



قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار رقم (٢٥/م/٣٤/٢) وتاريخ ١٤٤٧/٠٧/٠٩ هـ الموافق ٢٠٢٥/١٢/٢٩ م

إن مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار

بناءً على الصلاحيات المخولة له نظاماً

وبعد الاطلاع على محضر اجتماع مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار الرابع والثلاثون المنعقد بتاريخ ١٤٤٧/٠٧/٠٩ هـ والمتضمن موافقة مجلس الإدارة على الإطار التنظيمي للبيئة التنظيمية التجريبية بالصيغة المرافقة.

يقرر ما يلي:-

أولاً: الموافقة على الإطار التنظيمي للبيئة التنظيمية التجريبية بالصيغة المرافقة.

ثانياً: يبلغ هذا القرار لمن يلزم لإنفاذه والعمل بموجبه.

والله الموفق،

وزير البلديات والإسكان

رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للعقار

ماجد بن عبدالله الحجيل



الإطار التنظيمي للبيئة التنظيمية التجريبية

الهيئة العامة للمقار

(إصدار ٢٠٢٥م)



الفهرس

الصفحة	المحتويات
٣	مقدمة
٤	التعريفات
٥	أهداف البيئة
٥	نطاق البيئة
٥	معايير المشاركة
٦	مراحل البيئة
٦	المرحلة الأولى: التقديم
٦	المرحلة الثانية: تقييم الجاهزية
٧	المرحلة الثالثة: الاختبار
٩	المرحلة الرابعة: الخروج من البيئة
٩	لجنة الابتكار وتجربة المستفيد
٩	أحكام عامة



مقدمة

يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية تحولات متسارعة تتطلب أدوات تنظيمية مرنة تعزز من جاهزيته للاستفادة من التقنيات الحديثة وتوسيع نطاق الابتكار، بما يدعم تنمية القطاع ورفع كفاءته ويحقق المواءمة مع متطلبات السوق ومن هذا المنطلق عملت الهيئة العامة للعقار بصفتها الجهة المختصة بتنظيم وتمكين القطاع العقاري على تطوير بيئة تشريعية متقدمة، تحقق من خلالها صدور عدد من الأنظمة واللوائح التنظيمية أسهمت في رفع كفاءة السوق. وفي هذا السياق، وانطلاقاً من اختصاصات الهيئة العامة للعقار بناءً على تنظيمها الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٩) وتاريخ (٢٥ / ٤ / ١٤٣٨ هـ)، ومن مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، يأتي هذا الإطار التنظيمي للبيئة التنظيمية التجريبية (Sandbox) لتوفير بيئة تنظيمية مرنة تعزز من جاهزية السوق العقاري بما يتناسب مع استكشاف الحلول التقنية العقارية المبتكرة وتقييمها قبل اطلاقها في السوق المفتوح، وارتكازاً على الاستراتيجية الشاملة للقطاع العقاري الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٥٢) وتاريخ ٢٣/٤/١٤٤٢ هـ، أطلقت الهيئة البيئية التنظيمية التجريبية كبيئة مرنة تُعنى بتمكين رواد الأعمال، والمستثمرين، ومزودي الخدمات العقارية الرقمية من اختبار نماذج أعمال جديدة ومبتكرة، ضمن بيئة خاضعة لإشراف الهيئة.

وتأتي هذه الوثيقة لرسم الإطار العام لقبول المشاركين في البيئة التنظيمية التجريبية وتفصيل المتطلبات الأساسية للمشاركة في البيئة وإيضاح الخطوات الرئيسية لرحلة المشارك.



التعريفات

يُقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه الوثيقة المعاني الموضحة أمام كل منها ما لم يقتض سياق النص غير ذلك:
الهيئة: الهيئة العامة للعقار.

البيئية: مجال تجريبي مرن ومراقب يتيح للمشاركين فيه تجربة حل تقني مبتكر للقطاع العقاري ضمن شروط وضوابط معينة.
النموذج: حلول تقنية مبتكرة في القطاع العقاري.

التصريح المؤقت: اذن نظامي يصدر من الهيئة لفترة زمنية محددة، يمكّن المشارك في البيئية من اختبار النموذج على شريحة عملاء محددة وينتهي أثره بانتهاء مدته.

المشارك: المتقدم بنموذج مقبول للمشاركة في البيئية.

العميل: المتعامل مع خدمات النموذج ضمن البيئية.



أهداف البيئة

١. دعم الابتكار في القطاع العقاري، من خلال إتاحة بيئة مرنة لاختبار النماذج.
٢. إتاحة المجال للمشاركين لاختبار النماذج، بما يسهم في تعزيز جاهزيتهم للائتمثال والاندماج في السوق العقاري.
٣. دعم المشارك لتطوير النموذج واستيفاء المتطلبات اللازمة لطرحة في السوق العقاري.
٤. رفع جاهزية السوق العقاري لاستيعاب الحلول التقنية الجديدة، بما يسهم في تحسين جودة الخدمات وتلبية احتياجات العملاء والمتعاملين في القطاع العقاري.
٥. تطوير التشريعات بما يواكب المستقبل التقني للقطاع العقاري.
٦. تمكين الهيئة من جمع ودراسة البيانات بهدف تطوير أعمالها، على سبيل المثال: تطوير التشريعات، حماية العملاء، والبقاء على اطلاع على أحدث الابتكارات في القطاع العقاري.

نطاق البيئة

تتاح البيئة لأصحاب الحلول التقنية الابتكارية التي تتضمن نماذج لا تغطيها حالياً أنظمة ولوائح الهيئة السارية، وتندرج ضمن اختصاص الهيئة.

معايير أهلية المشاركة

يجب على المتقدم للانضمام للبيئة تحقيق جميع المعايير التالية:

١. أن يكون النموذج على درجة عالية من الابتكار والتميز، وأن يحقق قيمة مضافة، ويتحقق ذلك بأحد الصور التالية:
 - أ- أن يختلف النموذج عن الحلول القائمة حالياً في المملكة.
 - ب- أن يُظهر النموذج استخداماً جديداً لتقنيات مطبقة حالياً في المملكة.
 - ج- أن يُظهر النموذج تطوراً لتقنيات مطبقة حالياً في المملكة.
٢. أن يقدم النموذج منافع ملموسة مباشرة، ويتحقق ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- في الحالات التالية:
 - أ- تحسين تجربة العميل.
 - ب- تحسين حماية الحقوق.
 - ج- توفير منتجات جديدة.
 - د- تعزيز الكفاءة التشغيلية.
٣. أن يكون النموذج قد بلغ مرحلة متقدمة من الجاهزية التشغيلية بما يشمل -على الأقل-:
 - أ- توفر منتج أولي قابل للتشغيل.
 - ب- خطة تشغيلية مفصلة قابلة للتنفيذ تتضمن مراحل زمنية واضحة ومؤشرات أداء رئيسية تبيّن مدى الجاهزية التشغيلية لاختبار النموذج.
 - ج- آلية حماية العملاء، توفر موارد تمويل تضمن الاستدامة المالية أثناء مرحلة الاختبار.
 - د- خطة متكاملة للخروج من البيئة.

مراحل البيئة

المرحلة الأولى: التقديم:

يتم في هذه المرحلة دراسة الطلب واستيفاء المتطلبات الناقصة وإشعار المتقدم بالانتقال للمرحلة الثانية خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوم عمل من تاريخ اكتمال الطلب.

يُقدم طلب الانضمام للبيئة متضمناً الآتي:

١. معلومات مقدم الطلب وبياناته.
٢. شرح النموذج ومدى الابتكار والفئة المستهدفة والتحديات التي يعالجها وأثره، والمنافع المباشرة للقطاع.
٣. إيضاح شمول النطاق الإشرافي للهيئة لعمل النموذج، وعدم تعارضه مع الأنظمة واللوائح السارية ذات العلاقة.
٤. وصف التحديات التنظيمية التي تعيق تطبيق النموذج.
٥. خطة تشغيلية مفصلة تبيّن مدى جاهزية التشغيلية والتقنية للانضمام للبيئة.
٦. حصر المخاطر المتوقع مواجهتها وألية التعامل معها.
٧. إثبات القدرة على الاستدامة المالية خلال مدة الاختبار، بما يضمن الاستقرار التشغيلي وتعويض العملاء -إن تطلب الأمر-.
٨. تقديم جدول زمني يتضمن خطة اختبار تفصيلية، ومؤشرات أداء رئيسية.
٩. آليات حماية العملاء خلال فترة تواجد النموذج في البيئة، بما في ذلك قنوات تلقي الشكاوى والبلاغات ومدة معالجتها.
١٠. خطة الخروج حسب المسارات الموضحة في المرحلة الرابعة (الخروج من البيئة).

المرحلة الثانية: تقييم الجاهزية:

يتم في هذه المرحلة تقييم الطلب خلال مدة لا تتجاوز (١٢٠) يوم عمل، واستخلاص النتائج، والبت في الطلب.

أولاً: تقييم الهيئة جاهزية النموذج، من خلال:

١. إجراء مقابلات مع المتقدم لاستيضاح الجوانب الفنية للنموذج، والتحقق من الجاهزية التشغيلية.
٢. مراجعة المستندات المقدمة في المرحلة الأولى.
٣. تجربة النموذج من خلال عمليات محاكاة.

ثانياً: بناءً على نتائج تقييم الجاهزية يتم توجيه الطلب إلى أحد المسارات التالية:

١. قبول الطلب، وتحديد مدة الاختبار وإصدار تصريح مؤقت يتناسب مع المدة المحددة للاختبار، على أن يوضّح للمشارك الآتي:
 - أ- مدة اختبار النموذج.
 - ب- معايير اختيار شريحة العملاء.
 - ج- الفريق المعين للمساندة - إن تطلب الأمر-
 - د- الشروط والضوابط والمتطلبات الإضافية الواجب الالتزام بها، بما يشمل افصاح المشارك عن المخاطر المحتملة للعملاء.

هـ- تحديد مؤشرات أداء (KPIs) مفصلة للنموذج، على سبيل المثال: مستوى رضا العملاء، الاستقرار التشغيلي، وعدد المشكلات المكتشفة، وغيرها من المقاييس النوعية والكمية.

و- نماذج التقارير الشهرية المطلوبة.

ز- آلية تقديم نتائج الاختبار.

٢. عدم اكتمال جاهزية النموذج، ويشعر المتقدم بوجوب إكمال النواقص خلال مدة لا تزيد عن ٣٠ يوم عمل لا تحسب من المدة المحددة لتقييم الطلب.

٣. رفض الطلب، ويتم إشعار المتقدم بعدم القبول مع بيان الأسباب.

المرحلة الثالثة: الاختبار:

ويتم في هذه المرحلة اختبار النموذج على شريحة عملاء محددة خلال (٦ إلى ٢٤) شهراً، بحسب الإجراءات التالية:

- أ- اختبار النموذج وفق الخطط المعتمدة، وشريحة العملاء المحددة.
- ب- تقييم أداء عمل النموذج وفق التقارير الشهرية المقدمة من المشارك.
- ج- نشر تقارير دورية مختصرة عن أداء النماذج لتعزيز الشفافية وإبراز أثر البيئة.
- د- اعتماد نتائج مؤشرات الأداء (KPIs)
- هـ- دعم المشارك بالتوجيهات اللازمة لاستمرار عمل النموذج بشكل آمن.
- و- متابعة أعمال التقدم لعمل النموذج، وتعيين خبراء أو جهات متخصصة لدعم عمليات الإشراف والتقييم – إن تطلب الأمر.
- ز- دعم المشارك بالتنسيق اللازم مع الأطراف ذات العلاقة.
- ح- إعادة تقييم شريحة العملاء المختارة - إن تطلب الأمر.

وللهيئة بحسب ما تقتضيه نتائج المتابعة والتقييم خلال مدة الاختبار اتخاذ أحد الإجراءات الآتية:

أولاً: الإيقاف المؤقت: للهيئة في حال ظهور مخالفة للخطط والمستندات المقدمة في (مرحلة التقديم) أو اخفاق المشارك في الامتثال لتوجيهات الفريق الإشرافي؛ إصدار قرار مُسبب بإيقاف الاختبار مؤقتاً -ولا تحسب مدة الإيقاف ضمن مدة الاختبار-. على أن يمنح المشارك مهلة لا تتجاوز (٣٠) يوماً لمعالجتها، وأن يقدم تقرير تفصيلي إلى الهيئة يتضمن الآتي:

- تحديد الأسباب التي أدت إلى المخالفة أو الإخلال.
- الإجراءات التصحيحية التي سيتم اتخاذها.
- خطة مقترحة لاستئناف الاختبار، تشمل تقييماً شاملاً للتحديات التي تم التعرض لها، والتدابير المقترحة لتفاديها مستقبلاً.

وتتخذ الهيئة بناءً على ذلك أحد الإجراءات الآتية:

١. استئناف الاختبار وتمديد التصريح بما يتناسب مع المدة المحددة للاختبار، مع فرض متطلبات إضافية.

٢. تمديد الإيقاف المؤقت لمدة مماثلة بقرار مسبب.

٣. إنهاء الاختبار، وذلك في الحالات التالية:

- أ- عدم استجابة المشارك خلال المهلة المحددة.
- ب- ثبوت احتمالية وقوع ضرر على العملاء.
- ج- ثبوت وجود خلل في الإدارة.
- د- عدم مناسبة النموذج للتعامل مع العملاء.
- هـ- عدم حاجة النموذج للبيئة.

وفي حال الإنهاء، يُشعر المشارك بتنفيذ خطة الخروج بما يضمن حقوق العملاء وتصدر الهيئة قرارها بإلغاء التصريح.

ثانياً: التمديد: في حال تعذر اختبار النموذج خلال المدة المحددة، فللهيئة تمديد مدة الاختبار لمدة لا تتجاوز (٣) أشهر وتمديد التصريح المؤقت تبعاً لذلك، في الحالات التالية:

١. طلب مسبب يقدمه المشارك قبل انتهاء مدة الاختبار بـ(٦٠) يوم عمل، يوضح فيه طبيعة التحديات وأثرها.
٢. إذا رأت الهيئة حاجة النموذج للبقاء في البيئة لعدم كفاية النتائج المرصودة.

ثالثاً: الإنهاء: يتم بقرار مسبب إلغاء التصريح المؤقت الممنوح للمشارك في البيئة في أي وقت قبل انتهاء فترة الاختبار، وذلك في الحالات الآتية:

١. عدم تحقق الغاية من التجربة، بناءً على تقييم الهيئة للتقدم الفعلي، والنتائج المرحلية، ومدى الالتزام بالجدول الزمني المعتمد.
٢. الإخلال الجسيم أو المتكرر بالخطط والآليات المقدمة من المشارك.
٣. ثبوت وجود خلل جوهري في النموذج يؤدي إلى أخطار يتعذر معالجتها.
٤. الانسحاب بناءً على طلب المشارك.

وفي حال تقرر الإنهاء، يُشعر المشارك بتنفيذ خطة الخروج بما يضمن حقوق العملاء وتصدر الهيئة قرارها بإلغاء التصريح.

وفي جميع الأحوال يلتزم المشارك بتقديم تقرير ختامي عند انتهاء فترة الاختبار، على أن يتضمن التقرير الآتي:

١. نتائج الاختبار والأثار العملية.
٢. التحديات النظامية والفنية التي واجهت التنفيذ.
٣. التوصيات المقترحة بشأن التعديلات التنظيمية ذات الصلة، إن وجدت.



المرحلة الرابعة: الخروج من البيئة:

عند تحقيق أهداف مرحلة الاختبار وبناءً على نتائج التقارير الدورية، يتم توجيه المشارك إلى أحد المسارات الآتية:

١. إطلاق النموذج والانتقال إلى السوق المفتوح وذلك بعد الحصول على التراخيص اللازمة.
٢. تعديل أو تطوير النموذج بناءً على الملاحظات الواردة، وتوجيه المشارك بإعادة التقدم للانضمام للبيئة - إن تطلب الأمر.
٣. إيقاف التجربة بعد تنفيذ خطة الخروج، وذلك في حال عدم مناسبة النموذج للسوق العقاري أو عدم قابليته للتنفيذ الآمن.

لجنة الابتكار وتجربة المستفيد

تشكل بقرار من رئيس مجلس إدارة الهيئة لجنة تتولى المهام والصلاحيات التالية:

١. تعيين فريق مساند لكل مشارك للإشراف على التقارير الدورية.
٢. تقييم نتائج الاختبار.
٣. الموافقة على طلبات الانضمام إلى البيئة.
٤. إصدار، وإيقاف، وإنهاء التصريح المؤقت.
٥. اعتماد نتائج التقييم الفني للنماذج.
٦. اعتماد التعديلات اللازمة على النموذج بناءً على ما يتم رصده خلال تواجده في البيئة.
٧. اعتماد التوصية لخروج النموذج من البيئة.
٨. أي مهام أو صلاحيات أخرى لتحقيق أهدافها.

أحكام عامة

١. لا يعد قبول طلب الانضمام إلى البيئة مصادقة على أن النموذج يحقق امتثالاً كاملاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة.
٢. المشاركة في البيئة لا تعني الاعفاء من الامتثال لأي من الالتزامات النظامية في المملكة.
٣. المشارك مسؤول عن أي ضرر ناتج عن الاختبار تجاه العملاء، ولا تتحمل الهيئة أي مسؤولية عن ذلك.

