

المذكرة الشارحة المبسطة

مشروع قانون بتنظيم ترميز العقارات وتداول الرموز العقارية ومشروع لائحته التنفيذية

وثيقة مرفقة للمشاورة العامة (سبتمبر 2026)

ملاحظات تقديمية :

- كُتبت هذه المذكرة بلغة مبسطة لتعريف الجمهور بمشروع القانون ومشروع لائحته التنفيذية. وهي ليست جزءاً منهما ، ولا يُعتمد بها في تفسير نصوصهما . وعند أي اختلاف بين ما ورد فيها ونصوص المشروعين ، تكون النصوص هي المرجع .
- المشروعان المنشوران مسودتان لوضع الإطار التشريعي لتنظيم ترميز العقارات ، وهما قابلتان للتعديل في ضوء ما يرد من ملاحظات ، ولا يعبران عن موقف نهائي ، ولا تترتب عليهما أي آثار قانونية قبل استكمال الإجراءات التشريعية المقررة و صدور القانون ونشره في الجريدة الرسمية .
- المصدر الرسمي الوحيد لأحكام المشروع هو النصوص التي تنشرها وزارة العدل أو الأمانة العامة لمجلس الوزراء .
- لا يوجد اليوم أي ترخيص لمنصة أو لطرح رموز عقارية في الدولة ، ولا يخول المشروع أي جهة ممارسة هذا النشاط قبل صدور القانون إلا على سبيل التجربة الرسمية وبالتنسيق فيما بين الجهات المختصة . والتعامل مع أي عرض من هذا النوع قبل ذلك غير مشمول بالحماية المقررة في المشروع .

تم إعداد مشروع القانون ولأحكامه التنفيذية بالتنسيق بين وزارة العدل ووزارة البلدية ومصرف قطر المركزي وهيئة قطر للأسواق المالية والهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري والأمانة العامة لمجلس الوزراء.

أولاً : لماذا هذا القانون؟

العقار من أكبر الأصول قيمةً وأقلها قابلية للتجزئة . فمن يملك عقاراً بعشرة ملايين ريال لا يستطيع أن يبيع عُشره بسهولة ، ومن يدخر عشرة آلاف ريال لا يستطيع أن يشتري جزءاً من عقار . والنتيجة أموال كبيرة مجمدة في عقارات ، وشريحة واسعة من المدخرين خارج سوق الاستثمار العقاري .

وقد أتاحت التقنيات الحديثة ، لا سيما تقنية السجلات الموزعة ، تقسيم الحق في العقار إلى حصص رقمية صغيرة ومتساوية يمكن قيدها وتداولها إلكترونياً . وهذا ما يُعرف بـ "ترميز العقارات" ، وقد شرعت دول عدة في تنظيمه .

وتم اختيار تنظيم هذا النشاط بقانون ، لا بمجرد قرارات إدارية ، لأنه يمس ثلاثة أمور لا تحتمل الاجتهاد : الملكية العقارية ، والسجل العقاري ، وأموال المستثمرين .

ما الذي يسعى إليه المشروع؟

- فتح باب الاستثمار العقاري أمام صغار المدخرين بمبالغ ميسورة .
- تحريك السيولة في السوق العقاري ، وتوفير وسيلة تمويل جديدة للملاك والمطورين .
- حماية المستثمر بالترخيص والإفصاح وعزل الأموال .
- الحفاظ على حجية السجل العقاري ومرجعياته .
- تنظيم النشاط قبل أن ينشأ خارج أي إطار ، بدل ملاحقته بعد وقوعه .

ثانياً: نبذة حول الأثر الاقتصادي المتوقع:

توجد اليوم عقارات كبيرة القيمة لا يمكن الاستثمار فيها إلا لمن يملك ثمنها كاملاً. بترميزها تتحول إلى حصص قابلة للتداول، فتزيد السيولة في السوق العقاري، وتتسع قاعدة المستثمرين، ويجد الملاك والمطورون قناة استثمار جديدة إلى جانب القنوات القائمة، ويضاف إلى السوق المالية أصل جديد يخضع لرقابتها. ويضيف المشروع ما هو أبعد من السيولة: شفافية الأسعار. فكل تداول يُقَيَّد في سجل مركزي متزامن مع السجل العقاري، فتتكوّن مع الوقت بيانات فعلية عن أسعار الحصص العقارية وعوائدها، تفيد السوق كله في التقييم واتخاذ القرار. وقد بُني المشروع على قاعدة "جَرَّب وُقِس ثم تَوَسَّع" بدل الإطلاق دفعة واحدة: بيئة تنظيمية تجريبية لاختبار النماذج تحت إشراف الجهات المختصة، وسوق ثانوية على مرحلتين لا يُنتقل إلى ثانيتهما إلا بقرار من هيئة قطر للأسواق المالية بعد تقييم شامل للتجربة، ونطاق مكاني محدود لا يتسع إلا بقرار من مجلس الوزراء، وسقف إجمالي ما يستثمره المستثمر غير المؤهل. فالتوسع في هذا النظام مشروط بنتائج قابلة للقياس.

تقييم أثر التشريع ... ودراسة جدوى كل طرح

يبدأ مع إعداد المشروع التشريعي بيان آثاره المالية والإدارية في مذكراته الرسمية المرفقة به، وتُعد هذه المشاورة العامة ذاتها إحدى أدواته. أما دراسة الجدوى فمحلها مختلف: فهي لا تخص الإطار القانوني ذاته، بل تخص كل عقار يُطرح للترميز على حدة. فالقانون إطارٌ تُطرح بموجبه مشروعات. الإطار يُقاس بأثره، وكل مشروع يُقاس بجدواه. ولهذا لم يترك المشروع الجدوى لاجتهاد الطارحين، بل فرض مضمونها بنص القانون في نشرة كل طرح: تقييم بمعرفة مقيمين مستقلين، وخطة إدارة العقار واستثماره وسياسة توزيع عوائده، وجميع الرسوم والمصروفات، وعوامل المخاطرة. فلا يصل إلى المستثمر طرحٌ لم تُعرض جدواه أمامه كاملة، ويبقى الحكم عليها له: يقرأ ويقارن ثم يقرر. ولا يعد المشروع بأثر مضمون على أسعار العقارات صعوداً أو نزولاً، ولا يضمن نجاح كل طرح، فنجاح كل عقار مرّمز رهن بجودة أصله وإدارته وعوامل السوق. وتلك هي وظيفة الشروط والإفصاحات المبيّنة في البند "سادساً" من هذه المذكرة.

ثالثاً: ما المقصود بترميز العقار

الترميز هو تقسيم الحق في العقار إلى وحدات متساوية، تُسجّل كل وحدة منها إلكترونياً في صورة "رمز عقاري". ومن يملك رمزاً يملك حصة، ويستحق نصيبه من عوائدها كالإيجار، ويستطيع بيعها لغيره عبر منصة مرخصة.

مثال توضيحي: عقار مؤجّر في إحدى المناطق المسموح فيها بالترميز، قيمته عشرة ملايين ريال. بدل بيعه كاملاً لمشتري واحد، يُقسّم إلى خمسة آلاف حصة متساوية قيمة كل منها ألف ريال. يشتري المستثمر ما يناسبه من هذه الحصص، ويحصل على نصيبه من الإيجار، ويبيع حصته متى شاء عبر المنصة، بينما يبقى العقار قائماً ومسجلاً ومُداراً كما هو.

الرمز العقاري ليس عملة مشفرة، ولا يُشترى بها. هو قيد إلكتروني لحق قانوني معترف به، والتعامل فيه بالريال القطري عبر بنوك مرخصة في الدولة. وهو ليس رهنًا للعقار ولا مجرد ترقيم له، بل نقل لحصص من الحق فيه إلى وحدات مسجلة قابلة للتداول تحت رقابة الدولة.

ما الذي يملكه مالك الرمز بالضبط؟

مالك الرمز يملك حصة في العقار (أو في الشركة المالكة له) تمنحه نصيبه من عوائده ومن ثمنه عند بيعه، وحق التصويت في القرارات الجماعية الخاصة به. ولا يمنحه الرمز حق سكنى العقار أو الانفراد باستعماله أو التصرف فيه، فمالك الرمز مستثمر لا ساكن، والعقار يديره مدير مرخص لمصلحة ملاك الرموز جميعاً.

رابعاً: نموذجان للترميز

يتيح المشروع طريقتين، ويختار المُرَّمِّز (مالك العقار أو المطور) ما يناسبه منهما وفق ضوابط القانون:

- (1) **الرمز العيني:** يمثل حصة مباشرة في ملكية العقار نفسه، وتُقَيَّد في السجل العقاري. فمالك الرمز شريك في ملكية العقار على الشيوع.
- (2) **رمز الحصص:** يُنقل العقار إلى "شركة غرض عقاري خاص" تُنشأ لتملك هذا العقار وحده، ويمثل الرمز حصة في رأس مال هذه الشركة. فمالك الرمز شريك في الشركة المالكة للعقار.

وفي الحالتين تُقَيَّد الرموز في سجل إلكتروني لكل عقار يُسمى "سجل الرموز"، يتبع السجل العقاري ويُحدَّث معه لحظياً، بحيث يبقى السجل العقاري هو المرجع الأعلى.

خامساً: أين يجوز الترميز؟

ليس كل عقار قابلاً للترميز. فالمشروع يقصر الترميز على العقارات الواقعة في المناطق المسموح فيها بتملك غير القطريين للعقارات أو الانتفاع بها، وعلى أي مناطق أخرى يحددها مجلس الوزراء لهذا الغرض. وما عدا ذلك من العقارات لا يجوز ترميزه، ولو رغب مالكه في ذلك. فمساكن المواطنين وأراضيهم في الأحياء السكنية خارج هذه المناطق غير مشمولة بالقانون.

لماذا هذا القصر؟

- (1) **التوافق مع قوانين التملك العقاري:** الرمز ورقة مالية يجوز أن يتداولها غير القطريين. فقصر الترميز على المناطق المفتوحة أصلاً لتملكهم أو انتفاعهم يضمن ألا يمنح الرمز مالكة حقا لا يجيزه القانون.
- (2) **البدء حيث السوق جاهزة:** هذه المناطق هي الوجهة الطبيعية للاستثمار العقاري: مشروعات كبرى ومجمعات مُدارة وسوق نشطة، وهي الأقدر على استيعاب نموذج جديد في مراحل الأولى.
- (3) **استقرار الملكية في غيرها:** يحفظ لسائر المناطق السكنية استقرار ملكيتها، بعيداً عن التجزئة والمضاربة.
- (4) **التدرج:** تبدأ التجربة في نطاق محدد، ولمجلس الوزراء أن يضيف مناطق أخرى متى ثبت نجاحها، دون حاجة إلى تعديل القانون.

سادساً : ما شروط العقار الذي يُرمّز؟ وما الذي يجب الإفصاح عنه؟

لا يدخل النظام أي عقار ، ولا يُطرح أي رمز على المستثمرين ، إلا بعد استيفاء شروط في العقار ذاته وإفصاح كامل عنه .

شروط العقار محل الترميز

- (1) أن يكون مسجلاً في السجل العقاري ، وله صحيفة عقارية رسمية .
- (2) أن يكون واقعاً في المناطق المسموح فيها بالترميز (البند خامساً).
- (3) أن يكون خالياً من المنازعات القضائية ، ومن الحجوزات والتأشيرات المانعة من التصرف .
- (4) أن يكون خالياً من الرهون والحقوق العينية التبعية ، أو أن يقدم أصحاب هذه الحقوق موافقة كتابية موثقة على الترميز وفق ضوابط اللائحة .
- (5) أن يكون مفرزاً ومحددًا تحديداً نافياً للجهالة ، وخالياً من القيود التخطيطية بإفادة من الجهة المختصة.

(6) أن يكون مؤمناً عليه تأميناً شاملاً لدى شركة تأمين مرخصة في الدولة .

ولا يجوز ترميز أملاك الدولة ، ولا المساكن المخصصة بنظام إسكان المواطنين طوال مدة الحظر ، ولا العقارات الموقوفة إلا بضوابط تشريعات الوقف وموافقة جهته ، ولا العقارات الخاضعة لإجراءات نزع الملكية أو إعادة التخطيط العمراني ، ولما يحدده مجلس الوزراء من فئات أخرى .

ويُقيّم العقار قبل الطرح بمعرفة مقيّمين عقاريين معتمدين ، مستقلين عن المُرّمز وعن المنصة ، ولا يُعتد بتقييم مضى على صدوره أكثر من ستة أشهر .

ويجوز ترميز العقار على الخارطة وفق ضوابط خاصة ، وتتحول رموزه بقوة القانون إلى رموز عينية أو رموز حصص فور تسجيل العقار .

الإفصاحات الواجبة قبل الشراء

لا طرح إلا بنشرة تعتمدها هيئة قطر للأسواق المالية ، تتضمن على الأخص : البيانات الكاملة للعقار وسند ملكيته وتقارير التقييم ، ونموذج الترميز وعدد الرموز وما يمثله كل رمز ، وحقوق ملاك الرموز والتزاماتهم وآلية اتخاذ القرارات الجماعية ، وبيانات المنصة وأمين الحفظ ومدير العقار وأتعاب كل منهم وجميع الرسوم والمصروفات ، وخطة إدارة العقار واستثماره وسياسة توزيع العوائد ، وعوامل المخاطرة وعلى الأخص مخاطر السيولة وتقلب قيمة العقار ، وأحكام التصفية الجماعية وانقضاء الترميز .

والمُرّمز ملزم بالإفصاح عن جميع البيانات الجوهرية المتعلقة بالعقار وعن أي حقوق أو التزامات أو منازعات تتعلق به ، ومسؤول قانوناً عن صحتها واكتمالها . وإذا احتفظ لنفسه بحصة من الرموز وجب الإفصاح عنها في النشرة .

وماذا بعد الشراء؟

لكل عقار مرمّز حسابات مستقلة لا تُخلط بغيرها ، وتقارير سنوي يبيّن على الأخص : الإيرادات المحققة ونسب الإشغال ، والمصروفات التفصيلية ، والاحتياطيات المكوّنة ، وصافي العوائد الموزعة ، والحالة الفنية للعقار ، والقيمة المرجعية وآخر تقييم دوري ، وأي منازعات طرأت ، وما يملكه مدير العقار من رموز وأي تعارض في المصالح .

وأموال الاكتتاب لا تصل إلى المُرْمَز إلا بعد اكتمال الطرح وإتمام القيود ، فإن لم يكتمل الطرح رُذَّت إلى المكتتبين كاملة خلال أيام محددة . وتضع الهيئة حداً أقصى لإجمالي ما يستثمره المستثمر غير المؤهل في الرموز العقارية ، وتلتزم المنصة بالتحقق من عدم تجاوزه قبل أي اكتتاب أو تداول .
بهذا لا يُرمَز عقار مجهول الحال ، ولا يشتري المستثمر ما لا يعرفه .

سابعاً: رحلة الرمز من البداية إلى النهاية

- (1) **الطلب** : لعقار يقع في منطقة مسموح فيها بالترميز ، يُقدَّم الطلب عبر نظام إلكتروني حكومي موحد ، وتبث فيه لجنة تنسيقية دائمة تضم الجهات المختصة .
- (2) **الفحص والتقييم** : يُتحقق من ملكية العقار وخلوّه من الموانع ، ويُقيّم بمعرفة مقيّمين معتمدين مستقلين ، ويُفحص المُرْمَز نفسه .
- (3) **نشرة الطرح** : وثيقة إفصاح معتمدة تشرح للمستثمر العقار ، وعوائده المتوقعة ، ومخاطره ، والرسوم ، وحقوقه والتزاماته .
- (4) **الاكتتاب** : يشتري المستثمر الرموز عبر منصة مرخصة ، ويدفع بالريال عبر بنك مرخص ، ويُحفظ أمواله في حساب مخصص لأموال العملاء .
- (5) **القيّد** : تُقيّد الرموز بأسماء أصحابها في سجل الرموز بالتزامن مع السجل العقاري .
- (6) **الإدارة** : يتولى مدير عقار مرخص تشغيل العقار وصيانتته وتحصيل عوائده وتوزيعها على ملاك الرموز .
- (7) **التداول** : يستطيع مالك الرمز بيعه عبر المنصة في "السوق الثانوية" ، التي تُفتح على مرحلتين : مرحلة أولى محدودة ، ثم مرحلة موسعة لا يُنتقل إليها إلا بقرار من هيئة قطر للأسواق المالية بعد تقييم التجربة . والبيع رهن بوجود مشتري ، وليس مضموناً في كل وقت .
- (8) **الخروج** : إما ببيع الرمز ، أو ببيع العقار كاملاً بقرار "تصفية جماعية" تصدره أغلبية خاصة من ملاك الرموز ، فيوزّع الثمن عليهم بنسبة رموزهم .

ثامناً: ما الذي يضمنه المشروع للمستثمر؟

- (1) **لا نشاط بلا ترخيص** : المنصات وأمناء الحفظ ومديرو العقار جميعهم مرخصون وخاضعون للرقابة ، مع الفصل بين الأدوار ، فلا تكون المنصة أميناً للحفظ على العقار ذاته .
- (2) **الإفصاح** : نشرة طرح معتمدة قبل البيع ، وإفصاح مستمر بعده .
- (3) **عزل الأموال** : أموال المستثمرين ورموزهم والعقار المُرْمَز منفصلة تماماً عن أموال المنصة وأمين الحفظ ، فإذا أفلست المنصة لم تدخل في تفليستها ولم يطلها دائنوها .
- (4) **مرجعية السجل العقاري** : سجل الرموز تابع للسجل العقاري ومزامن معه ، ولا قيد في الأول يخالف الثاني .
- (5) **التسوية بالريال** : كل اكتتاب وتداول وتوزيع عوائد يتم بالريال القطري عبر بنوك مرخصة ، وفق قواعد يضعها مصرف قطر المركزي . ولا تُقبل العملات المشفرة والأصول الافتراضية إلا في الحدود التي تجيزها التشريعات وبموافقة المصرف والهيئة معاً .

(6) **حماية الملكية الجماعية:** لا يُباع العقار كاملاً إلا بأغلبية خاصة من ملاك الرموز ، بدلاً عن دعوى قسمة الشيوع التي يمكن أن يرفعها شريك واحد فيُجبر الباقيين على البيع .

(7) **مدير العقار تحت الرقابة:** مدير العقار مرخص وخاضع لرقابة الجهة المختصة ، وتُقيّد حصته في العقار الذي يديره ، وأموال العقار منفصلة عن أمواله ، فإذا أخل بواجباته أو تعثر جاز استبداله وفق القانون ، ويبقى العقار وعوائده لملاك الرموز .

(8) **التقييم والسعر:** يُقيّم العقار قبل الطرح بمعرفة مقيمين معتمدين مستقلين ، ولا يُعتد بتقييم مضى عليه أكثر من ستة أشهر . أما سعر الرمز في السوق الثانوية فيحدده العرض والطلب ، وقد يعلو على التقييم أو يقل عنه ، ولا تضمنه أي جهة .

(9) **الشفافية في الملكية:** الإفصاح عن المستفيد الحقيقي من كل رمز ، وتطبيق قواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب .

(10) **الجزاءات:** جزاءات إدارية وعقوبات جنائية على المخالفين ، توقعها كل جهة في حدود اختصاصها .

(11) **التظلم:** حق التظلم من القرارات عبر النظام الإلكتروني الموحد .

(12) **الرسوم:** إعفاء تداول الرموز في السوق الثانوية من رسوم التسجيل العقاري ، تشجيعاً للتداول . ويُستوفى عن هذا التداول رسمٌ خدمة يصدر بتحديده قرار من مجلس الوزراء .

تاسعاً: من يشرف على ماذا؟

يوزع المشروع الاختصاص بين أربع جهات ، كل في مجاله ، مع لجنة تنسيقية دائمة ونظام إلكتروني موحد :

الجهة	ما تتولاه
وزارة العدل	السجل العقاري وسجل الرموز ، وال قيد والمزامنة ، والتوثيق .
مصرف قطر المركزي	قواعد التسوية النقدية ، وحسابات أموال العملاء لدى البنوك المرخصة ، والرقابة على ما يدخل في اختصاصه .
هيئة قطر للأسواق المالية	ترخيص المنصات وأمناء الحفظ والرقابة عليهم ، واعتماد نشرات الطرح ، وتنظيم التداول والانتقال بين مرحلتيه .
الهيئة العامة لتنظيم القطاع العقاري	الشق العقاري: التقييم ، ومديرو العقار ، ومتابعة المطورين والمشروعات المرمّزة .

عاشرًا: هل يستطيع غير القطريين الشراء؟

نعم ، فالترميز أصلاً مقصور على المناطق المسموح فيها بتملك غير القطريين للعقارات أو الانتفاع بها ، فيجوز لهم تملك الرموز فيها بالشروط المقررة لتملكهم . أما المناطق الأخرى التي قد يضيفها مجلس الوزراء ، فيبقى تملك غير القطريين للرموز فيها رهناً بما يجيزه القانون وقرارات المجلس . وفي كل الأحوال ، لا يمنح الرمز مالكة حقاً لا يجيزه القانون . والتسوية بالريال القطري عبر بنوك مرخصة في الدولة .

حادي عشر : ما الذي لا يفعله المشروع؟

- (1) لا يجيز ترميز أي عقار في أي مكان، فالترميز مقصور على المناطق المبيّنة في البند "خامساً".
- (2) لا يُلزم أحداً بترميز عقاره، فالترميز اختياري داخل تلك المناطق.
- (3) لا يغيّر قواعد الملكية العقارية القائمة، ولا يمس حجية السجل العقاري.
- (4) ليس قانوناً للعمليات المشفرة، ولا يجيز التعامل بها إلا في الحدود التي تجيزها التشريعات وبموافقة المصرف والهيئة معاً.
- (5) لا ينطبق على الأنشطة داخل مركز قطر للمال.
- (6) لا يضمن عائداً، فالاستثمار في الرموز العقارية استثمار له مخاطره كأى استثمار عقاري، وقد تنخفض قيمة الرمز أو يتعذر بيعه سريعاً.
- (7) لا ينشئ "بورصة عقارية" تُباع فيها العقارات كلها، فالتداول مقصور على رموز العقارات المرمّزة، عبر منصات مرخصة، وعلى مراحل معلنة.

ثاني عشر : ماذا يعني المشروع لك؟

- (1) **إن كنت مالِكاً أو مطوراً** : إن كان عقارك في منطقة مسموح فيها بالترميز، فأمامك وسيلة جديدة لتسييل جزء منه أو تمويل مشروعك دون بيعه كاملاً، ضمن ضوابط الترخيص والإفصاح.
- (2) **إن كنت مستثمراً** : دخول السوق العقاري بمبلغ ميسور، بحماية قانونية وإفصاح كامل، مع إمكانية البيع عبر منصة مرخصة.
- (3) **إن كنت شركة تقنية أو مالية** : نشاط جديد مرخص بقواعد واضحة، وبيئة تنظيمية تجريبية لاختبار النماذج تحت إشراف الجهات المختصة قبل التوسع.
- (4) **إن كنت بنكاً** : دور في التسوية وحسابات أموال العملاء وفق قواعد مصرف قطر المركزي.

ثالث عشر : على ماذا نستشير؟

- نرحب بأي ملاحظة على أي نص في المشروعين. ونود على وجه الخصوص معرفة رأيك في المسائل الآتية :
- (1) **الوضوح** : هل التعريفات والمفاهيم الواردة في المشروع واضحة؟ وما المصطلحات التي تحتاج إلى مزيد من التوضيح؟
 - (2) **النطاق المكاني** : يقصر المشروع الترميز على مناطق محددة، ويخوّل مجلس الوزراء إضافة مناطق أخرى. هل الاعتبارات التي يُراعى في ضوئها إضافة مناطق جديدة واضحة بما يكفي؟ وما المناطق أو أنواع العقارات التي ترى أولوية دراستها مستقبلاً؟
 - (3) **حدود الاستثمار** : يقرر المشروع حداً أدنى لاستثمار المكتب الواحد قدره ألف ريال، ويجيز للهيئة رفعه بحسب طبيعة الطرح وفئة المستثمرين بما لا يجاوز عشرة آلاف ريال، كما تضع الهيئة حداً أقصى لإجمالي تعرض المستثمر غير المؤهل. ما المستويات التي تراها مناسبة لتحقيق التوازن بين إتاحة الاستثمار وحماية صغار المستثمرين؟

- (4) **الإفصاح** : ما المعلومات التي ترى أن نشرة الطرح يجب أن تتضمنها حتماً؟ وما الإفصاح الدوري الذي تحتاجه بعد الشراء؟
- (5) **الأغلبية الخاصة** : يشترط المشروع أغلبية خاصة من ملاك الرموز لبيع العقار كاملاً. هل النسبة المقترحة مناسبة؟ وهل تحقق التوازن بين حماية الأقلية ومنع تعطيل قرار الأغلبية؟
- (6) **التدرج في التداول** : ما المعايير التي ترى وجوب تحقيقها قبل الانتقال من المرحلة الأولى للتداول إلى المرحلة الموسعة؟
- (7) **مدير العقار** : هل الضوابط المفروضة على مدير العقار (الترخيص ، والتأمين ، وحدود تملكه في العقار الذي يديره ، وقواعد عزله) كافية لحماية ملاك الرموز؟
- (8) **الجاهزية والمدة الانتقالية** : للمنصات والبنوك والمطورين : ما المدة التي ترونها كافية لتوفيق الأوضاع والاستعداد التقني والتشغيلي؟ وما العوائق العملية التي تتوقعونها؟
- (9) **مستوى التفصيل** : هل في اللائحة مسائل تفصيلية يفضل تركها لقرارات الجهات المختصة لتواكب التطور التقني؟ أو مسائل تركها للمشروع للجهات وترون وجوب النص عليها صراحة؟
- (10) **ما الذي غاب عنا؟** ما المخاطر أو الحالات العملية التي ترى أن المشروع لم يعالجها؟

رابع عشر : كيف تشارك؟

- **مدة المشاورة** : عشرة أيام (من 1 سبتمبر 2026 إلى 10 سبتمبر 2026) .
- **قناة المشاركة** : منصة شارك .
- **من يمكنه المشاركة** : الجميع – أفراد ومستثمرون ومطورون وبنوك وشركات تقنية ومكاتب محاماة وجهات أكاديمية .
- **صيغة الملاحظات** : يُفضّل استخدام نموذج مماثل لنموذج إبداء الملاحظات المرفق بهذه المذكرة ، بحيث تُربط كل ملاحظة برقم المادة ، مع اقتراح الصياغة البديلة ومبررها إن أمكن ، فذلك يعين على دراسة الملاحظات بدقة وموضوعية .
- **اللغة** : اللغة العربية .
- **ما بعد المشاورة** : تُدرس الوزارة الملاحظات بالتنسيق مع الجهات المختصة ، وتُنشر خلال ثلاثة أشهر من انتهاء المشاورة "تقرير المشاورة".
- **البيانات الشخصية** : تُستخدم بيانات المشاركين لأغراض المشاورة فقط ، ولا تُنشر أسماء الأفراد إلا بموافقتهم ، ويمكن لأي مشارك طلب عدم نشر ملاحظاته .
- **الاستفسارات** : (legislation@cm.gov.qa).

ملحق (1) : ملخص تقييم الأثر التنظيمي والاقتصادي

أولاً : لماذا التدخل التشريعي؟

رأس مال كبير مجمّد في أصول عقارية يصعب تجزئتها وتسييلها ، وشريحة واسعة من المدخرين خارج الاستثمار العقاري لارتفاع عتبة الدخول ، ونشاط ترميز ينمو إقليمياً وعالمياً دون إطار وطني يحكمه إذا وصل إلى الدولة . والمحل هنا الملكية العقارية والسجل العقاري وأموال المستثمرين ، وهي مسائل لا تُنظّم إلا بتشريع .

ثانياً : البدائل التي درست

- **عدم التدخل** : يترك النشاط ينشأ خارج أي إطار أو يهاجر ، ويُبقى مخاطر الملكية والسجل والمستثمرين بلا معالجة . (مستبعد)
- **التنظيم بأدوات تنفيذية** : أسرع ، لكنه لا يملك المساس بقواعد الملكية وحجية السجل العقاري والبطان والعقوبات ، وهو ما تقتضيه طبيعة المحل ؛ وقد سلكته بعض الدول في نطاقات تجريبية محدودة . (غير كافٍ)
- **قانون أولي مع لائحة وتفويضات مرنة** : يقرر الثوابت (الملكية والسجل والحماية والجزاءات) بنصوص مستقرة ، ويفوّض المعايير التقنية والحدود الكمية لقرارات الجهات لتواكب التطور . (الخيار /المعتمد)

ثالثاً : الآثار المتوقعة

- **اقتصادياً** : زيادة سيولة الأسواق العقارية ، وتوسيع قاعدة المستثمرين ، وقناة تمويل جديدة للملاك والمطورين ، وأصل جديد للسوق المالية ، وبيانات أسعار فعلية من سجل مركزي متزامن .
- **على الجهات** : مهام قيد ومزامنة لدى وزارة العدل ، وأعباء ترخيص ورقابة لدى الهيئة وهيئة التنظيم العقاري والمصرف ، ولجنة تنسيقية ونظام إلكتروني موحد ، ويتطلب التنفيذ نحو أربعين قراراً وأداة تنفيذية تصدر على مراحل وفق خطة تنفيذ معدّة مسبقاً .
- **المالية العامة** : إيراد جديد من رسوم الترميز والترخيص والخدمات .

رابعاً : المخاطر وتدابير احتوائها في المشروع

الخطر	التدبير المقرر في النصوص
دخول عقارات متعثرة أو مثقلة	شروط أهلية صارمة : لا منازعات ولا حجوز ، وموافقة موثقة من أصحاب الحقوق العينية ، وتقييم بمعرفة مقيّمين مستقلّين لا يتجاوز عمره 6 أشهر .
الإضرار بصغار المستثمرين	نشرة طرح معتمدة وإفصاح مستمر ، وحد أدنى للاستثمار وسقف تعرض لغير المؤهل ، وعزل أموال العملاء والعقار عن ذمم المشغلين .
توسع سابق لأوانه	نطاق مكاني محدود لا يتسع إلا بقرار من مجلس الوزراء ، وسوق ثانوية على مرحلتين بقرار من الهيئة بعد تقييم شامل ، وبيئة تنظيمية تجريبية .
غسل الأموال وإساءة الاستخدام	تسوية بالريال حصراً عبر بنوك مرخصة ، وإفصاح عن المستفيد الحقيقي ، وحظر العملات المشفرة إلا في حدود التشريعات وبموافقة المصرف والهيئة .

خامساً : القياس والمراجعة

تُرصّد مؤشرات دورياً : عدد العقارات المرّمزة وقيمتها ، وعدد المستثمرين وتوزيعهم ، وأحجام التداول ، وانتظام توزيع العوائد ، والشكاوى وأزمنة الفصل فيها ، وأزمنة إنجاز القيد والمزامنة . ولا يُنتقل إلى مرحلة التداول الموسعة إلا بقرار من الهيئة بعد تقييم شامل للتجربة ، فالتقييم اللاحق شرط بنيوي في القانون لا التزام إداري . وتُراجع الحدود الكمية دورياً في ضوء النتائج .

ملحق (2) : شرح مبسط لأهم المصطلحات

المصطلح	معناه ببساطة
ترميز العقار	تقسيم الحق في العقار إلى حصص متساوية تُقَيَّد إلكترونياً في صورة رموز قابلة للتداول .
الرمز العقاري	القيّد الإلكتروني الذي يمثل حصة في العقار أو في الشركة المالكة له .
المناطق المسموح فيها بالترميز	المناطق المسموح فيها بتملك غير القطريين للعقارات أو الانتفاع بها بقرار مجلس الوزراء ، وأي مناطق أخرى يحددها المجلس للترميز .
الرمز العيني	رمز يمثل حصة مباشرة في ملكية العقار ، مقيدة في السجل العقاري .
رمز الحصص	رمز يمثل حصة في رأس مال شركة الغرض العقاري الخاص المالكة للعقار .
شركة الغرض العقاري الخاص	شركة تُنشأ لغرض واحد هو تملك العقار المرّمز ، ولا تمارس نشاطاً آخر .
المُرّمز	مالك العقار أو المطور الذي يطرح عقاره للترميز .
المنصة	الجهة المرخصة التي يتم عبرها طرح الرموز وبيعها وتداولها .
أمين الحفظ	الجهة المرخصة التي تحفظ الرموز وأموال العملاء لحسابهم ، منفصلة عن المنصة .
مدير العقار	الجهة المرخصة التي تتولى تشغيل العقار المرّمز وصيانتته وتحصيل عوائده وتوزيعها .
سجل الرموز	السجل الإلكتروني الذي تُقَيَّد فيه الرموز وأصحابها وتصرفاتهم لكل عقار .
المزامنة	التحديث الفوري والمتطابق بين سجل الرموز والسجل العقاري .
نشرة الطرح	وثيقة الإفصاح المعتمدة التي تبين للمستثمر كل ما يحتاج إلى معرفته قبل الشراء .
السوق الثانوية	تداول الرموز بين المستثمرين بعد الاكتتاب الأول .
التصفية الجماعية	قرار بيع العقار المرّمز كاملاً بأغلبية خاصة من ملاك الرموز وتوزيع ثمنه عليهم .
عزل الأموال	فصل أموال المستثمرين ورموزهم والعقار عن الذمة المالية للمنصة وأمين الحفظ .
القيمة المرجعية	قيمة العقار وفق آخر تقييم معتمد ، وتُحدَّث دورياً .
المستفيد الحقيقي	الشخص الطبيعي الذي يملك الرمز فعلاً أو يسيطر عليه ، ولو كان مقيداً باسم غيره .
البيئة التنظيمية التجريبية	إطار مؤقت يسمح باختبار نماذج جديدة تحت إشراف الجهات المختصة بشروط مخففة قبل التوسع .

ملحق (3) : نموذج اختياري لإبداء الملاحظات

(أ) بيانات المشارك	
الاسم / اسم الجهة	
الصفة (فرد / شركة / جهة حكومية / أخرى)	
البريد الإلكتروني	
هل توافق على ذكر اسمك في تقرير المشاورة؟	نعم / لا
هل تطلب عدم نشر ملاحظتك؟	نعم / لا

(ب) الملاحظات				
الوثيقة (القانون / اللائحة)	رقم المادة	الملاحظة	الصياغة البديلة المقترحة	المبرر

يمكن إضافة صفوف بحسب الحاجة . وترسل ملاحظات عامة لا ترتبط بمادة بعينها في نهاية النموذج .