

CHECKLIST 21 TỬ HUYỆT MẶT BẰNG CẦN TRÁNH

Mang theo khi đi khảo sát. Chấm từng mặt bằng theo mô hình quán của bạn.

Cách chấm: Loại ngay = không khắc phục được với mô hình của bạn. Đàm phán = khắc phục được nhưng tốn tiền, trừ vào giá thuê. Ôn = ảnh hưởng nhỏ hoặc đã có cách lách. Nếu vẫn thuê mặt bằng có tử huyệt, hãy dùng danh sách này để hạ giá thuê. Đừng thuê mặt bằng xấu với giá của mặt bằng đẹp.

Mặt bằng: _____ Ngày xem: ____/____/____

Giờ xem: _____ Giá chào: _____ đ/tháng

A — Tử huyệt về tiếp cận (khách có thấy và ghé vào được không)

#	Tử huyệt	Cách kiểm tra khi đi xem	Đánh giá của bạn
1	Mặt tiền bị thực vô	Đứng cách mặt bằng 50–150m theo chiều xe chạy tới. Có nhìn thấy quán không?	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
2	Góc khuất khó quan sát	Mặt bằng có nằm đoạn đường vòng cung không? Đứng cách 20m có thấy không? Ra vào có an toàn không?	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
3	Đường di chuyển tốc độ nhanh	Dòng xe có chạy trên 40km/h không? Mặt tiền dưới 4m trên đường như vậy rất khó gây chú ý.	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
4	Đường lớn, mặt tiền cửa hàng nhỏ	Nếu buộc mở trên đường lớn: cần mặt tiền rộng và biển hiệu thật ấn tượng.	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
5	Đường một chiều	Khách có ngại dừng vì xe phía sau không? Gần đó có điểm thu hút lớn (trường đại học, bệnh viện) bù lại được không?	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
6	Đường một chiều, ở làn ô tô	Mặt tiền nằm phía làn ô tô thì khách xe máy khó tấp vào. Nên tránh.	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
7	Đường dốc cầu	Mặt bằng có nằm trên đoạn dốc lên/xuống cầu không? Gần như thất bại chắc chắn, nên tránh.	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
8	Vật cản tầm nhìn	Cây, trụ điện, trạm điện, trạm xe buýt, gánh hàng rong, xe đậu trước nhà bên cạnh. Kiểm tra nhiều khung giờ.	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
9	Khu vực thường xuyên kẹt xe	Khảo sát khung 6h–8h sáng và 16h–18h chiều. Đoạn này có thường kẹt không?	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
10	Vĩa hè quá chật, thiếu chỗ để xe	Tính lượng khách tối đa. Xem chỗ để xe của đối thủ và khu liền kề. Nếu vĩa hè không đủ, có bãi đỗ xe gần không?	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
11	Mặt tiền chính giữa con lươn	Mặt bằng có nằm giữa dải phân cách không? Nếu có, ưu tiên mặt bằng ở khúc quay đầu.	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
12	Góc nghịch	Mặt bằng góc nằm trước hay sau ngã rẽ theo chiều xe? Sau ngã rẽ (góc thuận) dễ rẽ vào hơn. Chênh vài triệu tiền thuê để đổi sang góc thuận thường đáng.	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
13	Sau tín hiệu đèn giao thông	Quán có nằm ngay sau đèn giao thông không? Khách thường tăng tốc, không dừng.	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
14	Nhà cao hơn mặt đường	Có bậc tam cấp không? Nền cao khó cho xe ra vào, người già và trẻ em lên xuống. Một chuỗi cà phê yêu cầu không chọn nền cao hơn 30cm.	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn

B — Tử huyệt về thị trường (khu này có đủ khách của bạn không)

#	Tử huyệt	Cách kiểm tra khi đi xem	Đánh giá của bạn
15	Nhiều đối thủ cạnh tranh	Khảo sát mức độ cạnh tranh, khoảng trống thị trường, điểm mạnh và điểm yếu của từng đối thủ. Đồng không luôn là xấu, nhưng phải còn chỗ cho bạn.	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
16	Khu nội bộ, vắng khách	Có người qua lại đông không? Gần dân cư, công ty, trường học không?	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
17	Khu vực có ít đối tượng khách hàng	Có ít nhất 2 nhóm khách không? Quán có đông khách ít nhất 2 lần mỗi ngày không?	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
18	Khu vực không an toàn	Hỏi xe ôm, người bán hàng rong gần đó về an ninh, trộm cắp, tệ nạn.	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
19	Gần cửa hàng không tương thích	Hàng xóm có gây ồn, mùi (tiệm hàn xì, quán nhậu) không? Hay có cửa hàng tương thích kéo thêm khách?	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn

C — Tử huyệt về chức năng mặt bằng

#	Tử huyệt	Cách kiểm tra khi đi xem	Đánh giá của bạn
20	Mặt tiền ngay hướng nắng	Hướng Đông buổi sáng, hướng Tây buổi chiều. Nếu lỡ thuê: trồng cây, làm mái che, lắp phun sương.	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn
21	Ngập lụt triều cường	Chủ nhà thường không nói. Hỏi Google và người dân quanh mặt bằng, hỏi cả mùa triều cường.	☐ Loại ngay ☐ Đàm phán ☐ Ôn

Tổng kết sau khi xem

Số tử huyệt "Loại ngay": _____ Số tử huyệt "Đàm phán": _____

Kết luận: ☐ Bỏ qua ☐ Thuê nếu đàm phán được giá ☐ Thuê

Gợi ý: đứng ngoài đường 10 phút để rà nhóm A trước khi bước vào trong. Quay lại vào giờ cao điểm (6h–8h, 16h–18h) và cuối tuần. Hỏi xe ôm, hàng xóm và người thuê trước.

Nguồn: Minh Phan, Chương 5 "21 tử huyệt mặt bằng cần tránh", sách Đến Sahara mở quán trà đá.