



GIẢI PHÁP THU HÚT ĐẦU TƯ THEO HÌNH THỨC ĐỐI TÁC CÔNG TƯ (PPP) TẠO CHỖ Ở AN TOÀN CHO SINH VIÊN TẠI HÀ NỘI

Vũ Kim Yến¹

Tóm tắt: Tạo chỗ ở an toàn và chất lượng cho sinh viên là vấn đề luôn được Nhà nước quan tâm ở nước ta. Vấn đề đó càng trở nên bức thiết hơn tại các thành phố lớn, tập trung nhiều trường đại học, cao đẳng như ở Hà Nội, khi mà mỗi năm đón thêm hàng ngàn sinh viên đến sống và học tập. Điều kiện sinh sống xa nhà, kinh tế còn khó khăn nên vấn đề nhà ở là một mối lo lắng lớn đối với sinh viên. Nhà nước đã thực thi nhiều chính sách để tạo chỗ ở cho sinh viên. Tuy nhiên trong thực tế, vấn đề chỗ ở cho sinh viên vẫn chưa được bảo đảm cả về chất và về lượng. Bài báo đề xuất giải pháp để thu hút đầu tư theo hình thức đối tác công tư PPP vào đầu tư nhà ở cho sinh viên, hy vọng góp phần tạo động lực để thúc đẩy tạo ra được nhiều chỗ ở chất lượng và an toàn hơn cho sinh viên tại Hà Nội trong thời gian tới.

Từ khóa: Đầu tư nhà ở sinh viên theo hình thức đối tác công - tư (PPP).

Summary: In Vietnam, providing safe and proper accommodation for students is always the concern of the Government. The problem of securing safe accommodation is always a significant issue in big cities like Hanoi where there are lots of universities and colleges. Thousands of students come to those cities to live and study each year. Living far away from home with limited financial condition, they consider accommodation as the major concern. The Government has implemented a number of policies to create dwelling for students. However, in practice, student accommodation is still inadequate in both aspects of quantity and quality. The article proposes solutions to attract investment in form of public-private partnership (PPP) to provide student housing, hoping to produce strong incentives to promote the development of proper and safer housing for students in Hanoi in the future.

Keywords: Investment in the form of public-private partnership (PPP) in student housing.

Nhận ngày 15/04/2016, chỉnh sửa ngày 29/04/2016, chấp nhận đăng 28/6/2016



1. Đặt vấn đề

Trong những năm qua Nhà nước đã ban hành nhiều cơ chế, chính sách tạo điều kiện để các thành phần kinh tế, hộ gia đình, cá nhân tạo lập nhà ở. Điều kiện về nhà ở của các tầng lớp nhân dân đã được cải thiện rõ rệt, kể cả các đối tượng nghèo có khó khăn về nhà ở là đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại khu vực nông thôn và các vùng thường xuyên bị thiên tai. Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân, một số đối tượng xã hội tại khu vực đô thị, như học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, trung cấp nghề; công nhân làm việc tại các khu công nghiệp tập trung; cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, người có thu nhập thấp còn khó khăn về nhà ở.



2. Các chính sách kịp thời của Chính phủ về vấn đề nhà ở cho sinh viên [9]

Để giải quyết vấn đề nhà ở cho các đối tượng nêu trên, góp phần ngăn chặn suy giảm kinh tế, thúc đẩy sản xuất, kinh doanh, kích cầu đầu tư và tiêu dùng, bảo đảm an sinh xã hội; Chính phủ đã ban hành một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo.

2.1 Quan điểm, mục tiêu của Chính Phủ

- Đẩy mạnh việc đầu tư xây dựng nhà ở cho học sinh, sinh viên gọi chung là nhà ở sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề không phân biệt công lập hay ngoài công lập.

- Việc đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên phải gắn với quy hoạch phát triển mạng lưới các cơ sở đào tạo bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở, học tập, sinh hoạt, văn hóa, thể dục - thể thao, nhằm tạo môi trường sống văn hoá và lành mạnh, phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Việc đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên phải căn cứ nhu cầu thực tế, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước, tình hình đặc điểm của từng địa phương; được tổ chức quản lý đầu tư xây dựng đúng quy định, bảo đảm chất lượng công trình xây dựng, quản lý sử dụng có hiệu quả; thực hiện công khai, minh bạch, tránh thất thoát, lãng phí.

¹TS, Khoa Kinh tế và Quản lý Xây dựng. Trường Đại học Xây dựng. Email: yenvukimdhxd@gmail.com.

2.2 Các giải pháp và cơ chế, chính sách của Nhà nước

- Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên chủ yếu do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng nguồn ngân sách Nhà nước, đồng thời Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở cho sinh viên thuê theo phương thức xã hội hóa quy định tại Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường [8].

- Các dự án xây dựng nhà ở cho sinh viên chủ yếu được thực hiện theo hướng tập trung, đáp ứng yêu cầu mỗi dự án có thể giải quyết chỗ ở cho sinh viên của một số trường hoặc cụm trường, phù hợp với quy hoạch xây dựng trên địa bàn.

- Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là cơ quan tổ chức quản lý các dự án nhà ở sinh viên trên phạm vi địa bàn.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng làm chủ đầu tư các dự án nhà ở sinh viên tập trung. Đối với các dự án nhà ở sinh viên được đầu tư trong khuôn viên cơ sở đào tạo thì cơ sở đào tạo đó được giao làm chủ đầu tư. Chủ đầu tư được phép thành lập Ban quản lý dự án nhà ở sinh viên hoặc giao cho các cơ quan có chức năng tại địa phương theo quy định của pháp luật để thực hiện nhiệm vụ quản lý đầu tư xây dựng và quản lý khai thác dự án sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư xây dựng.

- Quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên được bố trí bằng quỹ đất đã được thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy hoạch; được sử dụng quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn và quỹ đất hiện có trong khuôn viên các cơ sở đào tạo được quy hoạch xây dựng nhà ở sinh viên.

Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng được trích từ nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương.

- Vốn ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên được huy động từ nguồn trái phiếu Chính phủ; từ ngân sách hàng năm của địa phương và các Bộ, ngành để đầu tư cho giáo dục.

Các dự án nhà ở sinh viên đầu tư từ nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước được vay từ nguồn tín dụng ưu đãi của Nhà nước và Quỹ phát triển nhà ở của địa phương (nếu có).

- Tiêu chuẩn thiết kế và giá cho thuê nhà ở sinh viên:

+ Tiêu chuẩn diện tích ở đối với nhà ở sinh viên được thiết kế tối thiểu là 4 m²/sinh viên; chỉ tiêu xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu nhà ở sinh viên theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành. Các dự án phát triển nhà ở sinh viên được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất lên 1,5 lần so với Quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành, số tầng phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Việc xác định giá thuê nhà ở sinh viên tại các dự án đầu tư từ ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo nguyên tắc chỉ tính đủ các chi phí quản lý, vận hành và bảo trì.

+ Sinh viên có hoàn cảnh khó khăn được Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn để thanh toán tiền thuê nhà theo quy định [4].

- Chủ đầu tư các dự án nhà ở sinh viên được phép thuê, ủy thác cho các đơn vị có chức năng hoặc thành lập tổ chức dịch vụ nhà ở để quản lý, vận hành quỹ nhà ở. Đơn vị quản lý, vận hành quỹ nhà ở sinh viên được phép kinh doanh các dịch vụ khác trong khu ở để tạo nguồn bù đắp cho chi phí quản lý vận hành, bảo trì nhằm giảm giá thuê nhà ở.

Nhà nước đã ban hành hàng loạt các văn bản pháp luật để thu hút đầu tư và xây dựng nhà ở cho sinh viên, các văn bản liên quan trực tiếp đến kêu gọi đầu tư đó là luật Đầu tư [12], luật Đấu thầu [10], Luật Xây dựng [11] và gần đây Chính phủ đã ban hành Nghị định [13] về đầu tư theo đối tác công tư, đối tượng áp dụng là các công trình kết cấu hạ tầng xã hội, cụ thể bao gồm các công trình cho giáo dục, nâng tỏ rõ quyết tâm của Nhà nước, Chính phủ quan tâm đến chỗ ở của sinh viên.



3. Thực trạng chỗ ở cho sinh viên tại Hà Nội

Mặc dù đã có rất nhiều các chính sách của Nhà nước được ban hành nhưng chỗ ở của sinh viên tại Hà Nội vẫn còn gặp nhiều khó khăn. Số sinh viên sống xa nhà chủ yếu ở tại các ký túc xá của các trường đại học, thuê nhà ở của dân quanh khu vực trường và một số công trình làng sinh viên do Nhà nước xây dựng.

Ký túc xá trong các trường đại học như ký túc xá Trường Đại học Xây dựng, ký túc xá Trường Đại học Bách khoa, ký túc xá Trường Đại học Kinh tế quốc dân... và một số trong các trường đại học đã cũ, chật chội, không đáp ứng được chỗ ở cho sinh viên. Theo thống kê số lượng nhà ở ký túc xá trong trường hiện chỉ đáp ứng dưới 10% nhu cầu chỗ ở của sinh viên. Với số lượng chỗ ở hạn chế như vậy nên không phải sinh viên nào muốn vào ký túc xá để ở đều được đáp ứng. Các sinh viên muốn vào ký túc xá các trường để ở đều phải sơ tuyển theo tiêu chuẩn do nhà trường đề ra. Hình thức đầu tư này được coi là hình thức đầu tư công cho việc tạo chỗ ở cho sinh viên.

Nhà nước cũng đã đầu tư một số khu nhà ở tập trung hiện đại cho sinh viên tại Hà Nội như khu nhà ở sinh viên Hasinco, khu nhà ở sinh viên tại Tứ Hiệp - Thanh Trì, khu nhà ở sinh viên tại Mỹ Đình - Từ Liêm... giá cho thuê mỗi sinh viên vào ở theo đánh giá là rất rẻ chỉ khoảng 80.000 nghìn đến 220.000 đồng một tháng cho 1 sinh viên, nhưng những khu nhà ở này được đưa vào sử dụng lại không thu hút được sinh viên vào ở. Theo tìm hiểu được biết mỗi phòng được thiết kế khoảng 32m² dành cho 8 sinh viên, là căn hộ khép kín sạch sẽ. Theo các sinh viên họ không muốn vào ở trong khu nhà ở này là do một phòng bố trí đến 8 người cùng ở là quá đông, mất tính tự do cá nhân, hơn nữa những người cùng trọ lại không quen biết nên vấn đề bảo quản tài sản cá nhân là vấn đề mà các sinh viên này đặt ra. Một lý do quan trọng khác nữa là từ khu nhà ở đến trường học khá xa, khoảng 10km, trong khi đó giao thông công cộng từ chỗ ở đến trường chưa thuận tiện. Các khu nhà ở này được xây dựng và quản lý dưới hình thức hợp tác "Công - Công" có nghĩa là công trình được xây dựng bằng vốn nhà nước, sau khi xây dựng xong đã kêu gọi các đơn vị nhà nước khác đầu tư vốn trang bị đồ dùng phục vụ sinh hoạt như giường, tủ, ti vi... và vận hành, các đơn vị này chủ yếu là các trường đại học lớn ở Hà Nội. Các đơn vị lập phương án đầu tư và vận hành công trình đó để Nhà nước lựa chọn đơn vị vào đầu tư và quản lý công trình.

Phần lớn sinh viên tại Hà Nội lại chọn phương án thuê nhà trọ của dân. Đây được coi là hình thức đầu tư tư nhân vào lĩnh vực xây dựng nhà ở cho sinh viên. Qua điều tra thực tế về nhà trọ trong ngõ tại một số khu tập trung nhiều nhà cho sinh viên thuê trọ, đa số các khu nhà trọ ở đây là nhà dãy liền tường, rộng từ 10 - 15m². Số lượng nhà trọ trong ngõ rất nhiều và được chia làm một số loại nhà trọ: nhà khép kín và không khép kín; nhà ở cùng chủ và không ở cùng chủ. Nhà xây chủ yếu là nhà cấp 4, lợp mái tôn, điều kiện sinh hoạt mất an toàn. Giá của các phòng trọ giao động trong khoảng từ 600.000 - 1 triệu đồng/1 phòng chưa kể tiền điện nước, mỗi phòng có khoảng từ 2 đến 3 sinh viên thuê, phần lớn những người thuê phòng cùng nhau là bạn bè hoặc là ít nhiều quan biết và hiểu nhau. Tuy trong ngõ có nhiều góc ngách nhỏ, sâu hút nhưng các dịch vụ kèm theo của các khu xóm trọ vẫn khá đầy đủ và đa dạng với các dịch vụ đi kèm của các nhà trọ trên địa bàn Hà Nội như: cửa hàng tạp phẩm, quán ăn, địa điểm bán rau quả, quán internet... nói chung là khá tiện cho việc đi lại và sinh hoạt. Phần lớn các sinh viên được hỏi bày tỏ muốn trọ tại các khu nhà trọ của dân xây còn do một nguyên nhân khác là các khu nhà trọ được tự nấu ăn, đây là một khoản có thể tiết kiệm chi phí cho các sinh viên.



4. Đầu tư theo hình thức đối tác công tư

4.1 Khái niệm về đầu tư theo hình thức đối tác công tư

Đầu tư theo hình thức đối tác công tư (sau đây gọi tắt là PPP) là hình thức đầu tư được thực hiện trên cơ sở hợp đồng giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án để thực hiện, quản lý, vận hành dự án kết cấu hạ tầng, cung cấp dịch vụ công.

Mô hình PPP là gì?

Trong chi tiêu công cộng, PPP (Public - Private Partner) là hợp tác công - tư mà theo đó nhà nước cho phép tư nhân cùng tham gia đầu tư vào các dịch vụ hoặc công trình công cộng của nhà nước. Với mô hình PPP, Nhà nước sẽ thiết lập các tiêu chuẩn về cung cấp dịch vụ và tư nhân được khuyến khích cung cấp bằng cơ chế thanh toán theo chất lượng dịch vụ. Đây là hình thức hợp tác tối ưu hóa hiệu quả đầu tư và cung cấp dịch vụ công cộng chất lượng cao, nó sẽ mang lại lợi ích cho cả nhà nước và người dân vì tận dụng được nguồn lực tài chính và quản lý từ tư nhân, trong khi vẫn đảm bảo lợi ích cho người dân.

4.2 Các hình thức đầu tư theo đối tác PPP [13]

Theo pháp luật hiện hành của Việt Nam, hình thức đầu tư theo đối tác công tư bao gồm các hình thức sau:

a) Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (gọi tắt là hợp đồng BOT) là hợp đồng được ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng; sau khi hoàn thành công trình, nhà đầu tư được quyền kinh doanh công trình trong một thời hạn nhất định; hết thời hạn, nhà đầu tư chuyển giao công trình đó cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh (gọi tắt là hợp đồng BTO) là hợp đồng được ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng; sau khi hoàn thành công trình, nhà đầu tư chuyển giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được quyền kinh doanh công trình đó trong một thời hạn nhất định.

c) Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (gọi tắt là hợp đồng BT) là hợp đồng được ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng; nhà đầu tư chuyển giao công trình đó cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được thanh toán bằng quỹ đất để thực hiện Dự án khác theo các điều kiện quy định hiện hành.

d) Hợp đồng Xây dựng - Sở hữu - Kinh doanh (gọi tắt là hợp đồng BOO) là hợp đồng được ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng; sau khi hoàn thành công trình, nhà đầu tư sở hữu và được quyền kinh doanh công trình đó trong một thời hạn nhất định.

e) Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Thuê dịch vụ (gọi tắt là hợp đồng BTL) là hợp đồng được ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng; sau khi hoàn thành công trình, nhà đầu tư chuyển giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được quyền cung cấp dịch vụ trên cơ sở vận hành, khai thác công trình đó trong một thời hạn nhất định; cơ quan nhà nước có thẩm quyền thuê dịch vụ và thanh toán cho nhà đầu tư theo các điều kiện quy định.

f) Hợp đồng Xây dựng - Thuê dịch vụ - Chuyển giao (gọi tắt là hợp đồng BLT) là hợp đồng được ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng; sau khi hoàn thành công trình, nhà đầu tư được quyền cung cấp dịch vụ trên cơ sở vận hành, khai thác công trình đó trong một thời hạn nhất định; cơ quan nhà nước có thẩm quyền thuê dịch vụ và thanh toán cho nhà đầu tư theo các điều kiện quy định; hết thời hạn cung cấp dịch vụ, nhà đầu tư chuyển giao công trình đó cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

g) Hợp đồng Kinh doanh - Quản lý (gọi tắt là hợp đồng O&M) là hợp đồng được ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư để kinh doanh một phần hoặc toàn bộ công trình trong một thời hạn nhất định.

4.3 Đặc điểm của mô hình hợp tác công tư [1-3], [5-7]

- Đảm bảo nghĩa vụ và quyền lợi hài hòa giữa các bên tham gia;
- Có sự tham gia của nhà nước;
- Cơ chế tài chính của dự án PPP khả thi về mặt tài chính, không làm tăng nợ công;
- Không phải là tư nhân hóa, nhà nước vẫn nắm quyền sở hữu, quản lý, khi kết thúc dự án nhà nước sẽ sở hữu công trình hoặc dịch vụ được tạo ra.

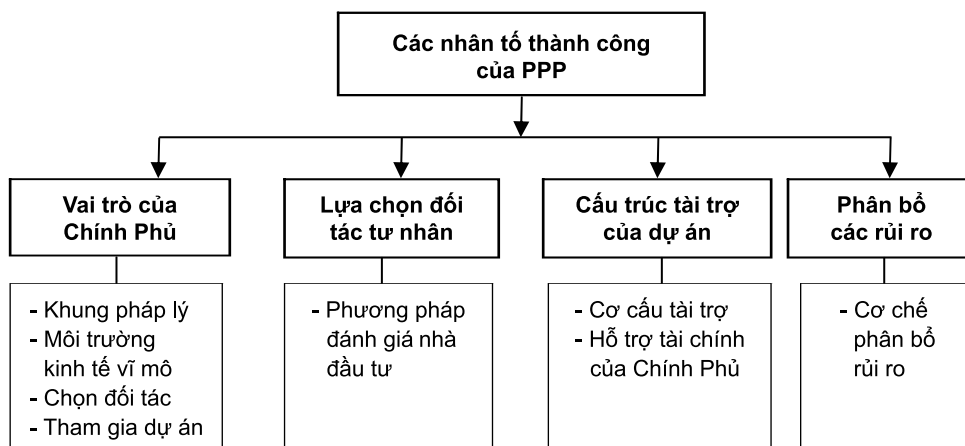
4.4 Tính vượt trội của hình thức đầu tư theo PPP so với hình thức đầu tư công [1-3], [5-7]

Hình thức đầu tư truyền thống được tài trợ từ thuế và nợ công. Nhà nước tài trợ toàn bộ chi phí. Việc vận hành và bảo dưỡng do nhà nước quản lý, nhà thầu không chịu trách nhiệm khi kết thúc thời gian bảo hành. Bên cạnh đó, các chi phí vận hành và bảo dưỡng biến động khó xác định nên hiệu quả đầu tư rất thấp.

Đối với PPP, Chính phủ sẽ xác định những yêu cầu đối với dự án, giao cho tư nhân thiết kế, tài trợ, xây dựng và vận hành dự án đáp ứng các tiêu chí dự án trong dài hạn. Doanh nghiệp dự án (tư nhân) sẽ nhận được khoảng thanh toán trong suốt vòng đời của hợp đồng PPP (trung bình là 25 năm) theo một khoản thỏa thuận trước. Các rủi ro liên quan đến thiết kế và xây dựng; nhu cầu thị trường; chi phí vận hành và bảo dưỡng được chuyển từ nhà nước sang tư nhân một phần hoặc toàn phần.

4.5 Các nhân tố chính tác động đến thành công của PPP [1-3], [5-7]

Trên thế giới đã có rất nhiều các nghiên cứu sử dụng các mô hình khác nhau để nghiên cứu về các nhân tố thành công của PPP, nhưng nhìn chung các kết quả chủ yếu tập trung vào 4 nhân tố chính như Hình 1.



Hình 1. Các nhân tố tác động đến sự thành công của PPP

a) Nhân tố thứ nhất: Vai trò của chính phủ

Chính phủ giữ vai trò rất quan trọng trong việc phát triển và quản lý các dự án PPP. Một cơ chế không phù hợp hoặc năng lực chính phủ kém đều dẫn đến thất bại. Nhiệm vụ của chính phủ là phải tạo lập những điều kiện thuận lợi nhất cho các nhà đầu tư tham gia vào PPP, cụ thể:

- Môi trường đầu tư hấp dẫn: Sự hài lòng của các nhà đầu tư phụ thuộc rất lớn vào môi trường dự án được triển khai. Chính phủ cần tạo lập một môi trường đầu tư thuận lợi với điều kiện xã hội, pháp luật, kinh tế và tài chính ổn định. Ngoài ra, để tăng sức hấp dẫn cho các dự án PPP, chính phủ cần cung cấp các hỗ trợ riêng biệt hoặc thực hiện bảo lãnh.

- Thiết lập khung pháp lý đầy đủ: Một khung pháp lý đầy đủ và minh bạch là điều kiện tiên quyết cho sự thành công của PPP nhằm gia tăng niềm tin của nhà đầu tư, đảm bảo dự án hiệu quả, phân chia rủi ro phù hợp và tránh những rủi ro tiềm năng

- Thành lập cơ quan giám sát và hợp tác: Mục tiêu trong các hợp đồng PPP rất đa dạng giữa các cơ quan công quyền khác nhau (Trung ương và địa phương). Nhà nước cần thành lập một cơ quan trung hòa giải các xung đột, làm cầu nối giữa các nhà đầu tư nước ngoài với chính quyền.

- Tích cực tham gia trong suốt vòng đời dự án: Đối với các dự án PPP, mặc dù khu vực tư nhân tham gia và chịu trách nhiệm là chủ yếu tuy nhiên chính phủ cần tích cực tham gia suốt vòng đời dự án để đảm bảo dự án đáp ứng các mục tiêu.

b) Nhân tố thứ hai: Lựa chọn đối tác tư nhân

Sự thành công của dự án PPP cũng phụ thuộc nhiều vào sự lựa chọn này. Khi tham gia dự án, tư nhân có trách nhiệm tài trợ vốn, thiết kế, xây dựng vận hành, bảo dưỡng và cung cấp dịch vụ cho đến khi kết thúc thời gian nhượng quyền. Để đảm bảo lựa chọn được nhà đầu tư có năng lực, đề nghị chính phủ xây dựng quy trình đấu thầu minh bạch và cạnh tranh, dựa trên các cơ sở như phạm vi khách hàng, công bằng, cạnh tranh và tài chính minh bạch. Ngoài ra cần sử dụng những phương pháp đánh giá khoa học và xây dựng bộ tiêu chuẩn đánh giá phù hợp với mục tiêu của chính phủ.

c) Nhân tố thứ ba: Phân bổ các rủi ro dự án

Phân bổ rủi ro là sự phân chia các công việc giữa các đối tác trong cùng một dự án, mỗi đối tác có trách nhiệm tài trợ, xây dựng, kinh doanh và gánh chịu các rủi ro phát sinh từ công việc được giao. Các đối tác công và tư khi tham gia PPP cần phải xác định và hiểu rõ tất cả các rủi ro tiềm tàng liên quan đến PPP để đảm bảo rằng các rủi ro được phân chia một cách hợp lý. Đặc điểm nổi bật của các dự án xây dựng nhà ở xã hội là rủi ro cao do thâm dụng vốn, thời gian thực hiện dự án dài cho nên cần phải chia sẻ cho các đối tác tin cậy nhằm đạt được hiệu quả đầu tư.

Trên thế giới hiện nay, các chuyên gia thường chia rủi ro của PPP thành hai nhóm rủi ro chính là rủi ro hệ thống và rủi ro phi hệ thống.

Rủi ro hệ thống là rủi ro ngoài khả năng kiểm soát của những người tham gia dự án, bao gồm rủi ro chính trị, pháp lý, kinh tế và môi trường. Rủi ro phi hệ thống liên quan đến bản thân dự án, như rủi ro xây dựng, thiết kế vận hành, tài chính và doanh thu.

d) Nhân tố thứ tư: Cấu trúc tài trợ của dự án PPP trong xây dựng

Cấu trúc tài trợ rất quan trọng đối với thành công của PPP, trên thế giới đã có nhiều nghiên cứu cho thấy tầm quan trọng của cấu trúc tài trợ vốn, điển hình là nghiên cứu của Aristeidis và Zhanmin (2010) đã đóng góp một cấu trúc tài trợ tiêu chuẩn bao gồm: vốn ban đầu của nhà nước (vốn mồi), vốn chủ sở hữu và nợ, cấu trúc này đặc biệt phù hợp với các nước đang phát triển.



5. Kiến nghị giải pháp thu hút đầu tư theo hình thức đối tác công tư tạo chỗ ở cho sinh viên tại Hà Nội

Như phân tích ở trên, nếu nhà nước đầu tư công hoàn toàn để tạo chỗ ở cho sinh viên sẽ tạo gánh nặng cho ngân sách nhà nước, làm tăng nợ công của nước ta... Nếu để cho tư nhân tự đầu tư vào lĩnh vực nhà ở cho sinh viên thì nhà đầu tư tư nhân không mặn mà vì đây là lĩnh vực đầu tư vốn đầu tư lớn trong khi doanh thu lại thấp, rủi ro trong kinh doanh lớn. Do đó việc lựa chọn hình thức hợp tác Công - Tư cho lĩnh vực xây dựng nhà ở cho sinh viên là một giải pháp tốt.

Khung pháp lý thu hút vốn đầu tư theo hình thức đối tác công tư vào đầu tư xây dựng nhà ở cho sinh viên, Việt Nam đã có và hoàn thiện. Tuy nhiên, việc đưa các chính sách vào thực hiện là một công việc khó khăn là một nhiệm vụ quan trọng của Nhà nước. Việc lựa chọn hợp lý hình thức đầu tư trong các hình thức đối tác công tư để kêu gọi đầu tư tạo chỗ ở cho sinh viên tại Hà Nội tạo điều kiện cho đầu tư phát triển, tác giả kiến nghị lựa chọn áp dụng các hình thức sau là hợp lý.

5.1 Lựa chọn hình thức Hợp đồng Kinh doanh - Quản lý (gọi tắt là hợp đồng O&M)

Các công trình Nhà nước đã đầu tư xây dựng và sẽ đầu tư xây dựng dưới dạng các làng sinh viên như dự án Hasinco, Tứ Hiệp, Mỹ Đình... Nhà nước nên lựa chọn hình thức đối tác Công Tư theo hình thức hợp đồng kinh doanh - quản lý (O&M). Hình thức này Nhà nước đã đầu tư công trình xây dựng khang trang. Nhà đầu tư tư nhân với kinh nghiệm quản lý của mình sẽ tạo ra được dịch vụ phù hợp từ chỗ ăn, ở, sinh hoạt giải trí, đi lại một các năng động.

Cụ thể nhà đầu tư tư nhân sẽ đầu tư các tài sản phục vụ cho sinh hoạt trong các phòng ở như giường, tủ, bàn ghế phục vụ cho sinh hoạt và học tập của sinh viên. Quản lý phòng ở một cách hợp lý, đa dạng phù hợp với các nhu cầu sinh hoạt hợp lý của sinh viên. Đầu tư xây dựng nhà ăn và kinh doanh nhà ăn phù hợp. Đầu tư các dịch vụ kèm theo như khu giải trí, siêu thị, dịch vụ phục vụ cuộc sống thiết yếu của sinh viên. Đầu tư phương tiện vận chuyển sinh viên từ nơi ở đến các địa điểm giao thông công cộng lớn của thành phố linh hoạt phù hợp với thời gian lên lớp học tín chỉ của các sinh viên.

5.2 Lựa chọn hình thức Hợp đồng Xây dựng - Sở hữu - Kinh doanh (gọi tắt là hợp đồng BOO)

Nhà nước kêu gọi các nhà đầu tư tư nhân xây dựng các làng sinh viên. Nhà nước tạo cơ chế để dự án được thực hiện và vận hành.

Nhà nước sẽ góp vốn đầu tư vào cho các chủ đầu tư tư nhân theo các hình thức miễn tiền đất, xây dựng công trình hạ tầng như đường xá, cấp điện, cấp nước, thoát nước... trong khu làng sinh viên, cao hơn nữa là nhà nước sẽ góp một số tiền vốn trực tiếp vào xây dựng các khu nhà ở cho sinh viên...

Nhà đầu tư tư nhân sẽ thiết kế, xây dựng công trình với sự hỗ trợ tài chính và các hỗ trợ khác của Nhà nước. Đầu tư một khu làng sinh viên với đầy đủ các điều kiện về ăn, ở, sinh hoạt, đi lại, học tập... của sinh viên

Về thiết kế phòng ở nhà ở sinh viên sẽ nên tạo chỗ ở khép kín cho sinh viên, các phòng được thiết kế đa dạng về quy mô từ 2 đến 8 sinh viên trên 1 phòng. Trong phòng ở bố trí đầy đủ các đồ dùng nội thất phục vụ chỗ ở, sinh hoạt, học tập của sinh viên như giường, tủ bàn ghế...

Nhà đầu tư tư nhân sẽ đầu tư các công trình phục vụ sinh hoạt kèm theo như: nhà ăn, bách hóa tổng hợp, khu luyện tập thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí cho sinh viên...

Nhà đầu tư sẽ đầu tư một số ô tô để vận chuyển sinh viên từ nơi ở đến trung tâm vận tải công cộng của thành phố hoặc đến tận trường sinh viên học tập sinh hoạt phù hợp với giờ học tập tín chỉ của sinh viên

Với những công trình được thiết kế và xây dựng đồng bộ, chắc chắn sẽ tạo được chỗ ở tốt và sẽ thu hút được sinh viên vào ở trong các làng sinh viên đó.

Để quản lý các công trình nhà ở sinh viên được hình thành dưới dạng đối tác công tư, nhà nước cần phải quản lý chung như áp dụng giá trần cho giá phòng ở, thường xuyên kiểm tra kiểm soát an toàn tại các khu sinh viên, đặc biệt là an toàn vệ sinh thực phẩm... Nhà nước sẽ quản lý vĩ mô như quy định về nếp sống sinh hoạt trong làng phù hợp với phong tục tập quán và thuần phong mỹ tục của người Việt Nam ta.

Việc lựa chọn nhà đầu tư tư nhân được thực hiện theo đúng quy trình việc lựa chọn nhà đầu tư theo Luật đấu thầu và Nghị định về đầu tư theo đối tác công tư của Chính phủ.

5.3 Kiến nghị trình tự tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư tư nhân đầu tư vào xây dựng nhà ở cho sinh viên

Theo văn bản pháp luật hiện hành việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư tư nhân có thể có 2 hình thức: hình thức do nhà nước đề xuất dự án và hình thức do nhà đầu tư tư nhân đề xuất dự án. Tác giả kiến nghị, cụ thể hóa trình tự lựa chọn nhà đầu tư tư nhân để xây dựng nhà ở cho sinh viên như sau:

5.3.1 Quy trình thực hiện dự án PPP để xây dựng nhà ở cho sinh viên do Nhà nước đề xuất dự án

Bước 1: Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền lập đề xuất dự án căn cứ theo các điều kiện lựa chọn dự án để thực hiện theo hình thức PPP.

Dựa vào sự cần thiết phải đầu tư, nhu cầu nhà ở cho sinh viên trong khu vực, quỹ đất dành để xây dựng... cơ quan có thẩm quyền lập đề xuất dự án xây dựng nhà ở cho sinh viên theo hình thức hợp đồng PPP. Mô hình lựa chọn nên lựa chọn một trong 2 mô hình Hợp đồng Kinh doanh - Quản lý (O&M) hoặc Hợp đồng Xây dựng - Sở hữu - Kinh doanh (BOO).

Bước 2: Phê duyệt chủ trương sử dụng vốn đầu tư của Nhà nước tham gia dự án (nếu có); thẩm định, phê duyệt đề xuất dự án

Nhà nước phê duyệt lượng vốn đầu tư của nhà nước đầu tư vào dự án.

Bước 3: Cơ quan nhà nước công bố dự án.

Bước 4: Cơ quan nhà nước, cấp có thẩm quyền lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi.

Dựa vào nhu cầu năng lực phục vụ của dự án, lượng vốn mà Nhà nước dự kiến đầu tư vào với tỷ lệ cao hay thấp để xác định loại hình hợp đồng. Nếu tỷ lệ vốn đầu tư nhà nước bỏ ra trong tổng mức vốn đầu tư lớn thì nên lựa chọn hợp đồng Kinh doanh - Quản lý (O&M); Nếu tỷ lệ vốn nhà nước bỏ ra trong tổng vốn đầu tư nhỏ thì nên chọn hợp đồng Xây dựng - Sở hữu - Kinh doanh (BOO).

Bước 5: Thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu tiền khả thi.

Bước 6: Lựa chọn Nhà đầu tư.

Việc lựa chọn Nhà đầu tư được diễn ra công khai, đúng luật định để có thể lựa chọn được nhà đầu tư thực sự có tiềm lực, có hiệu quả cho cả Nhà nước và Nhà đầu tư

Bước 7: Ký kết thỏa thuận đầu tư, hợp đồng dự án và triển khai thực hiện.

5.3.2 Quy trình thực hiện dự án PPP để xây dựng nhà ở cho sinh viên do Nhà đầu tư tư nhân đề xuất dự án

Bước 1: Nhà đầu tư lập đề xuất dự án gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với những dự án xây dựng nhà ở cho sinh viên mà Nhà đầu tư trực tiếp nhận thấy căn cứ đề xuất dự án thì nhà đầu tư lập đề xuất dự án để gửi lên cơ quan có thẩm quyền để phê duyệt đề xuất.

Bước 2: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt đề xuất dự án của nhà đầu tư; công bố đề xuất dự án được phê duyệt.

Cơ quan có thẩm quyền xem xét tính phù hợp của đề xuất dự án do nhà đầu tư tự nhân đưa lên về tính cấp thiết của vấn đề nghiên cứu, tỷ lệ vốn của Nhà nước đầu tư... thẩm định đề xuất, xét duyệt đề xuất và công bố đề xuất.

Bước 3: Cơ quan nhà nước cấp có thẩm quyền giao cho nhà đầu tư có đề xuất dự án được duyệt lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi.

Nhà đầu tư tự nhân có đề xuất được phê duyệt, được giao lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án dự án nhà ở cho sinh viên đó.

Bước 4: Thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu tiền khả thi.

Sau khi báo cáo nghiên cứu tiền khả thi được lập, trình lên cấp có thẩm quyền, báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đáng giá sẽ được phê duyệt.

Bước 5: Lựa chọn Nhà đầu tư.

Việc lựa chọn nhà đầu tư được diễn ra công khai, công bằng, minh bạch. Nhà đầu tư tự nhân lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi sẽ tham gia là một nhà thầu và được hưởng ưu đãi đối với nhà thầu theo quy định của pháp luật.

Bước 6: Ký kết thỏa thuận đầu tư, hợp đồng dự án và triển khai thực hiện.



6. Kết luận và kiến nghị

Qua các nghiên cứu trên, có thể rút ra một số kết luận sau:

- Vấn đề nhà ở cho sinh viên là một vấn đề cấp thiết của Hà Nội nói riêng và các thành phố lớn trong cả nước nói chung. Việc tạo chỗ ở tốt, hợp lý cho sinh viên không chỉ là vấn đề xã hội mà còn là vấn đề kinh tế - chính trị của một quốc gia.

- Việc thu hút đầu tư để tạo chỗ ở cho sinh viên không chỉ thu hút đầu tư công mà hoàn toàn có thể thu hút đầu tư dưới hình thức đối tác công - tư, tạo chỗ ở tốt cho sinh viên, giảm áp lực về nợ công của Chính phủ.

- Để quản lý các công trình nhà ở sinh viên được hình thành dưới dạng đối tác công tư, nhà nước cần phải quản lý chung như áp dụng giá trần cho giá phòng ở, thường xuyên kiểm tra kiểm soát an toàn tại các khu sinh viên, đặc biệt là an toàn vệ sinh thực phẩm... Nhà nước sẽ quản lý vĩ mô như quy định về nếp sống sinh hoạt trong làng phù hợp với phong tục tập quán và thuần phong mỹ tục của người Việt Nam ta.

- Việc lựa chọn nhà đầu tư tự nhân được thực hiện theo đúng quy trình việc lựa chọn nhà đầu tư theo Luật đấu thầu và Nghị định về đầu tư theo đối tác công tư của Chính phủ.

Tài liệu tham khảo

1. Nguyễn Mậu Bành, Vũ Kim Yến (2001), *Nghiên cứu một số vấn đề lý luận và thực tiễn quản lý dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng "Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao" (BOT)*, Đề tài khoa học cấp Bộ Giáo dục và Đào tạo mã số B2000 - 34 - 53 TĐ.
2. Vũ Kim Yến (2001), *Nghiên cứu nâng cao cơ sở khoa học của một số phương pháp phân tích và đánh giá dự án dự án đầu tư trong trường hợp chung và theo hình thức BOT*, Luận án tiến sĩ, Trường Đại học Xây dựng, Hà Nội.
3. Vũ Kim Yến (2003), *Hoàn thiện một số chỉ tiêu cơ bản khi phân tích kinh tế - xã hội dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức "Hợp đồng xây dựng - Chuyển giao" (BT)*, Đề tài khoa học cấp Trường Đại học Xây dựng, mã số 55-2003/KHXD.
4. Chính phủ, *Quyết định số 157/2007/QĐ-TTg về tín dụng đối với học sinh, sinh viên*.
5. Trần Trung Kiên (2010), *Giải pháp khắc phục một số tồn tại trong đầu tư xây dựng công trình giao thông theo hình thức BOT ở Việt nam*, Luận văn thạc sĩ.
6. Vũ Kim Yến (2012), *Nghiên cứu đề xuất và đánh giá hiệu quả kinh tế để lựa chọn giải pháp xây dựng nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp ở Hà Nội*, Đề tài khoa học cấp trường Trường Đại học Xây dựng, mã số 95-2012/KHXD-TĐ.
7. Tài liệu khóa học công tư của trường TOYO - Nhật Bản và Trường Đại học Xây dựng hợp tác tổ chức tháng 9 năm 2013 và khóa học tổ chức tháng 3 năm 2015
8. Chính phủ, *Nghị định số 69/2008/NĐ-CP về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường*.
9. Chính phủ, *Quyết định số 18CP-NQ Một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo*.
10. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa 13, *Luật đấu thầu* số 43/2013/QH13.
11. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa 13, *Luật Xây dựng* số 50/2014/QH13.
12. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa 13, *Luật đầu tư* số 67/2014/QH13.
13. Chính phủ, *Nghị định số 15/2015/NĐ-CP về đầu tư theo đối tác công tư*.