sau khi sắp xếp tinh gọn đơn vị hành chính trên địa bàn thành phố khoảng **310 căn** tương ứng khoảng 23.170 m2 sàn nhà ở.

**3.3. Nhu cầu về nhà ở phục vụ tái định cư**

Theo khoản 1, điều 48 Luật Nhà ở 2023, các hình thức bố trí tái định cư bao gồm:

*“1. Các hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư bao gồm:*

*a) Xây dựng nhà ở theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho người được tái định cư;*

*b) Đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho người được tái định cư;*

*c) Bố trí cho người được tái định cư mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội xây dựng theo dự án;*

*d) Người được tái định cư được thanh toán tiền để tự mua, thuê mua, thuê nhà ở;*

*đ) Bố trí nhà ở cho người được tái định cư trong dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Chương V của Luật này;*

*e) Bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai.”.*

Theo kết quả tổng hợp tài liệu, khảo sát dự án nhà ở phục vụ tái định cư trên địa bàn thành phố, hiện nay, hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư trên địa bàn thành phố chủ yếu thực hiện theo điểm d, e khoản 1 điều 48 Luật Nhà ở 2023. Theo khảo sát giai đoạn 2026-2030, người được tái định cư chưa có nhu cầu đầu tư xây dựng dự án nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua cho người được tái định cư. Nguyên nhân chính từ 2 lý do:

1. Khoản tiền được thanh toán để tự mua, thuê mua, thuê nhà ở không đủ để mua, thuê mua hoặc thuê nhà ở dài hạn tại các căn hộ trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn cùng khu vực. Dẫn đến tình trạng người được tái định cư phải vay mượn hoặc bù thêm kinh phí mới đủ mua, thuê mua nhà ở tái định cư theo dự án.
2. Nhà ở tái định cư theo dự án được đầu tư xây dựng theo thiết kế và địa điểm cố định, người được tái định cư cũng chưa yên tâm về chất lượng công trình để bố trí tái định cư, do đây là hình thức mới (nếu như thực hiện) trên địa bàn thành phố.

**3.4. Nhu cầu phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân dư**

***\* Dự báo diện tích nhà ở dân tự xây dựng***

Căn cứ kết quả điều tra diện tích nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trong Niên giám thống kê của thành phố, căn cứ kết quả đánh giá việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở đã được ban hành, dự báo nhu cầu về nhà ở do dân tự xây dựng trên địa bàn thành phố trong giai đoạn 2021-2030 là khoảng 6,0 triệu m2 sàn, tương ứng khoảng 40.000 căn nhà.

***\* Dự báo nhu cầu diện tích sàn nhà ở thương mại trong các dự án khu đô thị, khu dân cư***

Tổng nhu cầu phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 là 19,99 triệu m2 sàn (đã trình bày tại điểm 1, mục II, Chương III về dự báo nhu cầu), sau khi đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở do người dân tự xây dựng thì nhu cầu nhà ở thương mại trong các khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn thành phố giai đoạn 2021 - 2030 khoảng 13,2 triệu m2 sàn.

**CHƯƠNG IV: NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH**

## **I. Mục tiêu phát triển nhà ở**

### **1. Mục tiêu tổng quát**

- Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân, đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn. Phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của nhiều nhóm đối tượng, đặc biệt là người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và các đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội.

- Phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và của các đối tượng thụ hưởng chính sách.

- Phát triển thị trường bất động sản nhà ở bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước; hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

- Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở; đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, chất lượng xây dựng đối với nhà ở theo quy định của pháp luật, thực hiện đúng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng theo quy định của pháp luật; có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu; sử dụng tiết kiệm năng lượng

- Phát triển thị trường bất động sản nhà ở bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

**-** Khai thác có hiệu quả tiềm năng, lợi thế của thành phố, huy động và sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất đai và các nguồn lực đầu tư cho nhà ở. Phát triển nhà ở phải chủ động và thích ứng với biến đổi khí hậu, đảm bảo chất lượng, môi trường và không gian sống, cải thiện và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

- Nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước đối với phát triển nhà ở và thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.

### **2. Mục tiêu cụ thể**

#### **2.1. Phát triển diện tích nhà ở**

Giai đoạn 2021 - 2030 phát triển được 19.989.849 m2 sàn nhà ở, nâng chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố lên 30,0 m2 sàn/người.

#### **2.2. Nâng cao chất lượng nhà ở**

- Nhà ở xây dựng mới trên địa bàn toàn thành phố đến năm 2030 đạt chất lượng kiên cố 100%, nâng cấp, cải tạo chất lượng nhà ở bán kiên cố, thiếu kiên cố, không còn nhà ở đơn sơ trên địa bàn.

- Đến năm 2030, phấn đấu 90% nhà ở của thành phố có hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải đồng bộ và được đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, gắn với các dự án phát triển đô thị, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối hạ tầng giao thông, hạ tầng số, thiết kế mở rộng không gian tiện nghi chức năng của căn nhà theo hướng phát triển không gian xanh, bền vững, phát thải thấp.

- Nâng cao chất lượng nhà ở hiện hữu thông qua thúc đẩy áp dụng thực hiện quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch khi cải tạo và xây dựng lại đối với nhà ở riêng lẻ, hộ gia đình và cải tạo xây dựng lại nhà chung cư theo dự án đồng bộ, hiện đại.

#### **2.3. Phát triển các loại hình nhà ở**

Tập trung đẩy mạnh phát triển nhà ở theo dự án tại các khu vực phát triển nhà ở theo dự án được xác định trong chương trình phát triển nhà ở. Mục tiêu phát triển nhà ở theo các loại hình nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệpvà nhà ở của hộ gia đình cá nhân tự xây dựng, cụ thể như sau:

(1) Phát triển hoàn thành khoảng 13.228.421 m2 sàn nhà ở thương mại, nhà ở trong các khu đô thị, khu dân cư, tương đương khoảng 110.761 căn nhà xây dựng mới*.*

(2) Phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân:

Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân để đáp ứng nhu cầu của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (quan điểm tại 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 tại Quyết định số 338/QĐ-TTg). Tối thiểu phát triển đạt chỉ tiêu được giao tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ là 9.100 căn, tương đương khoảng 662.378 m2 sàn nhà ở xã hội.

(3) Phấn đấu xây dựng hoàn thành khoảng 75.880 m2 sàn nhà ở, tương ứng khoảng 1.084 căn nhà cho lực lượng vũ trang nhân dân.

(4) Phấn đấu đầu tư xây dựng hoàn thành khoảng 23.170 m2 sàn nhà ở công vụ tương ứng 310 căn nhà ở, ***hoặc sử dụng các hình thức bố trí nhà ở công vụ khác theo quy định pháp luật*** để đáp ứng nhu cầu điều động, luân chuyển cán bộ trên địa bàn thành phố.

Trường hợp nếu phát sinh thêm nhu cầu nhà ở do điều động, luân chuyển cán bộ khi thực hiện tinh gọn bộ máy, sát nhập địa phương thì phấn đấu đáp ứng toàn bộ nhu cầu nhà ở công vụ trên địa bàn theo các hình thức do pháp luật nhà ở quy định[[3]](#footnote-3).

(5) Trường hợp giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác theo quy hoạch đã được phê duyệt tại phường, quận thì thực hiện bố trí nhà ở phục vụ tái định cư cho người có nhà ở bị giải tỏa theo một trong các hình thức quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 48 của Luật nhà ở nếu người dân có nhu cầu tái định cư tại phường, quận.

Trường hợp người dân không có nhu cầu tái định cư tại phường, quận mà có nhu cầu tái định cư tại các xã, thì căn cứ điều kiện thực tiễn, việc bố trí tái định cư được thực hiện theo một trong các hình thức quy định tại khoản 1 Điều 48 của Luật nhà ở nhưng không đầu tư xây dựng dự án nhà ở để phục vụ tái định cư do chưa có nhu cầu.

Do đó không đặt mục tiêu đầu tư xây dựng dự án nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua cho người được tái định cư.

(6) Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở đạt chất lượng kiên cố. Dự báo trong giai đoạn 2021 - 2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm khoảng 6.000.000 m2 sàn, tương ứng khoảng 40.000 căn nhà.

- Việc phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn

+ Phải phù hợp quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, bảo đảm vệ sinh môi trường và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực nhà ở. Việc xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở phải phù hợp với phong tục, tập quán kết hợp với bảo tồn, giữ gìn kiến trúc nhà ở truyền thống của từng vùng, miền.

+ Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở trong dự án thì phải phù hợp với quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt. Đối với khu vực yêu cầu phải có giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế thì việc xây dựng phải tuân thủ giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

+ Trường hợp nhà ở của hộ gia đình, cá nhân nằm trong khu vực cần bảo tồn giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử thì việc xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

- Việc phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị

+ Tại khu vực đô thị thì việc phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị. Đối với nhà ở có yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng thì việc xây dựng, sửa chữa, cải tạo nhà ở phải tuân thủ đúng nội dung của Giấy phép xây dựng.

+ Việc phát triển nhà ở phải bảo đảm tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng, kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, bảo đảm yêu cầu vệ sinh, môi trường, kiến trúc nhà ở và không làm ảnh hưởng đến công trình liền kề.

(7) Phát triển nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia theo chương trình, đề án cụ thể được phê duyệt.

**Bảng 4.1. Bảng tổng hợp mục tiêu phát triển nhà ở theo dự án và khuyến khích người dân tự xây nhà ở giai đoan 2021 - 2030**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại hình nhà ở** | **Giai đoạn 2021-2030** | |
| **Số căn** | **Diện tích (m² sàn)** |
| **I** | **Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư có nhà ở** | **110.761** | **13.228.421** |
| *1* | *Dự án đang triển khai* | 69.345 | 7.430.135 |
| *2* | *Dự án dự kiến triển khai* | 41.416 | 5.798.286 |
| **II** | **Nhà ở xã hội** | **10.184** | **738.258** |
| *a* | *Dự án đang triển khai* | *6.579* | *485.876* |
| *b* | *Dự án dự kiến triển khai* | *3.605* | *252.382* |
| **1** | **Nhà ở chung cho các đối tượng** | **8.155** | **596.228** |
| *a* | *Dự án đang triển khai* | *6.579* | *485.876* |
| *b* | *Dự án dự kiến triển khai* | *1.576* | *110.352* |
| **2** | **Nhà ở xã hội cho công nhân** | **945** | **66.150** |
| *a* | *Dự án đang triển khai* | *-* | *-* |
| *b* | *Dự án dự kiến triển khai* | *945* | *66.150* |
| **3** | **Nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang** | **1.084** | **75.880** |
| **III** | **Nhà lưu trú công nhân** | **-** | **-** |
| **IV** | **Nhà ở công vụ** | **310** | **23.170** |
| **V** | **Nhà ở do người dân tự xây dựng ngoài khu vực dự án** | **40.000** | **6.000.000** |
|  | **Tổng cộng** | **161.255** | **19.989.849** |

## **II. Chỉ tiêu phát triển nhà ở**

### **Diện tích nhà ở bình quân đầu người.**

Căn cứ mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người, tỷ lệ đô thị hóa cùng tốc độ gia tăng dân số đặt ra theo Quy hoạch thành phố được phê duyệt, điều chỉnh chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn thành phố đến năm 2030 như sau:

- Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn thành phố phấn đấu đạt khoảng 30,0 m2 sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 30,7 m2 sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 27,2 m2 sàn/người, đáp ứng nhu cầu về số lượng cũng như diện tích nhà ở cho người dân trên địa bàn thành phố.

### **2. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu.**

Đến năm 2030, Diện tích sàn nhà ở tối thiểu trên địa bàn toàn thành phố đạt 8 m2/người[[4]](#footnote-4).

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

Chất lượng nhà ở trên địa bàn toàn thành phố đến năm 2030 đạt 100% nhà ở kiên cố, khu vực đô thị, nông thông chất lượng nhà ở kiên cố đạt 100%, không còn nhà ở thiếu kiên cố, đơn sơ trên địa bàn.

## **III. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở**

### **1. Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ.**

**a. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội**

Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội được tính toán trên cơ sở quy đổi từ nhu cầu diện tích sàn nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội sang diện tích xây dựng công trình thông qua hệ hệ số sử dụng đất[[5]](#footnote-5) và mật độ xây dựng gộp[[6]](#footnote-6) theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD. Công thức tính toán như sau:

SĐ=STT/(10.000×H×Q) (ĐVT: ha)

Trong đó:

SĐ là diện tích đất phát triển nhà ở xã hội.

STT là nhu cầu diện tích nhà ở xã hội tăng thêm trong giai đoạn 2021-2030. Cụ thể là 890.050 m2 sàn nhu cầu của các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo 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 tại Quyết định số 338/QĐ-TTg.

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

H là hệ số sử dụng đất phát triển nhà ở xã hội theo dạng chung cư (H = 5,3, căn cứ theo QCVN 01:2021/BXD, lựa chọn loại nhà điển hình từ 31m trở xuống, diện tích trung bình lô đất khoảng 10.000 m2).

Q là mật độ xây dựng gộp của toàn khu đất (Q tối đa cho phép của đơn vị ở là 60%, ước tính Q từ 40%).

Áp dụng công thức, dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở xã hội là:

SĐ= 890.050/(10.000x5,3x 40%) = 42 ha

Những dự án nhà ở xã hội đã và đang triển khai đều được chấp thuận chủ trương đầu tư từ năm 2020 trở về trước, do đó nhu cầu diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội cho giai đoạn 2021-2030 khoảng 42 ha (diện tích đất ở, chưa bao gồm đất hạ tầng và các công trình phụ trợ xung quanh).

Dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang khoảng 4 ha.

**b. Quỹ đất phát triển nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ**

Giai đoạn 2021 - 2030, thành phố Cần Thơ chưa có nhu cầu đầu tư xây dựng dự án nhà ở tái định cư trên địa bàn, do đó chưa có nhu cầu diện tích đất để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư. Trường hợp phát sinh nhu cầu nhà ở nhà ở phục vụ tái định cư trong giai đoạn, thực hiện các hình thức khác để phát triển nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định của pháp luật.

Dự kiến diện tích đất để xây dựng nhà công vụ giai đoạn 2021-2030 khoảng 0,9 ha (diện tích đất để xây dựng nhà công vụ, chưa bao gồm hạ tầng và các công trình phụ trợ xung quanh), thực hiện đầu tư xây dựng 310 căn nhà ở công vụ tương ứng 23.170 m2 sàn. Bao gồm 01 khu nhà công vụ dưới hình thức riêng lẻ dành cho cán bộ lãnh đạo cấp tỉnh gồm Bí thư Thành ủy; Chủ tịch UBND thành phố, Phó Chủ tịch UBND thành phố; Chủ tịch HĐND thành phố, Phó Chủ tịch HĐND thành phố và cán bộ lãnh đạo các tổ chức chính trị - xã hội có hệ số phụ cấp chức vụ tương đương; 01 khu nhà ở công vụ riêng lẻ dành cho cán bộ lãnh đạo các Sở, ngành gồm Giám đốc Sở, phó giám đốc sở, ngành thuộc UBND thành phố; Trưởng ban, phó Trưởng ban thuộc Hội đồng nhân dân thành phố; cán bộ, công chức thuộc các tổ chức chính trị - xã hội có hệ số phụ cấp chức vụ tương đương và 04 khu nhà ở công vụ chung cư 5 đến 7 tầng dành cho Cán bộ lãnh đạo UBND cấp huyện (dự kiến tương đương cấp xã sau tinh gọn bộ máy) bao gồm Chủ tịch Chủ tịch UBND, Phó Chủ tịch UBND; Chủ tịch HĐND, Phó Chủ tịch HĐND và cán bộ, công chức thuộc các tổ chức chính trị - xã hội có hệ số phụ cấp chức vụ tương đương.

### **2. Dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng theo từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án.**

**a. Phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư**

Dự kiến giai đoạn 2021-2030 sẽ hoàn thành và đưa vào sử dụng khoảng 13.228.421 triệu m2 sàn nhà ở trong các dự án đầu tư xây dựng thương mại, từ các dự án đang triển khai đầu tư xây dựng và các dự án mới được chấp thuận chủ trương đầu tư trong giai đoạn đến năm 2030.

Theo kết quả tổng hợp các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đang triển khai đầu tư xây dựng, đến 2030 sau khi các dự án này hoàn thành sẽ cung ứng khoảng 7.430.135 m² sàn nhà ở thương mại, bao gồm nhà ở do chủ đầu tư xây dựng và nhà ở do dân tự xây dựng trong dự án *(chi tiết tại Phụ lục I)*. Ngoài các dự án nhà ở đang triển khai thực hiện, để đạt được mục tiêu hoàn thành 13,2 triệu m2 sàn nhà ở thương mại giai đoạn 2021 – 2030, trên cơ sở danh sách các khu vực dự kiến tại phụ lục II, đến năm 2030 cần tiếp tục kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở thương mại để phát triển thêm khoảng 5,8 triệu m2 sàn nhà ở từ các dự án mới.

**b. Phát triển nhà ở xã hội**

Giai đoạn 2021 - 2030, tổng diện tích các dự án nhà ở xã hội đang thực hiện dự kiến cung ứng khoảng 485.876 m2 sàn (bao gồm cả các dự án nhà ở xã hội độc lập và dự án nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% nhà ở thương mại theo quy định) *(danh sách dự án nhà ở thương mại tại Phụ lục I),* tiếp tục kêu gọi đầu tư 252.382 m2 sàn nhà ở xã hội để hoàn thành chỉ tiêu cho giai đoạn 2021 - 2030.

Kêu gọi mới đầu tư xây dựng 75.880 m2 sàn nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đáp ứng 1.084 căn nhà ở cho các cán bộ chiến sỹ từ nay đến năm 2030.

**c. Xây dựng nhà ở theo dự án để phục vụ tái định cư**

Qua báo cáo và khảo sát thực tế, hiện nay thành phố chưa có hình thức xây dựng dự án nhà ở để phục vụ tái định cư. Vì vậy, trong giai đoạn 2021 - 2030 chưa có diện tích nhà ở xây dựng theo dự án để phục vụ tái định cư.

**d. Xây dựng nhà ở công vụ**

Giai đoạn 2021 - 2030, nghiên cứu, xây dựng kế hoạch phát triển quỹ nhà ở công vụ do thành phố quản lý (bao gồm nhu cầu đất đai và vốn đầu tư xây dựng) theo quy định về tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ ban hành; dự kiến hoàn thành khoảng 23.170 m2 sàn nhà ở công vụ, tương ứng khoảng 310 căn nhà ở công vụ để bố trí cho đối tượng thuộc trường hợp được ở nhà ở công vụ thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác. Trường hợp nếu phát sinh nhu cầu nhà ở do điều động, luân chuyển cán bộ khi thực hiện tinh gọn bộ máy, sát nhập địa phương thì phấn đấu xây dựng đáp ứng toàn bộ nhu cầu nhà ở công vụ trên địa bàn theo các hình thức do pháp luật nhà ở quy định.

### **3. Xác định các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án**

Trên cơ sở khu vực được 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, trên cơ sở báo cáo, rà soát tại các địa phương, các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn thành phố đến năm 2030 (danh sách khu vực dự kiến tại Phụ lục II) bao gồm: **Có bao nhiêu khu vực, bao nhiêu diện tích.** Ngoài các khu vực cụ thể được đề xuất (các khu vực đã có trong hệ thống quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, nông thôn), chương trình phát triển nhà ở xác định thêm các nhóm khu vực phát sinh do quá trình phê duyệt lập mới[[7]](#footnote-7), điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch khu công nghiệp, quy hoạch chi tiết dự án nhà ở thương mại dẫn đến phát sinh các khu vực cụ thể mới, bao gồm các nhóm khu vực:

- Các khu vực phát sinh mới nhưng phù hợp với 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 cấp xã đã được phê duyệt;

- Các khu vực phát sinh mới phù hợp với 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 được phê duyệt lập mới hoặc phê duyệt điều chỉnh sau khi chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt;

- Các khu vực Quỹ đất 20% đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết dự án nhà ở thương mại; - Các khu vực quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại do chủ đầu tư đề xuất để thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội, có vị trí, địa điểm phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Các khu vực quỹ đất thuộc quyền sử dụng đất của chủ đầu tư thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có vị trí, địa điểm phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Các khu vực quỹ đất xây dựng nhà ở lưu trú công nhân trong các Khu công nghiệp, được xác định trong các đồ án quy hoạch xây dựng khu công nghiệp.

### **4. Nhu cầu về vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn khác để phát triển nhà ở phân theo từng kỳ kế hoạch.**

Dự kiến cơ cấu nguồn vốn xây dựng nhà ở:

- Nhà ở thương mại được đầu tư từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng.

- Nhà ở hộ gia đình, cá nhân do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng.

- Nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân được đầu tư chủ yếu từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng ưu đãi, Ngân hàng chính sách xã hội ...

- Nguồn vốn xây dựng nhà ở công vụ được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách nhà nước theo Kế hoạch cụ thể được phê duyệt.

- Hỗ trợ nhà ở theo các chương trình mục tiêu[[8]](#footnote-8) từ nguồn vốn ngân sách trung ương theo chương trình, Đề án cụ thể khi được Chính phủ phê duyệt.

Cách xác định nguồn vốn phát triển nhà ở:

“Nguồn vốn” = “Diện tích sàn” x “Suất vốn đầu tư xây dựng”

Trong đó:

- Diện tích sàn là diện tích dự kiến hoàn thành của các loại nhà ở.

- Suất vốn đầu tư nhà ở: Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

**Bảng 4.5: Suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở**

*(Đvt: triệu đồng/m2)*

| **TT** | **Các loại nhà ở** | **Năm 2024** | **Năm 2025** | **Năm 2030** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư | 10,74 | 11,27 | 14,49 |
| 2 | Nhà ở xã hội | 10,43 | 10,95 | 14,07 |
| 3 | Nhà lưu trú công nhân | 7,85 | 8,24 | 10,06 |
| 4 | Nhà xã hội cho lực lượng vũ trang | 10,43 | 10,95 | 14,07 |
| 5 | Nhà ở công vụ | 13,68 | 10,64 | 13,68 |
| 6 | Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng | 8,23 | 8,64 | 11,10 |

*(Suất vốn đầu tư trên chỉ bao gồm chi phí xây dựng công trình nhà ở, chưa bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội liên quan đến dự án; suất vốn đầu tư năm 2030 ước tính trên cơ sở suất vốn đầu tư năm 2024 và trượt giá 5%/năm)*

Suất vốn đầu tư căn cứ dựa trên các công trình điển hình của mỗi hình thức phát triển nhà ở sau:

**Bảng 4.6: Mô tả công trình điển hình**

| **STT** | **Các loại nhà ở** | **Mô tả công trình điển hình** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư | Khoảng 20% nhà chung cư 15-25 tầng (1 tầng hầm); 80% nhà biệt thự từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm |
| 2 | Nhà ở xã hội | Nhà chung 7 đến 10 không có tầng hầm |
| 3 | Nhà lưu trú công nhân | Nhà chung cư số tầng ≤ 5 không có tầng hầm |
| 4 | Nhà xã hội cho lực lượng vũ trang | Nhà chung 7 đến 10 không có tầng hầm |
| 5 | Nhà ở công vụ | Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm  Chung cư 5 đến 7 tầng |
| 6 | Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng | Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm |

Dự báo nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 là 270.176 tỷ đồng, trong đó:

**Bảng 4.7. Dự báo nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Các loại nhà ở** | **Suất vốn đầu tư** | **Diện tích sàn xây dựng** (m²) | **Nguồn vốn xây dựng CTPTNO giai đoạn 2021-2030** (tỷ đồng) | **Nguồn vốn xây dựng CTPTNO giai đoạn 2021-2025** (tỷ đồng) | **Nguồn vốn xây dựng CTPTNO giai đoạn 2026-2030** (tỷ đồng) |
| 1 | Nhà ở thương mại | 14,49 | 13.228.421 | 191.731 | 21.295 | 170.436 |
| 2 | Nhà ở xã hội | 14,07 | 738.258 | 10.390 | 2.981 | 7.409 |
| 3 | Nhà lưu trú công nhân | 10,60 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | Nhà xã hội cho lực lượng vũ trang | 14,07 | 75.880 | 1.068 | 0 | 1.068 |
| 5 | Nhà ở công vụ[[9]](#footnote-9) | 13,68 | 23.170 | 365 |  | 365 |
| 6 | Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng | 11,10 | 6.000.000 | 66.623 | 25.909 | 40.714 |
|  | **Tổng cộng** |  | **19.989.849** | **270.176** | **50.185** | **219.991** |

**Bảng 4.8. Nhu cầu về vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn khác để phát triển nhà ở**

*ĐVT: tỷ đồng*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Giai đoạn** | **2021-2030** | **2021-2025** | **2026-2030** |
|  | **Tổng nguồn vốn** | **270.176** | **50.185** | **219.991** |
| **I** | **Nguồn vốn ngân sách** | 1.432 | 0 | 1.432 |
| 1 | Nhà xã hội cho lực lượng vũ trang | 1.068 | 0 | 1.068 |
| 2 | Nhà ở tái định cư | 0 | 0 |  |
| 3 | Nhà ở công vụ | 365 | 0 | 365 |
| **II** | **Nguồn vốn ngoài ngân sách** | **268.744** | **50.185** | **218.558** |

Nguồn vốn phát triển nhà ở theo dự án và theo hình thức dân tự xây là nguồn vốn ngoài ngân sách.

- Nguồn vốn ngân sách trung ương: thực hiện hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo và cận nghèo, được thực hiện theo đề án được ban hành riêng biệt của Chương trình mục tiêu; thực hiện mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ, xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang (nếu có), nhà ở xã hội (để cho thuê, thuê mua) theo dự án đầu tư công và nhu cầu thực tế.

## **IV. Giải pháp thực hiện**

### **1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở.**

- Tham gia sửa đổi, hoàn thiện, đồng bộ hệ thống pháp luật về nhà ở, đầu tư, đất đai, nâng cao chất lượng công tác quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch các cấp.

- Rà soát, đề xuất ban hành các cơ chế chính sách ưu đãi riêng của thành phố nhằm thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở, hạ tầng đô thị, trong đó chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng trên địa bàn.

- Xây dựng ban hành các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản tại địa phương.

### **2. Giải pháp về quy hoạch, quỹ đất.**

**2.1. Giải pháp về quy hoạch kiến trúc**

- Đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng; xác định và công bố quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch để làm cơ sở tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở, tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy hoạch.

- Tập trung xây dựng các khu nhà ở mới để di dời các hộ dân đang sinh sống tại các khu nhà chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp, không bảo đảm an toàn tại trung tâm đô thị; ưu tiên dành quỹ đất tại các khu vực này để xây dựng các công trình công cộng theo quy hoạch; đồng thời có lộ trình thích hợp để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ có chất lượng thấp, không đảm bảo an toàn và ảnh hưởng mỹ quan đô thị.

- Đối với khu vực nông thôn, từng bước thực hiện việc phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch; 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.

- Kiến trúc nhà ở đô thị và nông thôn phải đáp ứng yêu cầu về thẩm mỹ, có bản sắc, coi trọng bảo tồn và phát huy các giá trị truyền thống; ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của các vùng, miền, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất, biến đổi khí hậu để người dân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở.

- Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án, tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, từng bước chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng, đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc.

- Đa dạng hóa cơ cấu diện tích căn hộ, bảo đảm cân đối tỷ lệ căn hộ có diện tích nhỏ, diện tích trung bình và diện tích lớn, tỷ lệ nhà ở giá thấp, giá trung bình và nhà ở cao cấp trong các dự án phát triển nhà ở;

- Quy hoạch, bố trí các dự án nhà ở xã hội độc lập trong các dự án nhà ở thương mại tại các vị trí thuận tiện về giao thông, gắn với các trung tâm công nghiệp, đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thiết yếu.

**2.2. Giải pháp về đất ở**

- Kết hợp đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng đất đai, đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi. 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.

- Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở:

+ Trong quy hoạch đô thị phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển từng loại nhà ở, đặc biệt là đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở thương mại với tỷ lệ hợp lý.

+ Quy hoạch xây dựng khu công nghiệp phải gắn với quy hoạch phát triển nhà ở và thiết chế công đoàn cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp.

- Rà soát, kiểm soát chặt chẽ các dự án nhà ở thương mại 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, 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.

- Ưu tiên viêc rà soát, lựa chọn vị trí quỹ đất công phù hợp để phát triển nhà ở xã hội; rà soát, điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp để dành diện tích đất phát triển nhà ở xã hội, thiết chế công đoàn cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp, tăng tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê.

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

- Ưu tiên phát triển các dự án nhà ở tại những khu vực đã hoàn thiện hệ thống hạ tầng. Không phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới tại những khu vực chưa có kế hoạch đầu tư xây dựng hạ tầng tương ứng;

- Thực hiện quy hoạch và bố trí quỹ đất để thực hiện các dự án có quy mô lớn tại khu vực các đô thị đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tạo điểm nhấn cho cảnh quan khu vực đô thị;

- Bên cạnh việc thực hiện cơ chế hỗ trợ đặc biệt của thành phố đối với các dự án phát triển nhà ở đặc biệt là nhà ở xã hội, về phía các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cần đẩy nhanh công tác thẩm định và phê duyệt dự án, giảm thiểu các thủ tục cho chủ đầu tư nhưng vẫn phải đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật qua đó nêu cao trách nhiệm người đứng đầu các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp và cộng đồng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội, tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo, kiểm tra, giám sát chính quyền, cơ quan chuyên môn trong thực hiện trách nhiệm, nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác phát triển nhà ở xã hội.

- Kết hợp giữa việc kêu gọi đầu tư và tuyên truyền cho người dân cũng như tổ chức để doanh nghiệp tiếp xúc với người dân trong phạm vi dự án nhằm sớm đi đến thống nhất phương án đền bù giải phóng mặt bằng tạo thuận lợi cho việc triển khai các dự án.

### **4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.**

- Nâng cao vai trò của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong quản lý phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố, điều tiết đảm bảo cân đối cung - cầu nhà ở. Tăng cường chức năng quản lý nhà nước về nhà ở của các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở cấp thành phố và địa phương.

- Triển khai thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt và điều chỉnh chương trình, kế hoạch đảm bảo theo quy định pháp luật về nhà ở. Quản lý danh mục các khu vự dự kiến phát triển nhà ở theo dự án để làm cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Đảm bảo tính kết nối, đồng bộ với các quy định pháp luật liên quan, đặc biệt là các loại quy hoạch liên quan.

### **5. Giải pháp về nguồn vốn và thuế.**

- Thực hiện đa dạng hóa các nguồn vốn và các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách. Tiếp tục triển khai chính sách về vay vốn ưu đãi xây dựng nhà ở theo quy định;

- Đối với nguồn vốn Nhà nước: Đảm bảo sử dụng vốn ngân sách nhà nước thu được thông qua nguồn thu từ tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, tiền sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương (Quỹ phát triển nhà ở). Sử dụng hiệu quả nguồn vốn này để phát triển nhà ở xã hội;

- Nghiên cứu bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước tại địa phương trong việc thực hiện cơ chế, chính sách ưu đãi hỗ trợ của thành phố đối với dự án nhà ở xã hội;

- Rà soát , tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để triển khai hiệu quả chương trình tín dụng cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội.

### **6. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư.**

- Tạo điều kiện về thủ tục cấp phép xây dựng, giảm thiểu thời gian thực hiện các thủ tục để khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư phát triển nhà ở. Bổ sung cơ chế phối hợp giữa các đơn vị liên quan, rà soát các dự án không khả thi và xử lý triệt để tình trạng không phép, trái phép.

- Nghiên cứu cắt giảm các thủ tục, thời gian thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, đầu tư, xây dựng, bất động sản.

- Thủ tục hành chính cần cải cách theo hướng phát triển công nghệ 4.0.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát trong việc phát triển nhà ở, bảo đảm phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở, xây dựng; kiểm tra, giám sát việc công khai thông tin quy hoạch và dự án phát triển nhà ở theo đúng quy định của pháp luật; có chế tài và xử lý kịp thời đối với chủ đầu tư dự án cung cấp sai các thông tin về quy hoạch và dự án để trục lợi.

### **7. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản.**

- Quản lý chặt chẽ việc sang nhượng đất đai, nhà ở. Đồng thời, đơn giản hóa thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho các cá nhân, hộ gia đình trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền trên đất;

- Công khai hệ thống thông tin bất động sản nhà ở, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

- Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trong đó có hoạt động giao dịch kinh doanh nhà ở; góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân khi kinh doanh bất động sản thông qua các sàn giao dịch bất động sản.

- Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới bất động sản trong đó có hoạt động môi giới kinh doanh nhà ở của các tổ chức, cá nhân.

- Triển khai xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều củaluật 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.

**8. Các nhóm giải pháp khác.**

**8.1. Cải cách thủ tục hành chính và tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra giám sát trong xây dựng và thực thi pháp luật về nhà ở**

- Tạo điều kiện về thủ tục cấp phép xây dựng, giảm thiểu thời gian thực hiện các thủ tục để khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư phát triển nhà ở. Bổ sung cơ chế phối hợp giữa các đơn vị liên quan, rà soát các dự án không khả thi và xử lý triệt để tình trạng không phép, trái phép.

- Nghiên cứu cắt giảm các thủ tục, thời gian thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, đầu tư, xây dựng, bất động sản.

- Thủ tục hành chính cần cải cách theo hướng phát triển công nghệ 4.0.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát trong việc phát triển nhà ở, bảo đảm phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở, xây dựng; kiểm tra, giám sát việc công khai thông tin quy hoạch và dự án phát triển nhà ở theo đúng quy định của pháp luật; có chế tài và xử lý kịp thời đối với chủ đầu tư dự án cung cấp sai các thông tin về quy hoạch và dự án để trục lợi.

**8.2. Giải pháp tuyên truyền, vận động**

- Tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyển sang hình thức thuê nhà, từ hình thức ở nhà riêng lẻ chuyển sang căn hộ chung cư để phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và tiếp cận với cuộc sống đô thị, góp phần phát triển nhà ở và đô thị văn minh hiện đại; giới thiệu các mẫu thiết kế, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng nhà ở để các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân tham khảo trong việc xây dựng nhà ở, đảm bảo thân thiện với môi trường và phát triển bền vững.

- Phát huy sức mạnh cộng đồng trong phát triển nhà ở đặc biệt là hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội, các hộ thu nhập thấp khu vực đô thị, nông thôn cải thiện chỗ ở; các hộ gia đình khu vực nông thôn tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong việc cải tạo, xây dựng nhà ở.

**8.3. Giải pháp về khoa học công nghệ**

- Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở.

- Công khai hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

- Có cơ chế, chính sách và bố trí nguồn kinh phí hàng năm để ưu đãi, khuyến khích và hỗ trợ các cá nhân, tổ chức nghiên cứu phát triển, chuyển giao công nghệ mới trong thiết kế, thi công các loại hình nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; khuyến khích nghiên cứu và sản xuất vật liệu xây dựng mới trong xây dựng nhà ở trên địa bàn, đặc biệt cần có cơ chế bắt buộc đối với các công trình xây dựng mới về sử dụng vật liệu không nung trong xây dựng, tiết kiệm đất, giảm thiểu ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu.

- Có cơ chế đặt hàng, ưu tiên trong lựa chọn nhà thầu sử dụng công nghệ mới, nâng cao chất lượng, giảm giá thành đầu tư xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở đặc biệt là các dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách của thành phố.

- Nghiên cứu, thiết kế và áp dụng các loại hình nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, có thể tái sử dụng hoặc tái chế các nguồn tài nguyên đã sử dụng.

# **CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH**

### **1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã**

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Tổng hợp kết quả thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Xây dựng định kỳ theo quy định.

- Trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở của thành phố, phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ban, ngành thực hiện lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn, 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 để thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của địa phương.

- Chủ trì trong việc giải phóng mặt bằng, quản lý quỹ đất phát triển nhà ở, đặc biệt là quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; quản lý thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường lập và thực hiện quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị trên địa bàn.

- Thường xuyên cập nhật, báo cáo về công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn hàng năm.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách của các xã trên địa bàn (gồm số hộ gia đình đã được hỗ trợ, số nhà ở đã được xây dựng mới hoặc sửa chữa, số tiền hỗ trợ đã cấp cho các hộ gia đình, số tiền huy động được từ các nguồn khác, các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị trong quá trình thực hiện);

- Tham mưu, đề xuất các giải pháp, cơ chế chính sách để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

### **2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành.**

**2.1. Sở Xây dựng**

- Tổ chức triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; tham mưu, đề xuất UBND thành phố 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 của thành phố và các xã, phường trong từng thời kỳ và hàng năm để triển khai thực hiện; chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ.

- Tổ chức triển khai, trình UBND thành phố phê duyệt Kế hoạch 2026-2030 theo quy định pháp luật về nhà ở sau khi điều chỉnh Chương trình được phê duyệt.

- Hướng dẫn, tham gia ý kiến vào các đồ án quy hoạch dự án nhà ở và khu đô thị của các địa phương để bố trí quỹ đất phát triển từng loại nhà ở trên phạm vi địa bàn quản lý.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách của các xã trên địa bàn (gồm số hộ gia đình đã được hỗ trợ, số nhà ở đã được xây dựng mới hoặc sửa chữa, số tiền hỗ trợ đã cấp cho các hộ gia đình, số tiền huy động được từ các nguồn khác, các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị trong quá trình thực hiện).

- Kiểm tra đôn đốc việc thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương.

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan, tham mưu xây dựng Quy định về quản lý dự án nhà ở sau đầu tư xây dựng; nghiên cứu, ban hành các mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện và đặc thù của các địa phương để tham khảo, áp dụng.

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện và các sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện Chương trình, Kế hoạch với HĐND, UBND thành phố, Bộ Xây dựng định kỳ và đột xuất theo yêu cầu.

- Phối hợp tham gia ý kiến vào hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn có liên quan.

- Công bố công khai, minh bạch Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị, các dự án phát triển nhà ở; hướng dẫn việc triển khai, cơ chế chính sách phát triển nhà ở, quỹ đất để phát triển nhà ở trên cổng thông tin điện tử của thành phố và của sở.

- Chủ trì, tham mưu UBND thành phố về việc triển khai thực hiện Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 12/11/2015 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 theo quy định.

- Phối hợp các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc lập quy hoạch hệ thống hạ tầng giao thông đô thị, nông thôn gắn với việc khai thác quỹ đất để tạo quỹ đất phát triển nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố.

**2.2. Sở Nông nghiệp và Môi trường**

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng cân đối quỹ đất phát triển nhà ở giai đoạn đến năm 2030 (trong đó bao gồm quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở cho công nhân,... theo Chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt)

- Phối hợp xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 12/11/2015 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 theo quy định.

**2.3.** **Sở Tài chính**

- Chủ trì, căn cứ khả năng cân đối nguồn vốn ngân sách nhà nước để tham mưu bố trí vốn cho các chương trình, đề án phát triern nhà ở và ủy tác qua Ngân hàng chính sách xã hội cho vay theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Đầu tư công và các văn bản hướng dẫn;

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ngành, đơn vị liên quan đưa chỉ  
tiêu phát triển nhà ở vào hệ thống chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội 5 năm và hằng năm;

- Phối hợp xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 12/11/2015 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 theo quy định.

**2.4. Sở Nội vụ**

- Phối hợp với Sở Xây dựng triển khai thực hiện Chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng trên địa bàn thành phố;

- Phối hợp với Sở Xây dựng, các Sở ban ngành và địa phương trong việc xác  
định nhu cầu về nhà ở công vụ phát sinh và rà soát nhu cầu về nhà ở xã hội của đối  
tượng cán bộ, công chức, viên chức và người lao động;

- Phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Tài chính trong việc xác định đối tượng cán bộ, công chức viên chức và người lao động được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội.

**2.5. Sở Tư pháp**

- Thẩm định, tham gia xây dựng góp ý xây dựng các Nghị quyết của HĐND thành phố, Quyết định của UBND thành phố về lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản;

- Phối hợp xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 12/11/2015 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 theo quy định.

**2.7. Ngân hàng Chính sách xã hội**

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ban ngành có liên quan rà soát, tổng hợp nhu cầu vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố;

- Phối hợp với Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân thành phố bố trí vốn ngân sách để ủy thác qua Ngân hàng Chính sách xã hội và trình Tổng giám đốc Ngân sách Chính sách xã hội Việt Nam phân bổ vốn đề cho vay, đảm bảo đáp ứng nhu cầu của các đối tượng thụ hưởng;

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, các chủ dự án Nhà ở xã hội và các đơn vị có liên quan để thực hiện cho vay, quản lý nguồn vốn theo quy định;

- Phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện kiểm tra, giám sát, đánh giá hiệu quả nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội;

- Thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời gian vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.

**2.8. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể**

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.

# **PHỤ LỤC**

## **PHỤ LỤC I: DANH MỤC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI**

**1. DANH MỤC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI, KHU ĐÔ THỊ, KHU DÂN CƯ**

| **TT** | **Tên dự án** | **Chủ đầu tư** | **Vị trí dự án** | **Thông tin Dự án** | | | | | **Dự kiến hoàn thành giai đoạn 2021-2030** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Quy mô (ha) | Lô nền (lô) | Nhà ở riêng lẻ (căn) | Nhà chung cư (căn) | Tổng diện tích sàn (m2) | Lô nền (lô) | Diện tích nhà xây dựng tại các Lô nền (m2) | Căn nhà do chủ đầu tư xây dựng | Diện tích nhà riêng lẻ hoàn thành (m2) |
| **TOÀN THÀNH PHỐ** | | |  | **1.822,60** | **46.209** | **17.013** | **6.123** | **13.358.373** | **46.209** | **3.303.040** | **23.136** | **4.127.095** |
|  | **Nhà ở do Chủ đầu tư xây dựng** | |  |  | **0** | **17.013** | **6.123** | **4.127.095** | **0** | **0** | **23.136** | **4.127.095** |
|  | **Nhà ở do người dân tự xây trong dự án** | |  |  | **46.209** | **0** | **0** | **9.231.278** | **46.209** | **3.303.040** | **0** | **0** |
| **I** | **QUẬN NINH KIỀU** |  |  | **309,65** | **8.960** | **4.426** | **2.053** | **2.512.137** | **7.920** | **404.680** | **5.082** | **863.337** |
|  | **Nhà ở do Chủ đầu tư xây dựng** |  |  |  |  | **4.426** | **2.053** | **863.337** | **0** | **0** | **5.082** | **863.337** |
|  | **Nhà ở do người dân tự xây trong dự án** |  |  |  | **8.960** |  |  | **1.648.800** | **7.920** | **404.680** | **0** | **0** |
| 1 | Khu dân cư 91B, phường An Khánh (giai đoạn 1 và giai đoạn 2) | Cty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ | Phường An Khánh | 27,82 | 1.835 |  | 465 | 404.200 | 367 | 73.400 | 465 | 37.200 |
| 2 | Khu dân cư 91B - giai đoạn 3, phường An Bình | Cty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ | Phường An Bình | 28,19 | 797 |  |  | 159.400 | 159 | 31.880 | 0 | 0 |
| 3 | Khu đô thị mới Đại Ngân | Cty TNHH TMDV Đại Ngân | Phường An Khánh | 6,14 | 451 | 281 |  | 146.400 | 135 | 27.060 | 281 | 56.200 |
| 4 | Khu nhà vườn Cồn Khương, phường Cái Khế | Cty Trách nhiệm hữu hạn tư vấn thiết kế Địa ốc | Phường Cái Khế | 14,15 | 503 |  |  | 100.600 | 101 | 20.120 | 0 | 0 |
| 5 | Khu đô thị mới cồn Khương | Cty TNHH bất động sản An Khương | Phường Cái Khế | 23,04 |  | 604 |  | 120.800 | 0 | 0 | 604 | 120.800 |
| 6 | Khu Đô thị mới STK An Bình tại phường An Bình | Cty TNHH Một thành viên Đầu tư STK | Phường An Bình | 10,5 | 335 | 335 | 260 | 161.803 | 101 | 20.100 | 595 | 94.803 |
| 7 | Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở cao tầng | Cty CP ĐTXD thương mạiThùy Dương | Phường Cái Khế | 4,38 |  | 103 |  | 43.260 | 0 | 0 | 103 | 43.260 |
| 8 | Khu nhà vườn Cồn Khương tại cồn Khương, phường Cái Khế | Cty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vạn Phát | Phường Cái Khế | 35,34 | 556 | 400 |  | 191.200 | 167 | 33.360 | 400 | 80.000 |
| 9 | Khu nhà ở cán bộ giáo viên Trường Đại học Cần Thơ, phường An Khánh, phường Hưng Lợi | Cty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Khoa học - Công nghệ thuộc Trường Đại học Cần Thơ | Phường An Khánh, Phường Hưng Lợi | 11,32 | 686 |  | 160 | 150.000 | 206 | 41.160 | 160 | 12.800 |
| 10 | Khu đô thị mới An Bình | Cty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hồng Phát | Phường An Bình | 17,8 | 773 | 572 |  | 269.000 | 155 | 30.920 | 572 | 114.400 |
| 11 | Trụ sở làm việc và Tổ hợp Trung tâm thương mại, Văn phòng và Nhà ở Rivera Park Cần Thơ | Cty Cp Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang | Phường Cái Khế | 0,62 |  |  | 400 | 32.000 | 0 | 0 | 400 | 32.000 |
| 12 | Khu tái định cư dự án Trường Đại học Y Dược Cần Thơ tại phường An Khánh | Hợp tác xã Xây dựng Thanh Bình | Phường An Khánh | 10,8 | 705 | 365 |  | 214.000 | 212 | 42.300 | 365 | 73.000 |
| 13 | Khu tái định cư Thới Nhựt - lô số 1A, phường An Khánh | Cty Cổ phần xây dựng công trình và đầu tư địa ốc Hồng Quang | Phường An Khánh | 17,92 | 897 |  |  | 244.200 | 269 | 53.820 | 0 | 0 |
| 14 | Khu đô thị mới Cồn Khương | Cty CP đầu tư xây dựng Vạn Phát Phát | Phường Cái Khế | 19,93 | 382 |  | 224 | 94.320 | 153 | 30.560 | 224 | 17.920 |
| 15 | Khu đô thị mới hai bên đường Võ Văn Kiệt (khu 9) | Công ty TNHH GD Land và Công ty CP CADICO | Phường An Hòa, quận ninh Kiều và phường An Thới, quận Bình Thủy. | 30,04 |  | 802 | 14 | 161.520 | 0 | 0 | 816 | 161.520 |
| 16 | Khu nhà ở Thuận Kiều 368 | Công ty TNHH MTV Thuận Kiều 368 | Phường An Bình, quận Ninh Kiều | 2,46 |  | 97 |  | 19.434 | 0 | 0 | 97 | 19.434 |
| 17 | Khu đô thị mới phường An Bình (Khu 3), quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát | Phường An Bình, quận Ninh Kiều | 48,75 | 1.040 | 867 |  | 391.200 |  |  |  |  |
| 18 | Căn hộ Chung cư cao cấp Thiên Quân - Marina Plaza | Công ty CPĐT và PT Thiên Quân - Marina Plaza Cần Thơ | Phường An Khánh, quận Ninh Kiều | 0,45 |  |  | 530 | 40.007 |  |  |  |  |
| **II** | **QUẬN Ô MÔN** |  |  | **16,09** |  | **650** | **0** | **293.797** | **0** | **0** | **650** | **293.797** |
|  | **Nhà ở do Chủ đầu tư xây dựng** |  |  |  |  | **650** |  | **293.797** | **0** | **0** | **650** | **293.797** |
|  | **Nhà ở do người dân tự xây trong dự án** |  |  |  | **0** | **0** |  | **0** | **0** | **0** |  |  |
| 1 | Nhà ở liên kế - Khu dân cư phường Phước Thới | Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội |  | 2,90 |  | 166 |  | 33.757 | 0 | 0 | 166 | 33.757 |
| 2 | Nhà ở liên kế - Mở rộng Khu tái định cư sau Trường Dân tộc nội trú quận Ô Môn | Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Sao Vàng Tây Đô |  | 3,50 |  | 188 |  | 51.967 | 0 | 0 | 188 | 51.967 |
| 3 | Khu nhà ở ở Bình Hòa A | Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Nam Hà Nội | Phường Phước Thới quận Ô Môn | 9,69 | 1.392 | 296 | 1.096 | 208.073 |  |  | 296 | 208.073 |
| **III** | **QUẬN BÌNH THỦY** |  |  | **345,79** | **8.042** | **3.231** | **2.433** | **2.274.120** | **8.042** | **1.608.400** | **3.469** | **665.720** |
|  | **Nhà ở do Chủ đầu tư xây dựng** |  |  |  |  | **3.231** | **2.433** | **665.720** | **0** | **0** | **3.469** | **665.720** |
|  | **Nhà ở do người dân tự xây trong dự án** |  |  |  | **8.042** |  |  | **1.608.400** | **8.042** | **1.608.400** | **0** | **0** |
| 1 | Khu dân cư phường Bình Thủy (Kho 301) | Công ty TNHH Xây dựng Ngân Thuận | phường Bình thủy | 143,5 | 5.230 |  | 365 | 1.046.000 | 523 | 104.600 | 0 | 0 |
| 2 | Khu dân cư phường Bình Thủy (Kho 301) - Phần mở rộng | Công ty TNHH Xây dựng Ngân Thuận | phường Bình thủy | 16,3 | 584 |  |  | 116.800 | 117 | 23.360 | 0 | 0 |
| 3 | Khu đô thị mới Cồn Khương, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy và phường Cái Khế, quận Ninh Kiều | Công ty CP đầu tư xây dựng Vạn Phát Phát | phường Bùi Hữu Nghĩa | 20,0 |  | 504 | 224 | 118.720 | 0 | 0 | 728 | 118.720 |
| 4 | Khu đô thị mới Cồn Khương, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy và phường Cái Khế, quận Ninh Kiều | Liên danh Công ty CP 216 và Công ty CP đầu tư Văn Phú - Invest | phường Bùi Hữu Nghĩa quận Bình Thủy và phường Cái Khế quận Ninh Kiều | 53,3 | 98 | 1.066 | 1.830 | 232.800 | 98 | 19.600 | 1.066 | 213.200 |
| 5 | Khu nhà vườn Cồn Khương | Công ty TNHH Nam Long | phường Bùi Hữu Nghĩa | 14,1 |  | 356 |  | 71.680 | 0 | 0 | 356 | 71.680 |
| 6 | Khu đô thị mới hai bên đường Võ Văn Kiệt (Khu 9) | Công ty TNHH GD Land | Phường An Hòa, quận ninh Kiều và phường An Thới, quận Bình Thủy. | 29,9 |  | 802 | 14 | 161.520 | 0 | 0 | 816 | 161.520 |
| 7 | Khu đô thị mới hai bên đường Võ Văn Kiệt (Khu 4) | Liên danh Công ty TNHH MTV Phạm Trí và Công ty CP CADICO | phường Bình thủy | 12,9 |  | 503 |  | 100.600 | 0 | 0 | 503 | 100.600 |
| 8 | Khu đô thị TĐC Cửu Long, phường Long Hòa | Công ty CP Đầu tư BĐS Cửu Long | Phường Long Hòa | 55,79 | 2.130 |  |  | 426.000 | 213 | 42.600 | 0 | 0 |
| **IV** | **QUẬN CÁI RĂNG** |  |  | **1.022,60** | **25.354** | **8.156** | **4.362** | **7.214.343** | **25.354** | **773.960** | **12.518** | **2.141.543** |
|  | **Nhà ở do Chủ đầu tư xây dựng** |  |  |  |  | **8.156** | **4.362** | **2.141.543** | **0** | **0** | **12.518** | **2.141.543** |
|  | **Nhà ở do người dân tự xây trong dự án** |  |  |  | **25.354** |  |  | **5.072.800** | **25.354** | **773.960** |  |  |
| 1 | Khu nhà ở Nam Long thuộc khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh (Lô 8B) | Công ty cổ phần đầu tư Nam Long | Phường Hưng Thạnh | 23,5 | 549 |  |  | 111.800 | 165 | 33.540 | 0 | 0 |
| 2 | Khu dân cư lô số 8C, thuộc khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ | Công ty Cổ phần Nam Long Mekong | Phường Hưng Thạnh | 15,9 | 591 | 27 | 187 | 133.040 | 177 | 35.460 | 214 | 14.840 |
| 3 | Khu dân cư Nam Long 2, thuộc khu đô thị mới Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh (Lô 9A) | Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long - chi nhánh Cần Thơ | Phường Hưng Thạnh | 43,8 | 925 | 223 | 1.601 | 460.040 | 278 | 55.500 | 1.824 | 275.040 |
| 4 | Khu dân cư lô số 11D thuộc khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Phú Thứ | Công ty Trách nhiệm hữu hạn Long Thịnh | Phường Phú Thứ | 17,7 | 784 |  | 216 | 174.080 | 235 | 47.040 | 216 | 17.280 |
| 5 | Khu dân cư lô số 3C, Khu đô thị Nam Cần Thơ thuộc phường Hưng Phú | Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Phát triển Đô thị Phi Long | Phường Hưng Phú | 19,2 | 842 | 350 | 216 | 255.680 | 253 | 50.520 | 566 | 87.280 |
| 6 | Khu dân cư lô số 6, thuộc khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh | Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Địa ốc Hồng Loan | phường Hưng Thạnh | 75,1 | 2.972 | 38 |  | 602.000 | 297 | 59.440 | 38 | 7.600 |
| 7 | Khu dân cư Hưng Thạnh (lô số 5C) thuộc khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Hưng Thạnh | Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại địa ốc Hồng Loan | phường Hưng Thạnh | 36,6 | 940 | 50 |  | 198.000 | 94 | 18.800 | 50 | 10.000 |
| 8 | Khu dân cư (Lô số 8A) thuộc khu đô thị Nam sông Cần Thơ, phường Phú Thứ và phường Hưng Thạnh | Công ty Cổ phần Xây dựng thành phố Cần Thơ | phường Phú Thứ và phường Hưng Thạnh | 13,4 | 380 |  |  | 76.000 | 114 | 22.800 | 0 | 0 |
| 9 | Khu dân cư lô số 11A (Khu nhà ở CBCS Công an) | Doanh nghiệp tư nhân Vạn Phong | phường Phú Thứ và phường Hưng Thạnh | 11,5 | 454 |  |  | 90.800 | 136 | 27.240 | 0 | 0 |
| 10 | Khu dân cư Hưng Phú 1 (lô số 3A), Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Phú và Hưng Thạnh | Công ty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ | phường Hưng Phú và Hưng Thạnh | 60,2 | 1.558 | 122 | 402 | 368.160 | 156 | 31.160 | 524 | 56.560 |
| 11 | Khu dân cư Phú An (lô số 20), phường Phú Thứ | Công ty Cổ phần xây dựng Công trình Giao thông 586 | Phường Phú Thứ | 145,6 | 4.731 | 2.902 |  | 1.526.600 | 473 | 94.620 | 2.902 | 580.400 |
| 12 | Khu đô thị mới Hưng Phú - Lô 49 thuộc khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Hưng Phú | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 8 | Phường Hưng Phú | 42,7 | 1.580 |  | 296 | 339.680 | 158 | 31.600 | 296 | 23.680 |
| 13 | Khu dân cư lô số 13A, Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Phú Thứ | Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thiên Lộc | Phường Phú Thứ | 42,6 | 1.055 |  |  | 211.000 | 106 | 21.100 | 0 | 0 |
| 14 | Khu đô thị mới lô 5B | Công ty CP xây dựng thương mại địa ốc Hồng Loan | Phường Hưng Thạnh | 14 | 535 |  |  | 107.000 | 161 | 32.100 | 0 | 0 |
| 15 | Khu đô thị mới - Khu 1 (Lô số 6C) | Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Địa ốc Hồng Loan | Phường Hưng Thạnh | 27 | 868 |  |  | 173.600 | 260 | 52.080 | 0 | 0 |
| 16 | Khu đô thị mới và Khu công nghệ thông tin tập trung | Quỹ Đầu tư Phát triển TP. Cần Thơ | Phường Hưng Thạnh | 72,4 | 1.353 | 488 | 1.028 | 507.946 | 135 | 27.060 | 1.516 | 237.346 |
| 17 | Khu dân cư 11B thuộc khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Phú Thứ | Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng - Thương mại Diệu Hiền | Phường Phú Thứ | 19,4 |  | 155 |  | 31.008 | 0 | 0 | 155 | 31.008 |
| 18 | Khu dân cư lô số 11C thuộc khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Phú Thứ | Chi nhánh Công ty Nông thổ sản II tại Cần Thơ | Phường Phú Thứ | 15,8 | 729 |  |  | 145.800 | 219 | 43.740 | 0 | 0 |
| 19 | Khu Đô thị mới Lô 13 B phường Phú Thứ | HTX Xây dựng Thanh Bình | Phường Phú Thứ | 43,9 |  | 1.461 |  | 292.200 | 0 | 0 | 1.461 | 292.200 |
| 20 | Khu dân cư Thường Thạnh và Trường Đại học thuộc phường Thường Thạnh | Công ty cổ phần Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ | Phường Thường Thạnh | 12,3 |  | 521 |  | 104.200 | 0 | 0 | 521 | 104.200 |
| 21 | Khu dân cư Thường Thạnh - phần mở rộng 7Ha, phường Thường Thạnh | Công ty Cổ phần Đầu tư - Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ | Phường Thường Thạnh | 7 |  | 387 |  | 77.400 | 0 | 0 | 387 | 77.400 |
| 22 | Khu đô thị mới phường Thường Thạnh | Công ty CP đầu tư địa ốc Hoàng quân Cần Thơ | Phường Thường Thạnh | 10,7 |  | 628 |  | 125.600 | 0 | 0 | 628 | 125.600 |
| 23 | Chỉnh trang và Phát triển đô thị An Phú (Ba Láng, Cái Răng) | Công ty TNHH An Phú | Phường Ba Láng | 1,7 |  | 71 | 100 | 22.200 | 0 | 0 | 171 | 22.200 |
| 24 | Khu tái định cư phường Hưng Phú (lô 3B) | Công ty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ | Phường Hưng Phú | 25,8 | 1.053 | 10 |  | 212.600 | 105 | 21.060 | 10 | 2.000 |
| 25 | Khu tái định cư phường Tân Phú (Lô số 15) | Công ty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ | Phường Tân Phú | 35,9 | 1.227 |  |  | 245.400 | 123 | 24.540 | 0 | 0 |
| 26 | Khu tái định cư Phú An (lô số 19), phường Phú Thứ | Công ty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ | Phường Phú Thứ | 58 | 2.228 | 54 |  | 456.400 | 223 | 44.560 | 54 | 10.800 |
| 27 | Khu tái định cư và nhà ở công nhân phục vụ cho khu công nghiệp Hưng Phú, phường Tân Phú | Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Cần Thơ | Phường Tân Phú | 10,4 |  | 83 |  | 16.640 | 0 | 0 | 83 | 16.640 |
| 28 | Khu nhà ở phường Thường Thạnh - An Phú ECOCITY | Công ty TNHH An Phú Cần Thơ | Phường Thường Thạnh | 9,9 |  | 138 | 316 | 59.869 | 0 | 0 | 454 | 59.869 |
| 29 | Khu đô thị mới Hải Đăng tại khu 2 lô số 10 | Công ty cổ phần Quản lý bất động sản và đầu tư Sài Gòn; Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Hải Đăng; Công ty Cổ phần Quốc Lộc Phát | Phường Hưng Thạnh và phường Phú Thứ | 54,8 |  |  |  |  | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30 | Chung cư Nhịp Điệu Xanh - Dream House | Công ty Cổ phần Kiến trúc Nhịp Điệu Xanh | Phường Hưng Thạnh | 0,31 |  |  | 208 |  |  |  |  |  |
| 31 | Khu căn hộ chung cư Kim cương Xanh - Cara River Park | Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Đất Xanh Miền Tây | Phường Hưng Thạnh | 0,31 |  |  | 358 | 36.703 |  |  |  |  |
| **V** | **QUẬN THỐT NỐT** |  |  | **68,8** | **1.056** | **1.089** | **0** | **457.171** | **1.056** | **108.500** | **1.089** | **245.971** |
|  | **Nhà ở do Chủ đầu tư xây dựng** |  |  |  |  | **1.089** | **0** | **245.971** | **0** | **0** | **1.089** | **245.971** |
|  | **Nhà ở do người dân tự xây trong dự án** |  |  |  | **1.056** |  |  | **211.200** | **1.056** | **108.500** |  |  |
| 1 | Khu đô thị mới Hoàng Gia | Cong ty CP XDTM Hoàng Gia | phường Thốt Nốt | 9,8 | 29 | 463 |  | 126.571 | 29 | 5.800 | 463 | 120.771 |
| 2 | Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học | Công ty CP Tập đoàn Đầu tư IPA | phường Thốt Nốt | 22,9 |  | 626 |  | 125.200 | 0 | 0 | 626 | 125.200 |
| 3 | Khu TĐC khu vực Long Thạnh 2 | Doanh nghiiệp Tu nhân Huỳnh Châu | phường Thốt Nốt | 10,2 | 465 |  |  | 93.000 | 233 | 46.500 | 0 | 0 |
| 4 | Khu TĐC Thới Thuận (giai đoạn 2) | UBND quận Thốt Nốt | phường Thới Thuận | 25,9 | 562 |  |  | 112.400 | 281 | 56.200 | 0 | 0 |
| **VI** | **HUYỆN VĨNH THẠNH** |  |  | **31,6** | **833** | **68** | **0** | **180.200** | **833** | **166.600** | **68** | **13.600** |
|  | **Nhà ở do Chủ đầu tư xây dựng** |  |  |  |  | **68** |  | **13.600** | **0** | **0** | **68** | **13.600** |
|  | **Nhà ở do người dân tự xây trong dự án** |  |  |  | **833** |  |  | **166.600** | **833** | **166.600** |  |  |
| 1 | Trung tâm thương mại và dân cư thương mại huyện Vĩnh Thạnh | Công ty CP ĐTXD TM Cơ Hội Mới | thị trấn Vĩnh Thạnh | 31,6 | 833 | 68 |  | 180.200 | 250 | 49.980 | 68 | 13.600 |
| **VII** | **HUYỆN CỜ ĐỎ** |  |  | **25** | **925** | **0** | **0** | **107.678** | **925** | **55.500** | **0** | **0** |
|  | **Nhà ở do Chủ đầu tư xây dựng** |  |  |  |  | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
|  | **Nhà ở do người dân tự xây trong dự án** |  |  |  | **925** |  |  | **107.678** | **925** | **55.500** |  |  |
| 1 | Khu dân cư nông thôn mới xã Trung Thạnh | Công ty TNHH Một thành viên xây dựng Vạn Phú | Thị trấn Cờ Đỏ | 8,5 | 319 |  |  | 63.800 | 96 | 19.140 | 0 | 0 |
| 2 | Chỉnh trang đô thị và cải thiện môi trường sống tại thị trấn Cờ Đỏ | Công ty cổ phần đầu tư Cadif | Thị trấn Cờ Đỏ | 16,5 | 606 |  |  | 43.878 | 182 | 36.360 | 0 | 0 |
| **VIII** | **HUYỆN PHONG ĐIỀN** |  |  | **44,9** | **1.607** | **45** | **0** | **330.400** | **1.607** | **91.000** | **45** | **9.000** |
|  | **Nhà ở do Chủ đầu tư xây dựng** |  |  |  |  | **45** | **0** | **9.000** | **0** | **0** | **45** | **9.000** |
|  | **Nhà ở do người dân tự xây trong dự án** |  |  |  | **1.607** |  |  | **321.400** | **1.607** | **91.000** |  |  |
| 1 | Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ nối dài đoạn Cái Sơn - Hàng Bàn (Khu số 15 và khu chợ Mỹ Khánh) | Công ty TNHH Xây dựng Mặt Trời Đỏ | Thị trấn Phong Điền | 1,2 | 114 | 0 | 0 | 22.800 | 114 | 22.800 | 0 | 0 |
| 2 | Khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ nối dài đoạn Cái Sơn - Hàng Bàn (Khu số 12, 13, 14) | Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hồng Phát | Thị trấn Phong Điền | 4,9 | 213 | 5 | 0 | 43.600 | 213 | 42.600 | 5 | 1.000 |
| 3 | Khu dân cư thương mại huyện Phong Điền | Cty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại 279 | Thị trấn Phong Điền | 38,8 | 1.280 | 40 | 0 | 264.000 | 128 | 25.600 | 40 | 8.000 |
| **IX** | **HUYỆN THỚI LAI** |  |  | **17,4** | **472** | **511** | **0** | **196.600** | **472** | **94.400** | **511** | **102.200** |
|  | **Nhà ở do Chủ đầu tư xây dựng** |  |  |  |  | **511** | **0** | **102.200** | **0** | **0** | **511** | **102.200** |
|  | **Nhà ở do người dân tự xây trong dự án** |  |  |  | **472** |  |  | **94.400** | **472** | **94.400** |  |  |
| 1 | Mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp Chợ Thới Lai hiện hữu | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Du lịch Me Kong | thị trấn Thới Lai | 1,8 | 9 | 42 | 0 | 10.200 | 9 | 1.800 | 42 | 8.400 |
| 2 | Mở rộng, phát triển đô thị mới và nâng cấp Chợ Thới Lai hiện hữu (giai đoạn 2) | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Du lịch Me Kong | thị trấn Thới Lai | 5,8 | 31 | 138 | 0 | 33.800 | 31 | 6.200 | 138 | 27.600 |
| 3 | Khu Đô thị mới huyện Thới Lai | Công ty Cổ phần Đầu tư Cadif | thị trấn Thới Lai | 9,8 | 432 | 331 | 0 | 152.600 | 130 | 25.920 | 331 | 66.200 |

**2. DANH MỤC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI ĐANG TRIỂN KHAI**

| **TT** | **Tên dự án** | **Chủ đầu tư** | **Vị trí** | **Thông tin Dự án** | | | **Dự kiến hoàn thành 2021-2025** | | **Dự kiến hoàn thành 2021-2030** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Diện tích  (ha) | Tổng số căn (căn) | Tổng diện tích sàn (m2) | Diện tích (m2) | Số căn (căn) | Diện tích (m2) | Số căn (căn) |
|  | **Toàn Thành phố** |  |  | **41,5** | **16.004** | **916.927** | **161.045** | **2.152** | **755.882** | **13.852** |
|  | **Nhà ở xã hội độc lập** |  |  | **12,8** | **4.421** | **322.621** | **161.045** | **2.152** | **161.576** | **2.269** |
| **I** | **Quận Bình Thủy** |  |  | **1,3** | **490** | **25.100** | **22.502** | **430** | **2.598** | **60** |
| 1 | Nhà ở xã hội Gia Phúc | Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu Thủy sản Cần Thơ | Phường Trà Nóc | 1,3 | 490 | 25.100 | 22.502 | 430 | 2.598 | 60 |
| **II** | **Quận Cái Răng** |  |  | **6,5** | **2.814** | **232.093** | **138.543** | **1.722** | **93.550** | **1.092** |
| 1 | Chung cư NOXH Hồng Loan 5C | Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Địa ốc Hồng Loan | Phường Hưng Thạnh | 2,4 | 1.036 | 86.406 | 53.492 | 616 | 32.914 | 420 |
| 2 | Chung cư Nhà ở xã hội 1-An Phú Ecocity | Công ty TNHH An Phú Cần Thơ | Phường Thường Thạnh | 0,3 | 479 | 35.859 | 13.423 | 176 | 22.436 | 303 |
| 3 | Chung cư NOXH Nam Long | Công ty Cổ phần Nam Long-Chi nhánh Cần Thơ | Phường Hưng Thạnh | 3,8 | 1.602 | 132.264 | 71.628 | 930 | 60.636 | 672 |
| **III** | **Quận Ô Môn** |  |  | **3,0** | **315** | **25.328** | **0** | **0** | **25.328** | **315** |
| 1 | Thiết chế công đoàn tại KCN Trà Nóc 2 | Ban quản lý Khu công nghiệp | Phường Phước Thới | 3,0 | 315 | 25.328 | 0 | 0 | 25.328 | 315 |
| **IV** | **Quận Bình Thủy** |  |  | **1,6** | **654** | **32.700** | **0** | **0** | **32.700** | **654** |
| 1 | Dự án NOXH tại khu đất quốc phòng do Sư đoàn không quân 370 quản lý | TTPTQĐ TP Cần Thơ | phường Trà An | 1,3 | 508 | 25.400 | 0 | 0 | 25.400 | 508 |
| 2 | Khu đất Công ty Cổ phần Xây dựng Cấp thoát nước số 15 thuê | TTPTQĐ TP Cần Thơ | Phường Bùi Hữu Nghĩa | 0,4 | 146 | 7.300 | 0 | 0 | 7.300 | 146 |
| **V** | **Huyện Thới Lai** |  |  | **0,4** | **148** | **7.400** | **0** | **0** | **7.400** | **148** |
| 1 | Khu đất quốc phòng do Bộ Chỉ huy quân sự thành phố quản lý chuyển mục đích sang đất dân dụng tại thị trấn Thới Lai | TTPTQĐ TP Cần Thơ | TT Thới Lai | 0,4 | 148 | 7.400 | 0 | 0 | 7.400 | 148 |
|  | **Quỹ đất 20% nhà ở thương mại** |  |  | **28,7** | **11.583** | **594.306** | **0** | **0** | **594.306** | **11.583** |
| **I** | **Quận Ninh Kiều** |  |  | **6,6** | **2.526** | **131.843** | **0** | **0** | **131.843** | **2.526** |
| 1 | Dự án Khu TĐC phường An Bình | Ban ODA TP. Cần Thơ | Phường An Bình | 1,5 | 605 | 30.250 | 0 | 0 | 30.250 | 605 |
| 2 | Dự án Khu đô thị mới STK An Bình | Công ty Cổ phần đầu tư STK | Phường An Bình | 1,0 | 278 | 19.443 | 0 | 0 | 19.443 | 278 |
| 3 | Khu đô thị mới Cồn Khương | Công ty TNHH Bất động sản An Khương | Phường Cái Khế | 2,2 | 895 | 44.750 | 0 | 0 | 44.750 | 895 |
| 4 | Khu đô thị mới An Bình | Công ty CP ĐTXD Hồng Phát | Phường An Bình | 1,9 | 748 | 37.400 | 0 | 0 | 37.400 | 748 |
| **II** | **Quận Cái Răng** |  |  | **8,5** | **3.417** | **170.850** | **-** | **-** | **170.850** | **3.417** |
| 1 | Khu đô thị mới Lô số 5B | Công ty Cổ phần XDTM Địa ốc Hồng Loan | Phường Hưng Thạnh | 1,28 | 512 | 25.600 | 0 | 0 | 25.600 | 512 |
| 2 | Khu đô thị mới phường Thường Thạnh | Công ty cổ phần Đầu tư- Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ | PhườngThường Thạnh | 1,10 | 440 | 22.000 | 0 | 0 | 22.000 | 440 |
| 3 | Khu đô thị mới và Khu công nghệ thông tin tập trung | Quỹ Đầu tư Phát triển TP. Cần Thơ | Phường Hưng Thạnh | 3,74 | 1.496 | 74.800 | 0 | 0 | 74.800 | 1496 |
| 4 | Nhà ở lực lượng vũ trang tại ô đất tiếp giáp Bộ chỉ Huy quân sự thành phố Cần Thơ | UBND quận Cái Răng | Phường Hưng Phú | 2,42 | 969 | 48.450 | 0 | 0 | 48.450 | 969 |
| **III** | **Quận Thốt Nốt** |  |  | **3,46** | **1.612** | **90.213** | **0** | **0** | **90.213** | **1.612** |
| 1 | Khu đô thị mới hai bên đường Nguyễn Thái Học | Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư IPA | Phường Thốt Nốt | 1,62 | 648 | 32.400 | 0 | 0 | 32.400 | 648 |
| 2 | Khu tái định cư phường Thới Thuận (giai đoạn 2) | UBND quận Thốt Nốt | Phường Thới Thuận | 1,84 | 964 | 57.813 | 0 | 0 | 57.813 | 964 |
| **IV** | **Quận Ô Môn** |  |  | **1,0** | **400** | **20.000** | **0** | **0** | **20.000** | **400** |
| 1 | Dự án nhà ở xã hội thuộc Khu Nhà ở Bình Hòa A | Công Ty TNHH DV TM Nam Hà Nội | Phường Phước Thới | 1,00 | 400 | 20.000 | 0 | 0 | 20.000 | 400 |
| **V** | **Huyện Vĩnh Thạnh** |  |  | **5,7** | **2296** | **114.800** | **0** | **0** | **114.800** | **2.296** |
| 1 | Dự án nhà ở xã hội thuộc Khu tái định cư và dân cư nông thôn xã Vĩnh Trinh thuộc dự án Khu tái định cư phục vụ khu công nghiệp huyện Vĩnh Thạnh (giai đoạn 1) | UBND huyện Vĩnh Thạnh | Xã Vĩnh Trinh | 5,74 | 2.296 | 114.800 | 0 | 0 | 114.800 | 2296 |
| **VI** | **Huyện Phong Điền** |  |  | **3,33** | **1.332** | **66.600** | **0** | **0** | **66.600** | **1.332** |
| 1 | Nhà ở xã hội tại xã Mỹ Khánh | UBND huyện Phong Điền | Xã Mỹ Khánh | 2,80 | 1.120 | 56.000 | 0 | 0 | 56.000 | 1120 |
| 2 | Nhà ở xã hội KDC Thương mại H.Phong Điền | Hợp tác xã xây dựng Thanh Bình | Huyện Phong Điền | 0,53 | 212 | 10.600 | 0 | 0 | 10.600 | 212 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | GHI CHÚ: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | - Các vị trí khác khi phù hợp với quy hoạch sẽ được bổ sung vào Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở phù hợp với thực tế. | | | | | | | | | |
|  | - Trong giai đoạn đến 2025, ưu tiên thực hiện đầu tư các dự án thuộc nhóm I, do có đã có quỹ đất sẳn sàng và hoàn thành cơ bản giải phóng mặt bằng. | | | | | | | | | |
|  | - Đối với nhà ở cho lực lượng vũ trang, thực hiện theo quy định của Bộ Quốc Phòng và Bộ Công an. | | | | | | | | | |

## **PHỤ LỤC II: KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THEO DỰ ÁN**

| **STT** | **Địa điểm** | **Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án trong quy hoạch thành phố được phê duyệt** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Khu vực** (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch) | **Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)** | **Ghi chú** |
| **I** | **QUẬN NINH KIỀU** | | **366,10** |  |
| 1 | Phường Cái Khế | Phía Đông Bắc: giáp Rạch Khai Luông; Phía Đông Nam: giáp đất dân; Phía Tây Nam: giáp đường Cách Mạng Tháng Tám; Phía Tây Bắc: giáp Hẻm 66 đường Cách Mạng Tháng Tám. | 3,2 |  |
| 2 | Phường An Bình | Dự án đầu tư xây dựng khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ (đoạn từ đường Cái Sơn - Hàng Bàng đến đường Tỉnh 923), thành phố Cần Thơ (phường An Bình, quận Ninh Kiều) | 0,4 |  |
| 3 | Phường An Khánh | Phía Đông Bắc: giáp đường Trần Nam Phú; Phía Tây Bắc: giáp đất dân cư hiện hữu; Phía Tây Nam: giáp đất vườn, cây lâu năm; Phía Đông Nam: giáp đất dân cư hiện hữu | 0,3 |  |
| 4 | Phường Tân An | Phía Đông Nam: giáp đường Võ Thị Sáu; Phía Tây Nam: giáp đường Ngô Hữu Hạnh; Phía Tây Bắc: giáp hẻm hiện trạng, nhà dân hiện hữu; Phía Đông Bắc: giáp nhà dân hiện hữu | 0,2 |  |
| 5 | Phường An Bình | Phía Đông Bắc: giáp đường 3/2 và dân cư hiện hữu; Phía Tây: giáp rạch hiện hữu; Phía Nam: giáp rạch hiện hữu; Phía Bắc: giáp rạch và dân cư hiện hữu | 0,3 |  |
| 6 | Phường Cái Khế | Hướng Đông Bắc: giáp sông Hậu; Hướng Đông Nam và Tây Nam: giáp rạch Khai Luông; Hướng Tây Bắc: giáp đường Nguyễn Văn Cừ nối dài đến sông Hậu. | 93,2 |  |
| 7 | Phường An Bình | Đông bắc: giáp rạch ngọn Đầu Sấu. Phía Đông Nam: giáp đường Nguyễn Văn Cừ nối dài. Phía tây bắc: giáp rạch Bà Từ. Phía tây Nam: giáp đất nhà máy, xí nghiệp | 21 |  |
| 8 | Phường An Bình | Phía Tây Bắc: giáp khu đô thị hai bên đường Nguyễn Văn Cừ. Phía Đông Bắc: giáp rạch Cái Sơn. Phía Đông Nam: giáp sông Cần Thơ. Phía Tây: giáp đường Vành đai phía Tây (Quốc lộ 61C) và Khu đô thị mới An Bình (Khu 3) | 216 |  |
| 9 | Phường An Bình | Khu đô thị mới tại phường An Bình, quận Ninh Kiều | 20,0 |  |
| 10 | Phường  Xuân Khánh | + Phía Bắc: giáp đất dân và đường Mậu Thân. | 0,29 |  |
| + Phía Tây: giáp mương thoát nước. |
| + Phía Đông: giáp đất dân. |
| + Phía Nam: giáp đường Cao Thắng. |
| 11 | Phường An Bình | + Phía Bắc: giáp đất dân và Rạch Ông Lầu. | 0,45 |  |
| + Phía Tây: giáp mương thoát nước. |
| + Phía Đông: giáp đất dân. |
| + Phía Nam: giáp đường Hậu Giang. |
| 12 | Phường Cái Khế | + Phía đông Bắc: giáp đường Lê Lợi (từ đường Trần Văn Khéo đến đầu ranh công viên nước). | 5,26 |  |
| + Phía Tây Bắc: giáp phần đất nhà nước quản lý đoạn đường Trần Văn Khéo. |
| + Phía Đông Nam: giáp phần đất Công ty TNHH Thương mại sản xuất Xuất nhập khẩu Đại Tân thuê. |
| + Phía Tây Nam: giáp đất dân. |
| 13 | Phường Cái Khế | + Phía Bắc: giáp đường Trần Phú và Sông Hậu. | 3,19 |  |
| + Phía Tây: giáp Trường Trung cấp TDTT. |
| + Phía Đông: giáp Sông Hậu. |
| + Phía Nam: giáp Công viên Sông Hậu và Sông Hậu. |
| 14 | Phường An Khánh | Khu chung cư phường An Khánh | 0,52 |  |
| 15 | Phường An Bình | Khu chung cư phường An Bình | 0,23 |  |
| 16 | Phường An Khánh | Khu chung cư phường An Khánh | 1,21 |  |
| 17 | Phường Cái Khế | Khu chung cư phường Cái Khế | 0,36 |  |
| 18 | Phường An Bình | Khu chung cư phường An Bình | 0,40 |  |
| **II** | **QUẬN BÌNH THUỶ** | | **916,3** |  |
| 1 | Phường Long Hòa | + Phía Bắc: giáp với Sông Bình Thủy, rạch Súc và rạch Sao; | 270,0 |  |
| + Phía Đông: giáp với đường nối Cách Mạng Tháng Tám đến đường Tỉnh 918, đường Võ Văn Kiệt và khu dân cư Bình Nhựt và đường dự mở số 20; |
| + Phía Nam: giới hạn bởi đường dự mở số 21, đường nối Cách Mạng Tháng Tám đến đường Tỉnh 918 và đường Nguyễn Văn Linh (Quốc lộ 91B); |
| + Phía Nam: giới hạn bởi đường dự mở số 21, đường nối Cách Mạng Tháng Tám đến đường Tỉnh 918 và đường Nguyễn Văn Linh (Quốc lộ 91B); |
| - Phân khu đô thị 4. |
| 2 | Phường Long Hòa | + Phía Bắc: giáp với Sông Bình Thủy; | 249,0 |  |
| + Phía Đông: giới hạn bởi rạch Đường Củi, rạch ông Đội, rạch Bà Chính và đường Võ Văn Kiệt (giáp với ranh của Khu đô thị mới 2 bên đường Võ Văn Kiệt (Khu 1)); |
| + Phía Nam: giới hạn bởi đường Nguyễn Văn Linh (Quốc lộ 91B) đến Cầu Bình Thủy 3; |
| + Phía Tây: giáp với Sông Bình Thủy. |
| - Phân khu đô thị 4. |
| 3 | Phường Long Hòa và phường Bình Thủy | + Phía Đông Bắc: giới hạn đường Võ Văn Kiệt, đường Huỳnh Phan Hộ và đường dự mở (đường số 55, 56, 57, 58); | 300,0 |  |
| + Phía Đông Nam: giới hạn đường Bùi Hữu Nghĩa, rạch Cam, rạch ông Tường, sông Bình Thủy đến Cầu Bình Thủy 3 (giáp với ranh của Khu đô thị mới 2 bên đường Võ Văn Kiệt (Khu 2)); |
| + Phía Tây Nam: giới hạn đường Nguyễn Văn Linh (Quốc lộ 91B) từ Cầu Bình Thủy 3 đến Dự án đường Tỉnh 918 (giai đoạn 2); |
| + Phía Tây Bắc: giới hạn bởi Dự án đường Tỉnh 918 (giai đoạn 2) từ đường Nguyễn Văn Linh đến đường Võ Văn Kiệt. |
| - Phân khu đô thị 3. |
| 4 | Phường Thới An Đông | Khu đô thị - tái định cư số 13 | 89,0 |  |
| 5 | Phường Long Hòa | Khu chung cư phường Long Hòa | 0,96 |  |
| 6 | Phường Long Hòa | Khu dân cư phường Long Hòa 2 | 7,34 |  |
| **III** | **QUẬN CÁI RĂNG** | | **964,1** |  |
| 1 | Phường Phú Thứ | Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung thành phố quận Cái Răng | 100,0 |  |
| 2 | Phường Thường Thạnh, Hưng Thạnh và Phú Thứ | Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung thành phố quận Cái Răng | 200,0 |  |
| 3 | Phường Hưng Phú | Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung thành phố quận Cái Răng | 100,4 |  |
| 4 | Phường Hưng Thạnh và phường Phú Thứ | Khu đô thị mới - khu 2 (lố số 10) | 54,8 |  |
| 5 | Phường Thường Thạnh | Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung thành phố quận Cái Răng | 42,2 |  |
| 6 | Phường Hưng Phú | Khu đô thị mới số 1 | 88,5 |  |
| 7 | Phường Tân Phú | Khu đô thị mới số 7 | 85,8 |  |
| 8 | Phường Phú Thứ | Khu đô thị mới số 6 | 33,0 |  |
| 9 | Phường Thường Thạnh và Hưng Thạnh | Khu đô thị mới số 8 | 37,4 |  |
| 10 | Phường Phú Thứ | Khu đô thị mới phường Phú Thứ, quận Cái Răng | 48,7 |  |
| 11 | Phường Phú Thứ | Khu đô thị mới - Khu 3 (Lô số 14A) | 54,32 |  |
| 12 | Phường Hưng Phú | Khu đô thị mới Hưng Phú - lô số 3D | 12,4 |  |
| 13 | Phường Hưng Phú và phường Phú Thứ | Khu đô thị mới Nam Cần Thơ | 99,9 |  |
| 14 | Phường Lê Bình | Khu chung cư khu vực Yên Thượng | 1,26 |  |
| 15 | Phường Thường Thạnh | Khu chung cư khu vực Yên Hạ | 1,05 |  |
| 16 | Phường Hưng Thạnh | Khu chung cư phường Hưng Thạnh | 1,26 |  |
| 17 | Phường Phú Thứ | Khu chung cư phường Phú Thứ | 0,50 |  |
| 18 | Phường Ba Láng | Khu chung cư phường Ba Láng | 0,62 |  |
| 19 | Phường Hưng Phú | Khu chung cư phường Hưng Phú | 1,06 |  |
| 20 | Phường Hưng Phú | Khu chung cư phường Hưng Phú | 0,95 |  |
| **IV** | **QUẬN Ô MÔN** | | **1.361,19** |  |
| 1 | Phường Phước Thới | Phía Bắc: Giáp đất dân; Phía Nam: Giáp đất dân; Phía Đông: Giáp đất dân; Phía Tây: Giáp Quốc lộ 91B. | 10,19 |  |
| 2 | Phường Phước Thới | Phía Bắc: Giáp đất dân; Phía Nam: Giáp đất dân; Phía Tây: Giáp đất dân; Phía Đông: Giáp Quốc lộ 91B (Nguyễn Văn Linh) và đất dân. | 14,52 |  |
| 3 | Phường Phước Thới | Phía Bắc: Giáp đất dân; Phía Nam: Giáp đất dân; Phía Tây: Giáp Quốc lộ 91B (Nguyễn Văn Linh); Phía Đông: Giáp đất dân. | 3,83 |  |
| 4 | Phường Phước Thới | Phía Bắc: Giáp đất dân; Phía Nam: Giáp đất dân; Phía Tây: Giáp đất dân; Phía Đông: Giáp Quốc lộ 91B (Nguyễn Văn Linh). | 4,0 |  |
| 5 | Phường Phước Thới | Phía Bắc: Giáp đất dân; Phía Nam: Giáp kho của Điện lực Cần Thơ; Phía Tây: Giáp đất dân; Phía Đông: Giáp Đường tỉnh 923. | 1,12 |  |
| 6 | Phường Phước Thới | Phường Phước Thới, quận Ô Môn | 300,0 |  |
| 7 | Phường Trường Lạc | Phía Bắc: Giáp Rạch Giáo Dẫn; Phía Nam: Giáp Đường tỉnh 922; Phía Tây: Giáp kênh KH8; Phía Đông: Giáp Quận Bình Thủy. | 255,0 |  |
| 8 | Phường Trường Lạc | 245,0 |  |
| 9 | Phường Châu Văn Liêm | Thuộc quy hoạch Khu dân cư, tái định cư và Trung tâm văn hóa - Thể dục thể thao phía Nam Quốc lộ 91, phường Châu Văn Liêm được giới hạn bởi: Quốc lộ 91; rạch Tắc Ông Thục; rạch Ông Tành. | 41,75 |  |
| 10 | Phường Châu Văn Liêm | Phía Đông Bắc: Giáp khu dân cự hiện hữu cặp rạch Tắc Ông Thục; Phía Đông Nam: Giáp rạch Ông Tành; Phía Tây Nam: Giáp Khu hành chính quận và Quốc lộ 91; Phía Tây Bắc: Giáp đường Châu Văn Liêm và rạch cây Me. | 21,56 |  |
| 11 | Phường Phước Thới | Phía Bắc: Giáp đất dân; Phía Nam: Giáp Quốc lộ 91; Phía Đông: Giáp đường Đặng Thanh Sử; Phía Tây: Giáp rạch Bằng Lăng. | 100,0 |  |
| 12 |  | Phía Bắc: Giáp Khu công nghiệp Trà Nóc 2; Phía Nam: Giáp Quốc lộ 91; Phía Đông: Giáp Khu công nghiệp Trà Nóc 1; Phía Tây: Giáp rạch Cái Chôm. | 260,0 |  |
|  | Phường Châu Văn Liêm | Khu đô thị - tái định cư số 3 | 50,0 |  |
|  | Phường Trường Lạc | Khu đô thị - tái định cư số 4 | 20,0 |  |
| 13 | Phường Phước Thới | Khu dân cư phường Phước Thới 1 | 4,1 |  |
| 14 | Phường Phước Thới | Khu dân cư phường Phước Thới 2 | 4,0 |  |
| 15 | Phường Phước Thới | Khu dân cư phường Phước Thới 3 | 1,4 |  |
| 16 | Phường Phước Thới | Khu dân cư phường Phước Thới 4 | 3,2 |  |
| 17 | Phường Châu Văn Liêm | Khu dân cư phường Châu Văn Liêm | 21,6 |  |
| **V** | **QUẬN THỐT NỐT** | | **954,707835** |  |
| 1 | Phường Thới Thuận | Phía Đông Bắc giáp Quốc lộ 91, Tây Bắc giáp nhà dân; Tây Nam giáp đất sản xuất nông nghiệp, Đông Nam giáp Trường THCS Thới Thuận | 2,0 |  |
| 2 | Phường Thới Thuận | Phía Bắc giáp sông Cái Sắn, khu tái định cư Thới Thuận và dân cư dọc Quốc lộ 91; Tây Nam giáp ranh Vĩnh Thạnh (tuyến nối tuyến tránh thành phố Long Xuyên); Đông Nam giáp đường dẫn cầu Vàm Cống | 180,0 |  |
| 3 | Phường Thốt Nốt | Phía Tây Bắc giáp Khu đô thị Hoàng Gia; Tây Nam giáp tuyến tránh Thốt Nốt; Đông Nam giáp đường Nguyễn Thái Học nối dài dự mở; Đông giáp đường dự mở theo quy hoạch | 100,0 |  |
| 4 | Phường Thuận An | Phía Đông Bắc, Đông và Đông Nam giáp rạch Bờ Chiêu; phía Tây Nam giáp tuyến tránh Thốt Nốt - đoạn quy hoạch dự mở nối tuyến tránh Thốt Nốt đến cao tốc Lộ Tẻ - Rạch Sỏi; phía Tây giáp kênh Thắng Lợi 2 | 120,0 |  |
| 5 | Phường Tân Lộc | Đầu tư khu đô thị sinh thái, sông nước; khu trung tâm dịch vụ du lịch, tạo điều kiện thúc đẩy phát triển du lịch cù lao Tân Lộc. Phía Tây Bắc giáp rạch Cả Hô; phía Tây Nam giáp đường dự mở theo quy hoạch; phía Đông Bắc giáp sông Hậu; phía Đông Nam giáp khu dân cư | 45,0 |  |
| 6 | Phường Thốt Nốt | Phía Tây Bắc giáp đất dân; Tây Nam giáp rạch công cộng; Đông Bắc giáp đất dân; Phía Nam: giáp đường dẫn vào trường và trường Tiểu học Thốt Nốt 3 | 1,8 |  |
| 7 | Quận Thốt Nốt, huyện Vĩnh Thạnh | Khu đô thị mới, cảng, logistics Thốt Nốt | 342,7 |  |
| 8 | Phường Thới Thuận | Khu đô thị mới, cảng, logistics Thốt Nốt | 153,4 |  |
| 9 | Phường Thốt Nốt | Khu dân cư phường Thốt Nốt | 1,66 |  |
| 10 | Phường Trung Kiên | Khu dân cư phường Trung Kiên | 8,15 |  |
| **VI** | **HUYỆN CỜ ĐỎ** | | **1.661,2** |  |
| 1 | Thị trấn Cờ Đỏ | phía Nam Đường Lê Đức Thọ | 57,0 |  |
| phía Nam Đường Hà Huy Giáp | 30,0 |  |
| phía Đông Đường Hà Huy Giáp | 40,0 |  |
| tiếp giáp và nằm phía Tây Bắc Kênh Bốn Tổng | 40,0 |  |
| 2 | Xã Đông Hiệp | phía Bắc Đường tỉnh 922 | 5,2 |  |
| phía Nam Đường tỉnh 922 | 6,8 |  |
| 3 | Xã Đông Thắng | phía Bắc Đường tỉnh 922 | 4,3 |  |
| phía Nam Đường tỉnh 922 | 7,3 |  |
| 4 | Xã Thới Hưng | Vị trí: phía Đông Bắc Đường TTX Thới Hưng | 14,8 |  |
| 5 | Xã Thới Đông | Vị trí: phía Nam Đường Cờ Đỏ - Nốc Bằng | 16,5 |  |
| 6 | Xã Thới Xuân | phía Đông Bắc kênh 200 | 2,7 |  |
| phía Tây Bắc Đường ô tô vào TTX Thới Xuân | 10,0 |  |
| 7 | Xã Thạnh Phú | Vị trí: nằm phía Tây Bắc UBND xã | 14,3 |  |
| 8 | Xã Trung Hưng | Vị trí: nằm phía Tây Bắc Kênh Đào | 31,5 |  |
| 9 | Xã Trung An | Vị trí: nằm phía Tây Bắc UBND xã | 15,7 |  |
| 10 | Xã Trung Thạnh | Vị trí: nằm phía Đông Bắc UBND xã | 9,3 |  |
| Vị trí: nằm tiếp giáp với Đường Ô tô vào TTX Trung Thạnh và rạch Bà Đằng | 6,6 |  |
| 11 | ấp Thạnh Hưng | Khu đô thị mới Thạnh Hưng | 27,0 |  |
| 12 | ấp Thới Hòa | Khu đô thị mới Thới Hòa | 9,2 |
| 13 | Xã Trung An | Khu đô thị mới Trung An | 1.263,0 |
| 14 | Thị trấn Cờ Đỏ | Khu đô thị - tái định cư số 15 | 50,0 |
| **VII** | **HUYỆN VĨNH THẠNH** | | **204,9** |  |
| 1 | Xã Thạnh Mỹ | Vị trí được định hướng phát triển trong quy hoạch chung xây dựng nông thôn xã Thạnh Mỹ, huyện Vĩnh Thạnh (giai đoạn 2020-2030) | 12,4 |  |
| 2 | Xã Vĩnh Trinh | - Vị trí được định hướng phát triển trong quy hoạch chung xây dựng nông thôn xã Vĩnh Trinh, huyện Vĩnh Thạnh (giai đoạn 2020-2030) | 9,35 |  |
| - Khu nhà ở nông thôn thôn mới | 140,0 |  |
| 3 |  | Khu tái định cư | 52,5 |  |
| 4 | Thị trấn Thạnh An | Khu dân cư thị trấn Thạnh An | 8,6 |  |
| 5 | Xã Vĩnh Trinh | Khu dân cư xã Vĩnh Trinh 1 | 5,1 |  |
| 6 | Xã Vĩnh Trinh | Khu dân cư xã Vĩnh Trinh 2 | 10,8 |  |
| 7 | Xã Thạnh Mỹ | Khu dân cư xã Thạnh Mỹ | 10,5 |  |
| **VIII** | **HUYỆN THỚI LAI** | | **1.365,50** |  |
| 1 | Xã Đông Thuận | Khu đô thị mới Đông Thuận - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung thành phố Cần Thơ, trên địa bàn huyện Thới Lai | 300 |  |
| 2 | Xã Trường Xuân, xã Trường Xuân B | Khu đô thị mới, thương mại, dịch vụ, thể thao và vui chơi giải trí (trong đó có sân gold) (2 khu) - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung thành phố Cần Thơ, trên địa bàn huyện Thới Lai | 250-490 |  |
| 3 | Thị trấn Thới Lai | Khu đô thị - Tái định cư Thới Lai Lai 01 - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung Thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ | 80,2 |  |
| 4 | Thị trấn Thới Lai | Khu đô thị - Tái định cư Thới Lai Lai 02 - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung Thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ | 108 |  |
| 5 | Thị trấn Thới Lai | Khu đô thị - Tái định cư Thới Lai Lai 03 - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung Thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ | 68,2 |  |
| 6 | Thị trấn Thới Lai | Khu đô thị - Tái định cư Thới Lai Lai 04 - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung Thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ | 91,4 |  |
| 7 | Thị trấn Thới Lai | Khu đô thị - Tái định cư Thới Lai Lai 05 - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung Thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ | 80,4 |  |
| 8 | Thị trấn Thới Lai | Khu đô thị - Tái định cư Thới Lai Lai 06 - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung Thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ | 44,4 |  |
| 9 | Thị trấn Thới Lai | Khu đô thị mới, thương mại, dịch vụ, thể thao và vui chơi giải trí Thới Lai (Khu 01) - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung Thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ | 64,3 |  |
| 10 | Thị trấn Thới Lai | Khu đô thị mới, thương mại, dịch vụ, thể thao và vui chơi giải trí Thới Lai (khu 02) - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung Thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ | 69,4 |  |
| 11 | Thị trấn Thới Lai | Khu đô thị mới, thương mại, dịch vụ, thể thao và vui chơi giải trí Thới Lai (khu 03) - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung Thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ | 56,2 |  |
| 12 | Thị trấn Thới Lai | Khu đô thị mới, thương mại, dịch vụ, du lịch Thới Lai - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung Thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ | 108,0 |  |
| 13 | Thị trấn Thới Lai | Khu đô thị mới, thương mại, dịch vụ 02 bên tuyến tránh Thới Lai - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung Thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ | 80,0 |  |
| 14 | Xã Thới Thạnh | Khu đô thị, thương mại, dịch vụ - tái định cư Thới Thạnh - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung của xã được phê duyệt | 15,0 |  |
| 15 | Xã Tân Thạnh | Khu đô thị, thương mại, dịch vụ - tái định cư Tân Thạnh - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung của xã được phê duyệt | 15,0 |  |
| 16 | Xã Định Môn | Khu đô thị, thương mại, dịch vụ - tái định cư Định Môn - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung của xã được phê duyệt | 25,0 |  |
| 17 | Xã Trường Thành | Khu đô thị, thương mại, dịch vụ - tái định cư Trường Thành - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung của xã được phê duyệt | 15,0 |  |
| 18 | Xã Trường Thắng | Khu đô thị, thương mại, dịch vụ - tái định cư Trường Thắng - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung của xã được phê duyệt | 15,0 |  |
| 19 | Xã Trường Xuân | Khu đô thị, thương mại, dịch vụ - tái định cư Trường Xuân - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung của xã được phê duyệt | 30,0 |  |
| 20 | Xã Trường Xuân B | Khu đô thị, thương mại, dịch vụ - tái định cư Trường Xuân B - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung của xã được phê duyệt | 15,0 |  |
| 21 | Xã Trường Xuân A | Khu đô thị, thương mại, dịch vụ - tái định cư Trường Xuân A - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung của xã được phê duyệt | 15,0 |  |
| 22 | Xã Thới Tân | Khu đô thị, thương mại, dịch vụ - tái định cư Thới Tân - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung của xã được phê duyệt | 15,0 |  |
| 23 | Xã Đông Thuận | Khu đô thị, thương mại, dịch vụ - tái định cư Đông Thuận - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung của xã được phê duyệt | 25,0 |  |
| 24 | Xã Đông Bình | Khu đô thị, thương mại, dịch vụ - tái định cư Đông Bình - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung của xã được phê duyệt | 15,0 |  |
| 25 | Xã Xuân Thắng | Khu đô thị, thương mại, dịch vụ - tái định cư Xuân Thắng - Vị trí được định hướng phát triển khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung của xã được phê duyệt | 15,0 |  |
| **IX** | **HUYỆN PHONG ĐIỀN** | | **296,0** |  |
| 1 | Xã Nhơn Nghĩa | Khu đô thị - Tái định cư số 11 | 296,0 |  |
| **X** | **Quỹ đất dự kiến phát triển nhà ở mới** |  |  |  |
| 1 | *Quỹ đất dự kiến phát triển nhà ở dự phòng* | *Vị trí, địa điểm phù hợp với quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt* |  |  |
| 2 | *Quỹ đất dự kiến phát triển nhà ở mới trong Quy hoạch chung được phê duyệt điều chỉnh hoặc lập mới sau thời điểm phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở* | *Vị trí, địa điểm phù hợp với quy hoạch chung được phê duyệt điều chỉnh hoặc lập mới sau thời điểm phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở* |  |  |
| 3 | *Quỹ đất 20% đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội* | *Vị trí, địa điểm xác định trong đồ án quy hoạch dự án nhà ở thương mại* | *Trong đồ án quy hoạch* |  |
| 4 | *Quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại do chủ đầu tư đề xuất* | *Vị trí, địa điểm phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong cùng đô thị nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, có diện tích đất ở có giá trị tương đương với giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.* | *Do chủ đầu tư đề xuất* |  |
| 5 | *Quỹ đất thuộc quyền sử dụng đất của chủ đầu tư thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở* | *Vị trí, địa điểm phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất* | *Do chủ đầu tư đề xuất* |  |
| 6 | *Quỹ đất xây dựng nhà ở lưu trú công nhân trong các KCN* | *Vị trí, địa điểm xác định trong đồ án quy hoạch xây dựng khu công nghiệp* | *Trong đồ án quy hoạch* |  |

1. Công văn số 41/CTK-TKXH ngày 17/1/2025 của Cục Thống kê tp Cần Thơ [↑](#footnote-ref-1)
2. Modeling Global Residential Sector Energy Demand for Heating and Air Conditioning in the Context of Climate Change - Isaac M and DP van Vuuren (2009)

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

   Chinese Urban Residential Construction to 2040 – Research Discussion Paper (2012) – Leo Berkelmans and Hao Wang – Economic Group Reserve Bank of Australia. [↑](#footnote-ref-2)
3. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật xây dựng, pháp luật về đầu tư công và pháp luật khác có liên quan. [↑](#footnote-ref-3)
4. Phù hợp theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 28 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội do cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê: *“Diện tích sử dụng bình quân cho mỗi người để ở không nhỏ hơn 8 m2(không tính diện tích khu phụ);”.*  [↑](#footnote-ref-4)
5. Hệ số sử dụng đất là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.. [↑](#footnote-ref-5)
6. Mật độ xây dựng gộp là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình). [↑](#footnote-ref-6)
7. Trường hợp nhà đầu tư đề xuất vị trí dự án dự kiến thuộc các khu vực phát sinh mới thì phải đảm bảo vị trí đề xuất phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đang có hiệu lực tại thời điểm đề xuất. Như vậy sẽ phù hợp với khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án của Chương trình. [↑](#footnote-ref-7)
8. Đối với vốn hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng thuộc các chương trình mục tiêu, sau khi có Quyết định ban hành chương trình mục tiêu của cấp có thẩm quyền, UBND thành phố xác định nguồn vốn ngân sách cụ thể để thực hiện chương trình mục tiêu. [↑](#footnote-ref-8)
9. Nguồn vốn trên chỉ bao gồm: chi phí đầu tư xây dựng nhà ở công vụ, chưa bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng, v.v..v. Nguồn vốn cụ thể được xác định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ. [↑](#footnote-ref-9)