شقق على الخارطة في دبي: خطط الدفع الطويلة والدفع بعد التسليم، وما يجب فحصه قبل التوقيع

كتبه أسامة حاج يحيى، مؤسس U810 Properties | آخر تحديث: 18.11.2026

الشراء على الخارطة (أو على الخريطة، Off-plan) هو شراء عقار ما زال قيد الإنشاء. بتدفعوا حسب خطة بيحددها المطوّر: جزء عند التوقيع، وجزء خلال البناء، وأحياناً جزء عند التسليم. في دبي، الدفعات بتدخل على حساب الضمان الخاص بالمشروع، وعند التوقيع بتندفع عادة كمان رسوم تسجيل بنسبة 4% لدائرة الأراضي والأملاك في دبي (DLD). قبل التوقيع تأكدوا إنّ المشروع مسجّل، وإنّ الخطة مكتوبة بالعقد، وإنّ تفاصيل حساب الضمان مطابقة للي مسجّل عند الدائرة.

باختصار

- بتدفعوا على مراحل، والأموال بتدخل على حساب الضمان الخاص بالمشروع.
- إذا ألغت الجهة المختصة المشروع، بيصير الاسترداد من حساب الضمان، وإذا ما كفى اللي فيه، على المطوّر يكمّل. والقانون ما بيضمن إنّ كامل المبلغ رح يرجع فعلياً.
- بحسب مصادر قانونية، ما في حق للمشتري بفسخ العقد بس لأنّه غيّر رأيه. المرجع هو ما ينصّ عليه العقد، لذلك اقرأوه قبل التوقيع.

في هذا الدليل

01 شو معنى الشراء على الخارطة
02 خطوة بخطوة: كيف تشتروا شقة على الخارطة في دبي
03 كيف تُبنى خطة الدفع
04 مقارنة خطط الدفع: خمسة مشاريع في دبي ورأس الخيمة
05 خطط الدفع الطويلة والدفع بعد التسليم
06 شو اللي لازم تفحصوه قبل التوقيع
07 إذا أُلغي المشروع أو تأخّر
08 إذا توقّفتم عن الدفع
09 من تجربتي الشخصية

01 شو معنى الشراء على الخارطة

بتشتروا عقار ما انبنى بعد، أو ما زال قيد الإنشاء. بدل ما تدفعوا المبلغ كامل مقدماً، بتدفعوا على مراحل. خلال البناء بيكون الشراء مسجّل عند دائرة الأراضي والأملاك في نظام Oqood، وعند التسليم بيصدر سند الملكية (Title Deed) باسمكم.

02 خطوة بخطوة: كيف تشتروا شقة على الخارطة في دبي

1. **اختاروا المشروع:** اطلبوا من المطوّر رقم المشروع المسجّل عند دائرة الأراضي والأملاك، وقائمة الأسعار، وخطة الدفع.
2. **افحصوا المشروع:** بتطبيق Dubai REST افحصوا مين المطوّر، وشو نسبة الإنجاز بالبناء، ولأي حساب ضمان بتدفعوا (راجعوا دليل التحقق من المطوّر).
3. **جهّزوا المبلغ:** ابدأوا تجهّزوا تحويل الأموال قبل ما تلتزموا بمواعيد الدفع (راجعوا "تحويل الأموال إلى دبي").
4. **احجزوا الوحدة:** ادفعوا مبلغ الحجز اللي بيحدده المطوّر. في Sorrento مثلاً، 5% من السعر.
5. **وقّعوا عقد البيع:** ادفعوا الدفعة التالية حسب الخطة (في Sorrento كمان 10% خلال شهر)، ورسوم التسجيل بنسبة 4% لدائرة الأراضي والأملاك، إلا إذا في عرض بيعفي منها.
6. **التسجيل في "عقود":** بحسب دائرة الأراضي والأملاك، لازم يتسجّل العقد بالسجل المبدئي (Oqood) خلال 90 يوم من التوقيع. اطلبوا من المطوّر شهادة "عقود"، وافحصوا التسجيل بتطبيق Dubai REST.
7. **ادفعوا حسب الخطة:** كل دفعة بتروح على حساب الضمان الخاص بالمشروع. بكل تحويل اكتبوا رقم الوحدة بخانة الوصف، واحتفظوا بإيصال التحويل.
8. **التسليم:** أول شي افحصوا الشقة وسجّلوا كل عيب، بعدين ادفعوا المبلغ المتبقي، ووقّعوا نموذج التسليم واستلموا المفتاح. بعدها بينتقل التسجيل من "عقود" لسند ملكية (Title Deed) باسمكم (راجعوا دليل يوم التسليم). وإذا احتجتوا رهن عقاري للدفعة الأخيرة، ابدأوا بإجراءاته قبل التسليم بشهرين لثلاثة أشهر (راجعوا دليل الرهن العقاري).

03 كيف تُبنى خطة الدفع

كل مشروع له خطته الخاصة. وعادة بتتكون من ثلاثة أجزاء:

1. **عند التوقيع:** دفعة أولى، ومعها رسوم التسجيل لدى الدائرة (4% من قيمة العقار).
2. **خلال البناء:** دفعات بحسب جدول يحدّده المطوّر.
3. **عند التسليم:** المبلغ المتبقي، إن كانت الخطة تترك جزءاً للتسليم.

بحسب دائرة الأراضي والأملاك، بتتقسم رسوم التسجيل 2% على المشتري و2% على البائع ما لم يُتفق على غير ذلك. ولما تشتروا من مطوّر، العقد عادةً بيلزم المشتري يدفع الـ 4% كاملة. وفي كمان رسوم إدارية بتختلف من مشروع للثاني. بعض المطوّرين بيعرضوا يغطوا رسوم الدائرة ضمن عرض ترويجي، عشان هيك قارنوا السعر الكامل ومش بس سعر القدم المربعة.

> قديش رح تدفعوا فوق السعر، مع رسوم التسجيل؟ فيكم تحسبوها في حاسبة تكاليف الشراء.

04 مقارنة خطط الدفع: خمسة مشاريع في دبي ورأس الخيمة

المشروع	عند التوقيع	خلال البناء	عند التسليم	التسليم (بحسب المطوّر)
OceanZ by Danube	DLD 4% + 20%	5% خلال شهر	75%	نحو 18 شهراً

المشروع	عند التوقيع	خلال البناء	عند التسليم	التسليم (بحسب المطوّر)
Greenz by Danube	20% + 4% DLD	1% شهرياً	المبلغ المتبقي	ديسمبر 2029
Arthouse Residences رأس الخيمة	20% في 2026	5% في 2027	75%	الربع الرابع 2027
Sorrento by DAMAC DAMAC Lagoons	5% عند الحجز وكمان 10% خلال شهر	0.25% شهرياً، ودفعات أكبر بين الشهر 12 والشهر 36	50%	الربع الرابع 2029
Chelsea Residences by DAMAC	عند الطلب			31.12.2029

في هون أربعة هياكل مختلفة: خطة بيندفع فيها معظم المبلغ عند التسليم (OceanZ وArthouse)، وخطة موزّعة على كامل فترة البناء (Greenz)، وخطة بيندفع فيها نصّ المبلغ خلال البناء والنصّ الثاني عند التسليم (Sorrento)، وخطة بتتحدد مع المطوّر لكل مستثمر (Chelsea).

وقت كتابة الدليل، كان مطوّر Sorrento عم يقدّم إعفاء من رسوم التسجيل بنسبة 4% لفترة محدودة. وهذا مثال على ليش لازم تقارنوا السعر الكامل، ومش بس سعر القدم المربعة.

شو بيعني هذا لكم: بالخطة اللي بيندفع فيها معظم المبلغ عند التسليم (OceanZ وArthouse)، لازم يكون المبلغ الكبير جاهز يوم التسليم. وبالخطة الموزّعة على فترة البناء (Greenz)، بتدفعوا 1% من السعر كل شهر على مدى كذا سنة. وبالخطة اللي بيندفع فيها نصّ المبلغ خلال البناء (Sorrento)، بتدفعوا كل شهر مبلغ صغير وكم دفعة أكبر، والنصّ الثاني لازم يكون جاهز يوم التسليم. قبل ما تختاروا، افحصوا من وين رح تيجي كل دفعة، ومتى.

بيقع Arthouse في رأس الخيمة، وهناك القواعد والرسوم بتحددها جهات ثانية. رسوم الدائرة بنسبة 4% بتخص دبي. راجعوا دليل الفروق بين دبي وأبوظبي ورأس الخيمة.

05 خطط الدفع الطويلة والدفع بعد التسليم

الخطة الطويلة بتوزّع الدفعات على فترة طويلة، فبيكون المبلغ بكل مرحلة صغير نسبياً. وفي نوعين رئيسيين:

- **دفعات طول فترة البناء:** في Greenz مثلاً بتدفعوا 1% من السعر كل شهر، لحد موعد التسليم المخطط له في ديسمبر 2029.
- **الدفع بعد التسليم (Post-handover):** بيندفع جزء من السعر بعد استلام المفتاح، على أقساط خلال فترة بيحددها المطوّر، وممكن تمتد أحياناً لعدة سنوات.

مش كل مطوّر بيقدّم خطة دفع بعد التسليم. عند إعمار مثلاً، هاي الخطة أقل شيوعاً، وبالمشاريع اللي بالجدول فوق، الخطط المنشورة ما فيها دفع بعد التسليم. في خطة مثل هيك، بحسب المطوّر، بمشروع The Views برأس الخيمة (شوفوا دليل الدفع بعد التسليم).

شو اللي لازم تفحصوه بالخطة الطويلة:

- إنّ الخطة كلها، بما فيها الدفعات بعد التسليم، مكتوبة بالعقد، ومش بس بالمواد التسويقية.

- هل في فائدة، وهل في غرامات على التأخير بالدفع.
- السعر الإجمالي، مقارنة بمشاريع مشابهة بخطة أقصر، ومش بس قيمة الدفعة الشهرية.
- من وين رح تيجي الأموال لكل دفعة، طول الفترة.

> إذا معظم المبلغ مستحق عند التسليم وعم تفكروا برهن عقاري، في حاسبة الرهن العقاري بتعرفوا أعلى مبلغ بيقدر البنك يموّله، وأعلى قسط شهري.

06 شو اللي لازم تفحصوه قبل التوقيع

- **المشروع مسجّل عند الدائرة.** اطلبوا رقم المشروع وافحصوه بتطبيق Dubai REST (شوفوا "كيف تفحصون مشروعاً" بالموقع).
- **الخطة مكتوبة بالعقد، ومش بس بالمواد التسويقية.**
- **حساب الضمان:** البنك ورقم الحساب بتعليمات الدفع مطابقين للي بيظهر في Dubai REST. أي طلب للتحويل لحساب ثاني هو سبب إنكم توقفوا وتسألوا.
- **السعر الكامل:** السعر، ورسوم الدائرة، والرسوم الإدارية (شوفوا دليل "كم يكلّف شراء شقة في دبي").
- **التقدّم مقابل موعد التسليم:** نسبة الإنجاز الرسمية مقابل الوقت المتبقي.
- **تحويل الأموال من بلد إقامتكم:** ابدأوا التحضير له قبل الالتزام بمواعيد الدفع (شوفوا "تحويل الأموال إلى دبي").

07 إذا أُلغي المشروع أو تأخّر

- **إلغاء المشروع:** بحسب القانون في دبي، إذا ألغت مؤسسة التنظيم العقاري (RERA) مشروعاً، مثلاً لأن البناء لم يبدأ أو لأن المطوّر أفلس، بيصير الاسترداد من حساب الضمان الخاص بالمشروع، والمؤسسة بتطلب من أمين الحساب إنّه يرجّع المبلغ خلال 14 يوماً من الإلغاء. وإذا ما كفى اللي بالحساب، على المطوّر يكمّل الاسترداد خلال 60 يوماً من قرار الإلغاء، إلا إذا مدّدت RERA المهلة. والقانون ما بيضمن إنّ كامل المبلغ موجود بالحساب، فما في ضمان لاسترداد كامل.
- **تأخّر التسليم:** لا ينصّ القانون على استرداد تلقائي للأموال. ما يحدّد الأمر هو بنود العقد الخاصة بالتأخير والتعويض. ويمكن أن تطلبوا من المحكمة فسخ العقد عندما يخالف المطوّر المواصفات مخالفة جوهرية، أو عندما توجد عيوب جسيمة.
- **مساحة أصغر:** إذا جاءت المساحة الصافية أصغر بأكثر من 5% ممّا هو مكتوب في العقد، يجب على المطوّر التعويض.

عشان هيك افحصوا بالعقد كمان موعد التسليم وشو بيصير إذا تجاوزه المطوّر، وخطة دفع مرتبطة بتقدّم البناء، والمساحة والمواصفات، وبند التعويض عن التأخير.

08 إذا توقّفتم عن الدفع

بحسب القانون، يجب على المطوّر أولاً أن يرسل إشعاراً مدته 30 يوماً عبر دائرة الأراضي والأملاك. وبعد ذلك، يتوقف ما يحقّ له فعله على تقدّم البناء:

نسبة إنجاز المشروع	ما يحقّ للمطوّر فعله
أكثر من 80%	المطالبة بالمبلغ المتبقي، أو البيع في مزاد علني، أو فسخ العقد والاحتفاظ بـ40% من السعر
من 60% إلى 80%	فسخ العقد والاحتفاظ بما يصل إلى 40% من السعر
أقل من 60%	فسخ العقد والاحتفاظ بما يصل إلى 25% من السعر

09 من تجربتي الشخصية

لما اشتريت في Damac Riverside دفعت 5% لحجز الوحدة، وبعدين 20% بالإضافة لرسوم الدائرة بنسبة 4%، ومن هناك حسب الخطة. بكل تحويل كتبت رقم الوحدة بسطر الوصف، واحتفظت بتأكيد SWIFT، عشان تنحسب الدفعة للوحدة الصحيحة.

بدكم تبيعوا قبل التسليم، أو محتاجين رهن عقاري للدفع عند التسليم؟ راجعوا دليل بيع عقار قيد الإنشاء ودليل الرهن العقاري.

أسئلة شائعة

كيف بشتري شقة على الخارطة في دبي؟

بتفحصوا المشروع وحساب الضمان بتطبيق Dubai REST، بتحجزوا الوحدة، بتوقّعوا عقد البيع وبتدفعوا الدفعة الأولى ورسوم التسجيل بنسبة 4%. بعدين المطوّر بيسجّل العقد في "عقود"، وبتدفعوا حسب الخطة لحد التسليم. وبعد التسليم بينتقل التسجيل من "عقود" لسند ملكية باسمكم.

كم بدفع عند التوقيع؟

عادةً بتندفع دفعة أولى، مثلاً 20% من السعر، بالإضافة لرسوم تسجيل بنسبة 4% لدائرة الأراضي والأملاك. بالمشاريع المعروضة بالموقع، بتتراوح الدفعات بأول شهر بين 15% و24%، حسب المطوّر.

شو بيصير للأموال لحد التسليم؟

بالمشروع قيد الإنشاء في دبي، الدفعات بتدخل على حساب ضمان مستقل خاص بالمشروع، وبيسحب المطوّر منه حسب تقدّم البناء. إذا انلغى المشروع، بيصير الاسترداد من هالحساب، والقانون ما بيضمن إنّ كامل المبلغ موجود فيه.

كيف بعرف إنّ المشروع حقيقي؟

اطلبوا رقم المشروع وافحصوه بالتطبيق الرسمي لدائرة الأراضي والأملاك، Dubai REST: مين المطوّر، وشو نسبة الإنجاز، ولأي حساب ضمان بتدفعوا.

شو أفضل خطة دفع؟

ما في خطة واحدة بتناسب الكل. قارنوا ثلاثة أمور: كم بتدفعوا عند التوقيع، وكم خلال البناء، وكم بيضل للتسليم. بالخطة اللي بيندفع فيها معظم المبلغ عند التسليم، لازم يكون المبلغ الكبير جاهز يوم التسليم. وبالخطة الموزّعة على فترة البناء، بتدفعوا على امتداد البناء. الجدول فوق بيقارن بين المشاريع الخمسة بالموقع.

شو هو "عقود"، وهل هو سند ملكية؟

"عقود" (Oqood) هو السجل المبدئي لدائرة الأراضي والأملاك للعقار اللي ما زال قيد الإنشاء. بعد التوقيع لازم المطوّر يسجّل الشراء، وبتندفع رسوم التسجيل بنسبة 4%. هذا التسجيل بيحمي حقكم بالعقار، بس هو مش سند ملكية بعد. سند الملكية بيصدر بس بعد التسليم. فيكم تطلبوا شهادة "عقود" من المطوّر، وتتحققوا من التسجيل كمان بتطبيق Dubai REST.

شو هي خطة الدفع بعد التسليم؟

بيندفع جزء من السعر بعد استلام المفتاح، على أقساط خلال فترة بيحددها المطوّر. مش كل مطوّر بيقدّمها، ولازم تكون شروطها مكتوبة بالعقد.

المصادر

- تسجيل المشروع، حساب الضمان، Oqood وسند الملكية: دائرة الأراضي والأملاك في دبي (DLD) وتطبيق Dubai REST.
- رسوم التسجيل بنسبة 4%: DLD, Request to register the initial sale.
- خطط الدفع ومواعيد التسليم: بحسب المطوّرين، كما تظهر في صفحات المشاريع على الموقع.
- إلغاء المشروع، والاسترداد من حساب الضمان، و14 يوماً للاسترداد من الحساب و60 يوماً ليكمّل المطوّر (القرار رقم 6 لسنة 2010، المادتان 25 و26): Dubai Legal Portal, القرار رقم 6 لسنة 2010. الاسترداد من حساب الضمان، وإنّ القانون ما بيضمن كامل المبلغ: Hadef & Partners، Khaleej Times.
- التوقّف عن الدفع، إشعار 30 يوماً ونسب الاحتفاظ (القانون رقم 19 لسنة 2017): Mondaq، Al Tamimi.
- التأخير ومخالفة المواصفات: Mondaq، Chambers. مساحة أصغر بأكثر من 5% من المساحة الصافية (المادة 13): Dubai Legal Portal, القرار رقم 6 لسنة 2010، BSA. ما في حق بفسخ العقد بس لأنكم غيّرتم رأيكم: ATB Legal، Chambers.
- "عقود" وسند الملكية: Meraas وBayut, Oqood vs Title Deed.
- الدفع بعد التسليم، خلال فترة يحددها المطوّر: bhomes؛ tekce. لا يقدّمه كل مطوّر: Engel & Völkers, Emaar payment plans، وصفحات المشاريع في الموقع. فحص الفائدة وغرامات التأخر: bhomes (فُحص في 15.10.2026).

عندكم سؤال عن خطة الدفع؟

ابعتولي المشروع اللي بتفحصوه، وبنراجع خطته مع بعض.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة وتتعلّق بالشراء في دبي. وهي لا تغني عن الاستشارة القانونية أو الضريبية أو عن فحص العقد المحدد. خطط الدفع في الجدول بحسب المطوّرين، وقد تتغيّر.