Cách lập danh sách tồn đọng công trình

Danh sách tồn đọng phải có gì, cách lập ngay trong lúc đi kiểm tra, và vì sao chính nó đo khoản tiền giữ lại của bạn.

Tác giả: Lubor Šimůnek · Ngày đăng: November 10, 2026 · Năng suất

Phiên bản trực tuyến: https://appstoryo.com/vi/blog/how-to-create-a-punch-list



Danh sách tồn đọng, tiếng Anh gọi là punch list, là bản ghi bằng văn bản mọi phần việc còn dở hoặc còn lỗi khi công trình đạt mốc nghiệm thu, từng hạng mục một, kèm vị trí, người chịu trách nhiệm và thời hạn. Tickfield Inspection Checklist lập danh sách ngay trên điện thoại từ 42 bảng kiểm có sẵn và xuất ra PDF, miễn phí trên iOS và Android.

Công khai: AppStoryo do chính studio phát triển Tickfield Inspection Checklist vận hành. Phần so sánh dưới đây dùng các tiêu chí ai cũng kiểm tra được và nêu tên những ứng dụng cạnh tranh thật.

Tickfield Inspection Checklist miễn phí trên App Store, phiên bản 1.0 ngày 19 tháng 10 năm 2026, 107,7 MB, iOS 15.0 trở lên, trong 44 ngôn ngữ cửa hàng. Kiểm tra ngày 3 tháng 11 năm 2026, đúng bản dựng đó có trên Google Play với tên Tickfield: Punch List & PDF, cập nhật ngày 29 tháng 10 năm 2026, nên phần sau đúng cho cả hai loại điện thoại.

Danh sách tồn đọng trong xây dựng là gì?

Đó là phần việc nằm giữa mốc nghiệm thu và một hợp đồng đã tất toán, và một điều khoản liên bang Hoa Kỳ định nghĩa đúng mức chính xác ấy. Điều khoản 552.211-70 trong GSA Acquisition Manual, ký tháng 3 năm 2019, chỉ coi hợp đồng hoàn thành khi nhà thầu đã sửa hết mọi khiếm khuyết và mọi hạng mục trong danh sách, và từ chối mốc nghiệm thu khi còn bất kỳ hệ thống phòng cháy nào chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

Thực tiễn liên bang còn buộc bạn nói rõ mình viết loại danh sách nào. Hướng dẫn nghiệm thu của National Park Service yêu cầu văn bản chuyển giao phải nêu phụ lục là bản kê khiếm khuyết đơn thuần, danh sách tồn đọng khi cho sử dụng sớm, hay danh sách tồn đọng nghiệm thu, và phải ấn định

một ngày cụ thể hoặc số ngày để xử lý từng hạng mục. Danh sách không có thời hạn chỉ là một mẩu ghi chú.

Cách lập danh sách tồn đọng theo từng bước?

Hãy đi hết công trình theo một trình tự cố định và ghi từng lỗi ngay tại chỗ bạn đang đứng, chứ không ghi sau theo ký ức. Trình tự liên bang là một cuộc kiểm tra chi tiết ghi lại mọi khiếm khuyết quan sát được, rồi giao cho nhà thầu một bản; cũng hướng dẫn ấy yêu cầu chủ đầu tư giữ nội bộ một bản đã định giá và khuyên không chia sẻ bản đó. Một lượt đi vì vậy sinh ra hai tài liệu.

Sau đó hãy bấm đồng hồ, vì chính đồng hồ mới cho danh sách sức mạnh. Theo điều khoản của GSA, người phụ trách hợp đồng có thể phản đối thông báo nghiệm thu của nhà thầu, và nhà thầu chỉ được gia hạn thời gian nếu phản đối đó đến muộn hơn 30 ngày theo lịch kể từ thông báo. Vì thế: hãy hoàn tất ngay tại công trường.

Mỗi hạng mục trong danh sách cần có gì?

Sáu thứ: sai ở đâu, nằm ở đâu, ai sửa, hạn khi nào, một ảnh và trạng thái hiện thời. Một phát hiện trong Tickfield Inspection Checklist mang đúng bộ đó, kèm mức ưu tiên, người chịu trách nhiệm, thời hạn, cùng ảnh trước và sau trên cùng một bản ghi. Hạng mục được ghim lên mặt bằng nhập từ PDF hoặc từ ảnh, có số và mã màu, và các số đó không đổi qua bất kỳ lần sửa nào.

Ảnh là điểm yếu nhất của gần như mọi danh sách tồn đọng, và phần này đáng học bất kể bạn dùng ứng dụng nào. Máy ảnh bằng chứng in thẳng vào điểm ảnh ngày, giờ kèm múi giờ, toạ độ GPS kèm độ chính xác, tên dự án và số thứ tự ảnh, giữ ảnh gốc bên cạnh bản đã đánh dấu, và ghi một mã băm SHA-256 của cả hai tệp để phát hiện được việc sửa về sau.

Biến danh sách thành báo cáo mà khách hàng chấp nhận bằng cách nào?

Hãy bắt đầu từ một mẫu, vì chính các nhóm hạng mục giúp bạn không bỏ sót một phòng nào. Tickfield: Punch List & PDF có sẵn 42 bảng kiểm bao trùm an toàn lao động, phòng cháy, xe cộ, bàn giao căn hộ, xây dựng, vệ sinh thực phẩm và 5S, đồng thời cho bạn tự dựng bảng riêng với các mục, chín loại câu hỏi, trọng số và câu hỏi điều kiện. Một câu trả lời Không hay một giá trị vượt ngưỡng sẽ tự động mở một phát hiện.

Bản bàn giao là một tệp PDF, và những chi tiết khiến nó được chấp nhận lại rất tầm thường. Tickfield Inspection Checklist viết báo cáo theo ba kiểu, Classic, Compact và một báo cáo ảnh, mỗi kiểu đều mang tên, logo và màu của công ty bạn, kèm phần so sánh tuỳ chọn với lượt kiểm tra trước ở cùng địa điểm. Câu trả lời và phát hiện cũng xuất ra CSV, và báo cáo có thể viết bằng bất kỳ thứ tiếng nào trong 44 ngôn ngữ.

Vì sao danh sách tồn đọng quyết định khi nào bạn được trả tiền?

Vì danh sách chính là tài liệu để đo khoản tiền bị giữ lại. Hướng dẫn của National Park Service nói về cơ chế này thẳng thắn một cách khác thường: nó buộc chủ đầu tư định giá bản sao danh sách của chính mình, rồi khẳng định:

> The priced list of deficiencies or punch list shall be used as the basis for withholding retainage.

Luật rồi gắn ngày tháng vào đó. Điều 8812 Bộ luật Dân sự California cho chủ đầu tư đang giữ lại một khoản tiền 45 ngày sau khi công trình hoàn thành để trả cho nhà thầu trực tiếp, và trong tranh chấp có thiện chí thì chỉ được giữ tối đa 150 phần trăm số tiền đang tranh chấp. Điều khoản liên bang về thanh toán đúng hạn trong hợp đồng xây dựng quy định thanh toán theo tiến độ đến hạn sau 14 ngày kể từ khi nhận yêu cầu hợp lệ, thanh toán cuối 30 ngày sau khi chấp nhận công trình, và nhà thầu chính phải trả nhà thầu phụ trong 7 ngày.

Nên dùng ứng dụng danh sách tồn đọng nào?

Chọn Fieldwire nếu danh sách thuộc về cả một đội dự án

- Hilti Fieldwire, Inc., miễn phí, phiên bản 1.152 ngày 28 tháng 10 năm 2026, 264,5 MB, iOS 18.0 trở lên, 13.991 lượt xếp hạng trên App Store Mỹ.
- Một trình xem bản vẽ có đánh dấu, quản lý công việc và liên kết phiếu yêu cầu thông tin cho cả đội ngoài công trường. Nếu một đội trưởng và một chỉ huy trưởng đều cần thấy cùng một hạng mục đổi trạng thái, ứng dụng này thắng còn ứng dụng của chúng tôi thì không.

Chọn Raken Construction Management nếu danh sách là một phần của báo cáo ngày

- Raken, Inc., miễn phí, phiên bản 6.2.6 ngày 16 tháng 10 năm 2026, 194,0 MB, iOS 15.0 trở lên, 22.710 lượt xếp hạng trên App Store Mỹ.
- Phần mô tả của nó đặt báo cáo hằng ngày, chấm công và lệnh thay đổi lên trước, nên danh sách lỗi nằm bên trong một hồ sơ công trường rộng hơn.

Chọn Punch List & Site Audit Report nếu bạn muốn công cụ hẹp nhất

- Rojao, miễn phí, phiên bản 2.13 ngày 28 tháng 10 năm 2026, 74,5 MB, iOS 17.0 trở lên, 3.623 lượt xếp hạng trên App Store Mỹ, và có trên Google Play, cập nhật ngày 29 tháng 10 năm 2026.
- Phần mô tả hứa một lượt đi xong trong vài phút và một tệp PDF gửi thẳng từ công trường qua email: con đường ngắn hơn so với mẫu và mặt bằng.

Chọn Tickfield Inspection Checklist nếu bằng chứng phải sống sót qua một vụ tranh chấp

- Miễn phí, phiên bản 1.0 ngày 19 tháng 10 năm 2026, 107,7 MB, iOS 15.0 trở lên, 44 ngôn ngữ cửa hàng, và có trên Google Play.
- Ứng dụng duy nhất ở đây có phần mô tả nêu mã băm SHA-256 của cả hai ảnh, siêu dữ liệu in vào điểm ảnh và một thiết kế hoàn toàn ngoại tuyến không cần tài khoản; giá phải trả là không có đồng bộ theo đội.

Khi nào ứng dụng là công cụ sai?

Khi danh sách phải là một văn bản pháp lý chứ không phải một bản ghi. Một cuộc kiểm tra bắt buộc theo quy định, việc chấp thuận phòng cháy nêu trong điều khoản của GSA, hay bất cứ thứ gì phải do

kiểm định viên có chứng chỉ xác nhận đều không phải việc của một ứng dụng bảng kiểm, và phần mô tả của chính nó nói rằng các bảng kiểm không thay thế một cuộc kiểm tra theo luật. Ứng dụng ghi lại điều bạn đã thấy; nó không cấp cho bạn thẩm quyền để thấy điều đó.

Thêm ba trường hợp. Nếu nhiều người phải cập nhật cùng một danh sách một lúc, công cụ trên mây sẽ thắng, như phần mô tả của Fieldwire cho thấy. Nếu hợp đồng của bạn nêu một biểu mẫu nghiệm thu cụ thể, hãy dùng biểu mẫu đó và kèm ảnh. Và nếu khoản giữ lại lớn đến mức có thể tranh chấp, hãy đọc Điều 8812 trước khi đi kiểm tra, đừng đọc sau. Ngoài ra, Tickfield Inspection Checklist hay bản Android đều giữ được danh sách.

Danh sách tồn đọng: những câu hỏi thường gặp

Punch list và danh sách tồn đọng khác nhau thế nào?

Chúng là cùng một tài liệu với hai tên gọi: punch list ở Bắc Mỹ, danh sách tồn đọng hay danh mục khiếm khuyết ở Việt Nam, snag list ở Anh. Tất cả đều chỉ bản ghi chi tiết phần việc còn dở hoặc còn lỗi phát hiện khi nghiệm thu, mỗi dòng nêu vị trí, người chịu trách nhiệm và ngày phải sửa.

Ai lập danh sách, chủ đầu tư hay nhà thầu?

Cả hai, và hai bản không giống nhau. Thực tiễn liên bang Mỹ để chủ đầu tư đi kiểm tra, ghi lại mọi khiếm khuyết quan sát được và giao cho nhà thầu một bản, đồng thời giữ nội bộ một bản đã định giá làm căn cứ giữ lại tiền. Nhà thầu thường tự đi một lượt trước để làm ngắn bớt danh sách ấy.

Nhà thầu có bao nhiêu thời gian để xử lý các hạng mục?

Đúng như văn bản chuyển giao ghi, và đó là lý do văn bản ấy quan trọng. Hướng dẫn của National Park Service đòi một ngày cụ thể hoặc một số ngày để hoàn thành toàn bộ hạng mục đã liệt kê, nên thời hạn là một tài liệu hợp đồng, không phải một sự nhân nhượng.

Danh sách tồn đọng có buộc phải kèm ảnh không?

Không quy định nào buộc, nhưng mọi vụ tranh chấp đều khiến người ta ước đã chụp. Một bức ảnh mang ngày, múi giờ và vị trí GPS của lỗi sẽ dẹp luôn tranh luận về việc hạng mục đó có tồn tại lúc bàn giao hay không, và đó là tranh luận thua thì tốn kém nhất.

Có thể lập danh sách tồn đọng khi không có mạng không?

Được. Tickfield Inspection Checklist chạy hoàn toàn ngoại tuyến, không cần tài khoản và không cần đăng ký, nên một tầng hầm hay một phần thô không có tín hiệu cũng không thành vấn đề. Địa chỉ đường phố là trường duy nhất cần kết nối, còn toạ độ vẫn được ghi.

Tickfield Inspection Checklist có bản Android không?

Có. Kiểm tra ngày 3 tháng 11 năm 2026, ứng dụng có trên Google Play với tên Tickfield: Punch List and PDF, cập nhật ngày 29 tháng 10 năm 2026, bên cạnh bản dựng App Store phiên bản 1.0 ngày 19 tháng 10 năm 2026. Tên trên hai cửa hàng khác nhau còn gói ứng dụng thì giống.

Tiền giữ lại là gì và danh sách ảnh hưởng thế nào?

Tiền giữ lại là khoản bị giữ khỏi thanh toán cho đến khi công trình được chấp nhận, và trong thực tiễn liên bang Mỹ chính danh sách đã định giá là căn cứ cho số tiền bị giữ. Điều 8812 Bộ luật Dân sự

California sau đó cho chủ đầu tư 45 ngày kể từ khi hoàn thành để giải phóng khoản đó.

Một danh sách tồn đọng nên có bao nhiêu hạng mục?

Không có con số mục tiêu, và danh sách ngắn tự nó chưa phải dấu hiệu tốt. Điều quan trọng là độ phủ: đi một lộ trình cố định dựa trên mẫu để không bỏ sót gì. Ứng dụng có 42 bảng kiểm và chín loại câu hỏi để bạn tự dựng bảng riêng.

Ứng dụng có thay được một cuộc kiểm tra theo luật không?

Không, và phần mô tả nói thẳng điều đó: các bảng kiểm không thay thế một cuộc kiểm tra theo luật. Việc chấp thuận phòng cháy thuộc cơ quan có thẩm quyền, và điều khoản của GSA sẽ không coi công trình là hoàn thành về cơ bản cho tới khi có sự chấp thuận ấy.

Trích dẫn: Lubor Šimůnek (2026). *Cách lập danh sách tồn đọng công trình*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o..
https://appstoryo.com/vi/blog/how-to-create-a-punch-list
© 2026 lapnito.cz s.r.o.