

SOP: Quản lý bản đồ diện tích khả dụng

Tài liệu thực chiến ERP • AI-X — ai-x.vn • Cập nhật 2026-04-22 01:57:00

Phiên bản PDF miễn phí — liên hệ AI-X để nhận bộ biểu mẫu điền sẵn & tư vấn lộ trình.

1. Tên SOP

SOP-SPACE-01 — Quản lý bản đồ diện tích khả dụng (ngành cho thuê kho bãi)

2. Mục đích

Đảm bảo mọi diện tích trong kho — trống, đã giữ chỗ, đang cải tạo, đã bàn giao — được cập nhật vào một bản đồ diện tích duy nhất theo thời gian thực, thay vì mỗi nhân viên kinh doanh tự ước lượng "chắc còn trống" dựa trên trí nhớ. SOP quy định cách phân loại trạng thái diện tích, cách cập nhật khi có thay đổi, và cách xử lý khi phát hiện chênh lệch giữa bản đồ và thực tế — để không còn bỏ lỡ cơ hội cho thuê vì tưởng đã hết diện tích, hoặc tệ hơn, chào bán trùng một diện tích cho hai khách thuê.

Không có bản đồ diện tích khả dụng không phải là vấn đề thiếu dữ liệu — hầu hết kho bãi đều có sơ đồ mặt bằng. Vấn đề là sơ đồ đó không phản ánh đúng trạng thái hiện tại: diện tích nào đã ký hợp đồng nhưng chưa bàn giao, diện tích nào đang cải tạo chưa sẵn sàng, diện tích nào thực sự trống và có thể chào bán ngay.

600m² vừa trả lại — không ai cập nhật vào sơ đồ Sơ đồ giấy cũ "Đã hết diện tích trống" Khách hàng chuyển sang đối thủ → Mất cơ hội cho thuê Bản đồ cập nhật ngay Khách trả → cập nhật khả dụng NV kinh doanh thấy ngay → Chào bán ngay trong ngày

3. Phạm vi áp dụng

Áp dụng cho toàn bộ diện tích kho/bãi công ty đang quản lý, từ khi một diện tích được đưa vào khai thác đến khi bàn giao cho khách thuê. Bao gồm: phân loại trạng thái diện tích, cập nhật khi có thay đổi (ký hợp đồng, cải tạo, bàn giao, trả lại), và đối chiếu định kỳ với thực tế hiện trường. Không bao gồm việc quản lý hợp đồng thuê và các mốc điều chỉnh giá (thuộc SOP-LEASE-02).

4. Thuật ngữ và định nghĩa

Diện tích khả dụng	Diện tích thực sự có thể chào bán ngay cho khách thuê mới, không bị giữ chỗ, không đang cải tạo.
Diện tích giữ chỗ (Reserved)	Diện tích đã có khách hàng đặt cọc hoặc ký hợp đồng nhưng chưa đến ngày bàn giao.
Diện tích đang cải tạo	Diện tích tạm thời không thể cho thuê do đang sửa chữa, nâng cấp hoặc chờ nghiệm thu.
Diện tích đã bàn giao	Diện tích đã giao cho khách thuê sử dụng theo hợp đồng hiện hành.
Bản đồ diện tích (Space Map)	Sơ đồ trực quan thể hiện trạng thái từng khu vực/lô diện tích trong kho, cập nhật theo thời gian thực.

5. Vai trò tham gia

Nhân viên kinh doanh cho thuê	Tra cứu diện tích khả dụng trước khi chào bán, cập nhật khi có khách đặt cọc/ký hợp đồng.
Nhân viên vận hành kho	Cập nhật trạng thái khi diện tích đang cải tạo, đã bàn giao, hoặc khách trả lại.
Quản lý kho	Duy trì bản đồ diện tích tổng thể, đối chiếu định kỳ với thực tế hiện trường.
Kế toán/Hợp đồng	Xác nhận mốc bàn giao thực tế theo hợp đồng, khớp với cập nhật trên bản đồ.
CEO/BOD	Rà soát tỷ lệ lấp đầy và cơ hội cho thuê bị bỏ lỡ định kỳ.

6. Ma trận RACI

R = Responsible · A = Accountable · C = Consulted · I = Informed

Hoạt động | NV kinh doanh | NV vận hành kho | Quản lý kho | Kế toán/Hợp đồng | CEO/BOD

Tra cứu diện tích khả dụng trước khi chào bán | R/A | I | I | I | I

Cập nhật diện tích giữ chỗ khi có đặt cọc/ký HĐ | R/A | I | I | C | I

Cập nhật diện tích đang cải tạo | I | R/A | I | I | I

Cập nhật diện tích đã bàn giao | I | R | A | C | I

Đối chiếu bản đồ với thực tế hiện trường định kỳ | I | R | A | I | I

Rà soát tỷ lệ lấp đầy và cơ hội bỏ lỡ | C | I | R | I | A

7. Dữ liệu đầu vào

Sơ đồ mặt bằng kho/bãi theo từng khu vực/lô, danh sách hợp đồng thuê hiện hành và ngày bàn giao dự kiến, lịch cải tạo/bảo trì các khu vực, dữ liệu đặt cọc/ký hợp đồng mới.

8. Quy trình từng bước

- Bước 1 — Chuẩn hóa sơ đồ diện tích theo khu vực/lô. Quản lý kho chia toàn bộ diện tích thành các lô có mã riêng, kích thước rõ ràng, làm nền tảng cho bản đồ diện tích.
- Bước 2 — Nhân viên kinh doanh tra cứu diện tích khả dụng trước khi chào bán. Chỉ chào bán các lô đang ở trạng thái khả dụng, không dựa vào trí nhớ hoặc sơ đồ cũ.
- Bước 3 — Cập nhật trạng thái "giữ chỗ" ngay khi khách đặt cọc. Ngay khi khách hàng đặt cọc hoặc ký hợp đồng, nhân viên kinh doanh cập nhật lô diện tích liên quan sang trạng thái giữ chỗ, không chờ đến ngày bàn giao mới cập nhật.
- Bước 4 — Cập nhật trạng thái "đang cải tạo" khi có kế hoạch sửa chữa. Nhân viên vận hành kho đánh dấu các lô đang cải tạo, kèm ngày dự kiến hoàn tất.
- Bước 5 — Cập nhật trạng thái "đã bàn giao" khi hoàn tất bàn giao thực tế. Ngay khi khách thuê nhận diện tích, nhân viên vận hành kho cập nhật trạng thái, gắn với hợp đồng liên quan.
- Bước 6 — Cập nhật trạng thái "khả dụng trở lại" khi khách trả diện tích. Khi hợp đồng kết thúc và khách trả lại diện tích, cập nhật ngay, không để "treo" ở trạng thái đã bàn giao.
- Bước 7 — Đối chiếu bản đồ với thực tế hiện trường định kỳ. Quản lý kho tổ chức kiểm tra thực tế định kỳ (tối thiểu hàng tháng), đối chiếu với bản đồ, xử lý chênh lệch nếu có.
- Bước 8 — Phát hiện và xử lý diện tích "treo" quá lâu ở một trạng thái. Nếu một lô ở trạng thái giữ chỗ quá lâu mà chưa bàn giao, hoặc đang cải tạo quá thời gian dự kiến, quản lý kho chủ động rà soát nguyên nhân.
- Bước 9 — Rà soát tỷ lệ lấp đầy và cơ hội cho thuê bị bỏ lỡ định kỳ. Tổng hợp hàng tháng: bao nhiêu lô đang khả dụng nhưng chưa được chào bán, bao nhiêu cơ hội bị bỏ lỡ do bản đồ không cập nhật kịp thời.
- Bốn trạng thái diện tích trên bản đồ Khả dụng Giữ chỗ Đang cải tạo Đã bàn giao Chỉ trạng thái "Khả dụng" mới được chào bán cho khách hàng mới

9. Điểm kiểm soát và điều kiện phê duyệt

Chào bán một lô diện tích cho khách	Lô đang ở trạng thái khả dụng trên bản đồ tại thời điểm chào bán
Xác nhận đặt cọc/ký hợp đồng	Lô liên quan được cập nhật ngay sang trạng thái giữ chỗ
Chuyển lô sang trạng thái "đã bàn giao"	Có xác nhận bàn giao thực tế, không chỉ dựa vào ngày hợp đồng dự kiến
Đóng kỳ đối chiếu định kỳ	Mọi chênh lệch giữa bản đồ và thực tế đã được xác định nguyên nhân và xử lý

10. Ngoại lệ và cách xử lý

Khách hàng đặt cọc giữ chỗ nhưng sau đó hủy: cập nhật ngay lô diện tích trở lại trạng thái khả dụng, không để "treo" ở trạng thái giữ chỗ chờ xử lý hành chính. Diện tích cải tạo kéo dài hơn dự kiến: cập nhật lại ngày dự kiến hoàn tất, thông báo cho nhân viên kinh doanh để không chào bán nhầm. Phát hiện chênh lệch giữa bản đồ và thực tế khi đối chiếu: ưu tiên xác minh thực tế hiện trường trước khi sửa bản đồ, ghi rõ nguyên nhân chênh lệch (thiếu cập nhật/sai sót nhập liệu).

11. KPI cần theo dõi

Mức mục tiêu tham khảo.

Tỷ lệ lấp đầy (Occupancy rate)	Diện tích đã bàn giao ÷ Tổng diện tích khai thác	Theo mục tiêu kinh doanh
Tỷ lệ chênh lệch khi đối chiếu định kỳ	Số lô chênh lệch ÷ Tổng số lô kiểm tra	≤ 3%
Thời gian trung bình từ khả dụng đến cho thuê	Từ lúc lô khả dụng đến lúc ký hợp đồng mới	Giảm dần theo tháng
Số cơ hội cho thuê bị bỏ lỡ do bản đồ sai	Số lần từ chối khách vì tưởng hết diện tích nhưng thực ra còn trống	Tiệm cận 0

12. Hồ sơ và biểu mẫu liên quan

Bản đồ diện tích khả dụng theo khu vực/lô, Checklist đối chiếu bản đồ với thực tế, Nhật ký thay đổi trạng thái diện tích, Dashboard tỷ lệ lấp đầy.

13. Đầu ra và tiêu chí hoàn thành

Mọi lô diện tích hiển thị đúng trạng thái theo thời gian thực; nhân viên kinh doanh chỉ chào bán diện tích thực sự khả dụng; chênh lệch giữa bản đồ và thực tế được phát hiện và xử lý định kỳ; có dashboard tỷ lệ lấp đầy để hỗ trợ quyết định kinh doanh.

14. Ví dụ thực tế của một doanh nghiệp cho thuê kho bãi

Ví dụ minh họa mang tính mô phỏng, không phải số liệu thống kê chính thức.

Một khách hàng tiềm năng hỏi thuê 500m² kho, nhân viên kinh doanh kiểm tra sơ đồ giấy cũ và báo "đã hết diện tích trống", trong khi thực tế một lô 600m² vừa được khách cũ trả lại tuần trước nhưng chưa ai cập nhật vào sơ đồ. Công ty mất cơ hội cho thuê, khách hàng chuyển sang thuê ở đối thủ. Sau khi áp dụng SOP, ngay khi khách cũ trả diện tích, nhân viên vận hành kho cập nhật lô này về trạng thái khả dụng trên bản đồ chung — nhân viên kinh doanh nhìn thấy ngay và có thể chào bán cho khách hàng tiềm năng tiếp theo trong cùng ngày.

15. Checklist áp dụng nhanh

- [] Toàn bộ diện tích kho/bãi được chia thành các lô có mã riêng trên bản đồ chung.

- ☐ Nhân viên kinh doanh chỉ chào bán diện tích đang ở trạng thái khả dụng.
- ☐ Trạng thái giữ chỗ được cập nhật ngay khi khách đặt cọc/ký hợp đồng.
- ☐ Trạng thái đã bàn giao được cập nhật dựa trên xác nhận thực tế, không chỉ theo ngày dự kiến.
- ☐ Diện tích khách trả lại được cập nhật về khả dụng ngay, không để treo.
- ☐ Có đối chiếu định kỳ giữa bản đồ và thực tế hiện trường.
- ☐ Có dashboard tỷ lệ lấp đầy được rà soát định kỳ.

Xem thêm: Bộ công cụ quản lý bản đồ diện tích khả dụng — bộ công cụ đi kèm SOP này.

AIX • TƯ VẤN TRIỂN KHAI ERP & AI

Cần bộ SOP này chạy trên hệ thống thực tế?

AI-X thiết kế lộ trình ERP & AI 90 ngày riêng cho doanh nghiệp của bạn:
chuẩn hóa dữ liệu — SOP số hóa — dashboard điều hành.

ai-x.vn/contactus

Tài liệu phát hành miễn phí bởi AI-X (ai-x.vn). Vui lòng không chỉnh sửa nội dung khi chia sẻ lại.