

Bộ công cụ quản lý bản đồ diện tích khả dụng

Tài liệu thực chiến ERP • AI-X — ai-x.vn • Cập nhật 2026-04-23 02:14:00

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

Hướng dẫn Bộ công cụ quản lý bản đồ diện tích khả dụng

Bộ công cụ đi kèm SOP-SPACE-01, dùng để nhân viên kinh doanh luôn thấy đúng diện tích bán được ngay, không bỏ lỡ cơ hội cho thuê.

1. Danh mục biểu mẫu

1	Bản đồ diện tích khả dụng theo khu vực/lô	Theo dõi liên tục theo từng lô
2	Nhật ký thay đổi trạng thái diện tích	Mỗi khi có thay đổi (đặt cọc/cải tạo/bàn giao/trả lại)
3	Checklist đối chiếu bản đồ với thực tế	Theo lịch đối chiếu định kỳ
4	Dashboard tỷ lệ lấp đầy	Theo dõi liên tục, rà soát định kỳ

2. Mục đích của từng biểu mẫu

Bản đồ diện tích là nền tảng để biết chính xác lô nào bán được ngay; Nhật ký thay đổi lưu lại lịch sử để truy vết khi có tranh chấp hoặc chênh lệch; Checklist đối chiếu đảm bảo bản đồ luôn khớp thực tế; Dashboard giúp lãnh đạo theo dõi tỷ lệ lấp đầy và cơ hội kinh doanh.

3. Người lập, người kiểm tra và người phê duyệt

Bản đồ diện tích khả dụng	Nhân viên vận hành kho	Quản lý kho	Quản lý kho

Nhật ký thay đổi trạng thái	Nhân viên kinh doanh/vận hành	Quản lý kho	Quản lý kho
Checklist đối chiếu với thực tế	Nhân viên vận hành kho	Quản lý kho	Quản lý kho
Dashboard tỷ lệ lấp đầy	Quản lý kho	Kế toán/Hợp đồng	CEO/BOD

4. Hướng dẫn điền từng trường

Mã lô phải khớp với sơ đồ mặt bằng chính thức, không tự đặt tên riêng. Trạng thái phải cập nhật ngay trong ngày phát sinh thay đổi, không dồn cuối tuần. Ngày dự kiến hoàn tất cải tạo phải cụ thể, cập nhật lại ngay khi có thay đổi thực tế.

5. Ví dụ có dữ liệu minh họa

Ví dụ mang tính minh họa, không phải số liệu thật.

KHO-A-12	500	Khả dụng	—	12/06/2026

6. Quy tắc validation

Không chào bán một lô đang ở trạng thái giữ chỗ hoặc đang cải tạo. Không chuyển lô sang "đã bàn giao" khi chưa có xác nhận thực tế. Mọi chênh lệch phát hiện khi đối chiếu phải có nguyên nhân ghi rõ trước khi điều chỉnh bản đồ.

7. Công thức KPI

Tỷ lệ lấp đầy = $\text{Diện tích đã bàn giao} \div \text{Tổng diện tích khai thác} \times 100\%$. Tỷ lệ chênh lệch khi đối chiếu = $\text{Số lô chênh lệch} \div \text{Tổng số lô kiểm tra} \times 100\%$. Thời gian trung bình từ khả dụng đến cho thuê = $\text{Tổng số ngày từ khả dụng đến ký hợp đồng} \div \text{Số lô đã cho thuê trong kỳ}$.

8. Bản mô tả dashboard

Xem chi tiết đầy đủ tại phần Dashboard tỷ lệ lấp đầy bên dưới.

9. Hướng dẫn sử dụng trong Excel và khi chuyển lên ERP

Excel: sheet Master_Data lưu bản đồ diện tích dùng chung, công thức tự tính tỷ lệ lấp đầy theo khu vực. ERP: hệ thống tự động cập nhật trạng thái khi có giao dịch hợp đồng/bàn giao, hiển thị bản đồ trực quan cho nhân viên kinh doanh tra cứu theo thời gian thực.

10. Tiêu chí xác định biểu mẫu đã hoàn thành

Toàn bộ diện tích khai thác được thể hiện trên bản đồ với trạng thái cập nhật đúng; đã thực hiện tối thiểu một chu kỳ đối chiếu đầy đủ với tỷ lệ chênh lệch trong ngưỡng chấp nhận; Dashboard tỷ lệ lấp đầy đã chạy được tối thiểu 4 tuần liên tiếp và được dùng để ra quyết định kinh doanh.

Checklist đối chiếu bản đồ diện tích với thực tế

Dùng theo lịch đối chiếu định kỳ (tối thiểu hàng tháng), đảm bảo bản đồ điện tích khớp với hiện trường.
Người lập: Nhân viên vận hành kho • Người kiểm tra: Quản lý kho • Người phê duyệt: Quản lý kho

Checklist đối chiếu

1	Đã kiểm tra thực tế từng lô theo danh sách trên bản đồ chưa?	[]
2	Các lô "khả dụng" trên bản đồ có thực sự trống tại hiện trường không?	[]
3	Các lô "đã bàn giao" có đúng khách hàng đang sử dụng không?	[]
4	Các lô "đang cải tạo" có đúng tiến độ dự kiến không?	[]
5	Mọi chênh lệch phát hiện đã ghi nhận nguyên nhân chưa?	[]

Ví d điền mẫu:

2	Lô KHO-A-12 ghi "khả dụng" có thực sự trống không?	(đúng)

Checklist sau khi đối chiếu

- [] Bản đồ đã được cập nhật theo kết quả đối chiếu thực tế.
- [] Các trường hợp chênh lệch đã báo cáo Quản lý kho.
- [] Lịch đối chiếu tiếp theo đã được xác định.

Tiêu chí hoàn thành

Toàn bộ 5 mục checklist đều đạt ((đúng)) hoặc có ghi chú xử lý rõ ràng; bản đồ điện tích khớp 100% với thực tế hiện trường sau khi đối chiếu.

Template & Field Guide — Bộ công cụ quản lý bản đồ điện tích khả dụng

§1. Bản đồ điện tích khả dụng theo khu vực/lô

Người lập: Nhân viên vận hành kho • Người kiểm tra: Quản lý kho • Người phê duyệt: Quản lý kho

Mã lô	(*)	Text

Khu vực	(*)	Text
Diện tích (m²)	(*)	Số
Trạng thái	(*)	Khả dụng / Giữ chỗ / Đang cải tạo / Đã bàn giao
Khách hàng liên quan (nếu có)		Text
Ngày dự kiến hoàn tất (nếu cải tạo)		DD/MM/YYYY
Cập nhật gần nhất	(*)	DD/MM/YYYY

Ví dụ minh họa:

KHO-A-12	Khu A	500m²	Khả dụng

§2. Nhật ký thay đổi trạng thái diện tích

Người lập: Nhân viên kinh doanh/vận hành · Người kiểm tra: Quản lý kho · Người phê duyệt: Quản lý kho

Mã lô	(*)	Text
Trạng thái cũ	(*)	Text
Trạng thái mới	(*)	Text
Lý do thay đổi	(*)	Text tự do
Thời điểm thay đổi	(*)	DD/MM/YYYY HH:MM
Người cập nhật	(*)	Tên

Ví dụ minh họa:

KHO-A-12	Đã bàn giao	Khả dụng	Khách hàng trả lại diện tích, hết hạn hợp đồng	05/06/2026 09:00

Validation: mọi thay đổi trạng thái phải ghi rõ lý do — không được thay đổi trạng thái mà không có ghi chú tương ứng trong nhật ký.

Dashboard tỷ lệ lấp đầy — Mô tả thiết kế

Người lập: Quản lý kho · Người kiểm tra: Kế toán/Hợp đồng · Người phê duyệt: CEO/BOD

Đối tượng sử dụng: CEO/BOD, Quản lý kho, Nhân viên kinh doanh cho thuê.

Tần suất cập nhật: theo thời gian thực (khi tích hợp ERP) hoặc hàng ngày (khi dùng Excel).

1. Mục tiêu

Cho lãnh đạo và nhân viên kinh doanh thấy ngay diện tích nào đang khả dụng, tỷ lệ lấp đầy hiện tại — để không bỏ lỡ cơ hội cho thuê và có căn cứ ra quyết định đầu tư mở rộng.

2. Bố cục dashboard

Hàng 1 — Chỉ số tổng quan: tổng diện tích khai thác, tỷ lệ lấp đầy hiện tại, diện tích khả dụng ngay.

Hàng 2 — Bản đồ trực quan theo khu vực: màu sắc phân biệt khả dụng/giữ chỗ/cải tạo/đã bàn giao.

Hàng 3 — Bảng lô sắp chuyển trạng thái: hợp đồng sắp hết hạn (diện tích sắp khả dụng trở lại), cải tạo sắp hoàn tất.

Hàng 4 — Xu hướng tỷ lệ lấp đầy theo tháng: đánh giá hiệu quả kinh doanh cho thuê.

3. Nguồn dữ liệu

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

4. Cách đọc dashboard

Nhìn Hàng 1 để nắm tổng quan. Vào Hàng 2 để tra cứu nhanh diện tích khả dụng khi có khách hỏi thuê. Xem Hàng 3 để chủ động chào bán trước cho các lô sắp khả dụng. Dùng Hàng 4 để đánh giá xu hướng lấp đầy theo thời gian.

5. Tiêu chí sẵn sàng sử dụng

Mọi lô diện tích có dữ liệu trạng thái cập nhật theo thời gian thực; đối chiếu thủ công khớp số liệu một lần với kiểm tra thực tế; đã dùng qua tối thiểu 3 kỳ rà soát liên tiếp mà không phát sinh tranh cãi về "còn diện tích trống hay không".

Xem thêm: SOP: Quản lý bản đồ diện tích khả dụng — quy trình đi kèm bộ công cụ 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.