

Vệ sinh công nghiệp - Điểm chạm góp phần tạo nên trải nghiệm tòa nhà

15:16 27/08/2026

Một sảnh sạch, thang máy chẵn chu hay nhà vệ sinh luôn sẵn sàng có thể tạo nên những cảm nhận rất khác về một tòa nhà văn phòng hoặc chung cư. Đằng sau những trải nghiệm tưởng như nhỏ ấy là cả hệ thống tiêu chuẩn, nhân lực và quy trình được tổ chức để duy trì chất lượng vận hành mỗi ngày.

Những bài toán không thể giải bằng một lịch vệ sinh cố định

Với người sử dụng, một tòa nhà sạch thường được nhận biết qua những yếu tố dễ thấy: sảnh sáng, sàn không bụi, thang máy sạch, pantry gọn gàng, nhà vệ sinh luôn sẵn sàng. Tại chung cư, đó còn là hành lang, tầng hầm, khu sinh hoạt chung và các tiện ích nội khu. Nhưng với đơn vị vận hành, những kết quả ấy là đầu ra của một hệ thống được tổ chức theo đặc thù từng không gian.

Bài toán khó hơn nằm ở việc duy trì chất lượng ổn định trong một môi trường có mật độ sử dụng liên tục thay đổi. Với văn phòng, lưu lượng người thường tăng cao vào đầu ngày, giờ nghỉ trưa và cuối ngày. Trong khi đó, tại chung cư, các điểm chạm như sảnh, thang máy, hành lang, tầng hầm hay khu tiện ích có thể được sử dụng xuyên suốt trong ngày.



Chất lượng vận hành là yếu tố quan trọng quyết định trải nghiệm

Với doanh nghiệp thuê văn phòng, chất lượng vận hành cũng ngày càng trở thành một yếu tố được cân nhắc khi lựa chọn mặt bằng.

“Khi lựa chọn văn phòng, chúng tôi không chỉ quan tâm đến diện tích hay vị trí. Sảnh đón khách, thang máy, nhà vệ sinh, hành lang và mức độ sạch sẽ của các khu vực dùng chung cũng được xem xét, bởi đây là những điểm chạm đầu tiên mà nhân viên, khách hàng và đối tác cảm nhận khi đến doanh nghiệp”, đại diện một doanh nghiệp đang thuê văn phòng tại ROX Tower chia sẻ.

Từ góc độ vận hành, bà Phan Thị Hương, Giám đốc Ban Kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management (TNPM), cho biết: “Chúng tôi không nhìn tất cả các khu vực với cùng một mức độ ưu tiên. Tần suất tiếp xúc, mật độ người sử dụng và mức độ rủi ro của từng khu vực sẽ quyết định cách phân bổ nguồn lực”.

Chẳng hạn như tại ROX Tower, các khu vực có mật độ người qua lại cao như sảnh, thang máy, cửa ra vào, nhà vệ sinh, pantry và không gian dùng chung được TNPM ưu tiên kiểm soát với tần suất phù hợp. Tại chung cư, yêu cầu này được mở rộng sang hành lang, tầng hầm, khu sinh hoạt và tiện ích nội khu, đòi hỏi quy trình và tần suất vệ sinh được thiết kế theo đặc thù từng khu vực.

Bên cạnh vệ sinh thường xuyên, các hạng mục chuyên sâu như giặt thảm, vệ sinh ghế, chăm sóc cây xanh cũng góp phần duy trì chất lượng không gian. Những công việc này thường ít được chú ý khi mọi thứ vận hành bình thường,

Bên cạnh đó, công ty đang kết hợp các công cụ công nghệ với quy trình quản lý vận hành để từng bước chuyển từ kiểm tra thủ công và xử lý sự vụ sang quản lý dựa trên dữ liệu. Phần mềm Facility Management hỗ trợ tập trung dữ liệu vận hành, theo dõi tài sản, lịch sử thiết bị, kế hoạch bảo trì và các dấu hiệu bất thường.

Với TNPM, việc nâng chuẩn năng lực vệ sinh được đặt trong tổng thể năng lực quản lý và vận hành bất động sản. Mục tiêu không chỉ là xử lý một vết bẩn hay hoàn thành một checklist, mà là duy trì trạng thái vận hành ổn định của tài sản trong suốt thời gian khai thác.

Đây cũng là cách tiếp cận phù hợp với định hướng chuẩn hóa, ứng dụng công nghệ và nâng cao chất lượng dịch vụ của hệ sinh thái ROX Key và ROX Group. Trong hành trình 30 năm “Kiến tạo - Vươn xa”, những giá trị thuận ích được tạo ra không chỉ nằm ở công trình hay sản phẩm hữu hình, mà còn được hình thành từ chất lượng vận hành mỗi ngày.

Khi “sạch” được chuyển thành tiêu chuẩn, được kiểm soát bằng quy trình và hỗ trợ bởi dữ liệu, vệ sinh không còn là công việc phía sau một tòa nhà. Đó trở thành một phần của năng lực quản trị, góp phần duy trì giá trị tài sản và tạo nên trải nghiệm nhất quán cho người sử dụng.

Minh Hương