بيع عقار قيد الإنشاء في دبي: متى يُسمح، وماذا يجب أن يوافق المطوّر، وكم يكلّف

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

فيكم تبيعوا شقة في دبي قبل ما تنبنى، بس مش بأي وقت ولا بأي شروط. تواصل معي مستثمر مؤخراً كان بده يبيع شقة دفع منها 30%، وهذه هي الأمور اللي راجعناها مع بعض.

باختصار

- فيكم تبيعوا قبل التسليم، وعادةً بعد دفع 30% إلى 40% من السعر، حسب شو مكتوب بالعقد.
- بتحتاجوا لموافقة المطوّر، وعملية النقل نفسها بتصير بيوم واحد في مكتب أمين تسجيل معتمد من دائرة الأراضي والأملاك.
- التكاليف الرئيسية: رسوم 4% من سعر البيع، ورسوم شهادة عدم الممانعة من المطوّر، ورسوم مكتب أمين التسجيل.

في هذا الدليل

01 متى يُسمح بالبيع
02 الخطوات
03 التكاليف
04 المستندات
05 ما يجب معرفته

01 متى يُسمح بالبيع

كثير من المطوّرين بيسمحوا بإعادة البيع بس بعد ما تدفعوا نسبة معيّنة من السعر، عادةً بين 30% و40%، وأحياناً أكثر. هذه النسبة بتكون مكتوبة في عقد البيع والشراء (SPA).

02 الخطوات

1. افحصوا النسبة بالعقد، وتأكدوا إنه ما في دفعات متأخرة عليكم.
2. استمروا بالدفع حسب الخطة وإنتو بتدوروا على مشتري. التأخير ممكن يأخر الموافقة.
3. وقّعوا مع المشتري اتفاقية بيع مسجّلة (Form F).
4. المطوّر بيراجع حسابكم وبيصدر شهادة عدم ممانعة (NOC)، وأحياناً بياخد عليها رسوم.

5. النقل بيصير في مكتب أمين تسجيل معتمد من دائرة الأراضي والأملاك، وبيتسجل المشتري في نظام أوقود.

موافقة المطوّر عادةً بتاخد كم يوم عمل. وما لها جدول زمني ثابت، عشان هيك اسألوا المطوّر قبل بوقت. وعملية النقل بتصير في مكتب أمين التسجيل بزيارة واحدة، وبنفس الزيارة بيتحدث التسجيل في نظام أوقود (Oqood).

03 التكاليف

التكلفة	المبلغ	من يدفع عادةً
رسوم دائرة الأراضي والأملاك	4% من سعر البيع	المشتري، لكن ذلك يُحدَّد في الاتفاق (راجعوا دليل التكاليف)
مكتب أمين التسجيل	4,000 درهم + ضريبة القيمة المضافة للصفقات التي تبلغ قيمتها 500,000 درهم فأكثر، و2,000 درهم + ضريبة القيمة المضافة للصفقات الأقل	بحسب الاتفاق
شهادة عدم الممانعة من المطوّر	عادةً بين 1,000 و5,000 درهم، وتختلف من مطوّر لآخر	البائع
عمولة الوسيط، إن وجدت	عادةً 2% + ضريبة القيمة المضافة	البائع

وفي بعض المطوّرين بياخدوا كمان رسوم نقل إضافية، عشان هيك افحصوا هذا بالعقد.

04 المستندات

- عقد البيع والشراء الأصلي (SPA) وشهادة التسجيل في نظام أوقود (Oqood).
- كشف حساب من المطوّر (SOA) يوضّح المبلغ المدفوع.
- اتفاقية البيع الموقّعة مع المشتري (Form F).
- شهادة عدم الممانعة من المطوّر (NOC)، وبتوصلكم عن طريق تطبيق دائرة الأراضي والأملاك.
- جواز السفر أو الهوية الإماراتية للبائع وللمشتري.
- شيكات مصرفية للدفعات يوم النقل.

05 ما يجب معرفته

- ما حدا بيقدر يضمن متى رح تلاقوا مشتري، وبأي سعر. واللي بيبيع تحت الضغط عادةً بيبيع بخصم.
- إذا كان على العقار رهن، بتحتاجوا لرسالة من البنك بتوضّح المبلغ المتبقي من القرض. وبيوم النقل بيتسدد القرض من المبلغ اللي بيدفعه المشتري.
- ما في في الإمارات ضريبة على ربح بيع عقار بيملكه فرد. أما في بلد إقامتكم الضريبية ممكن يكون في التزام بالتصريح أو ضريبة، عشان هيك راجعوا هذا الموضوع مع محاسب (راجعوا "هل يجب التصريح عن العقار في بلد الإقامة؟").

قررتوا تحتفظوا بالعقار لحد التسليم؟ شوفوا دليل يوم التسليم.

أسئلة شائعة

بقدر أبيع قبل ما أدفع 30%؟

بس إذا العقد والمطوّر بيسمحوا بهذا. عند معظم المطوّرين النسبة بتكون بين 30% و40%، ومكتوبة بالعقد.

كم بياخد البيع وقت؟

ممكن ياخد إيجاد المشتري بعض الوقت. وبعد ما تلاقوا المشتري، موافقة المطوّر عادةً بتاخد كم يوم عمل، وعملية النقل نفسها بتصير بيوم واحد.

مين بيدفع رسوم الـ 4%؟

عادةً المشتري، بس هذا بيتحدد بالاتفاق بين البائع والمشتري.

المصادر

- الخطوات، موافقة المطوّر، المستندات وعمولة الوسيط: Binghatti، bhomes، Place Overseas.
- رسوم 4% ومكتب أمين التسجيل: DLD, Property sale registration، UAE Expert Hub.
- بيع عقار مرهون: DLD, Registering the sale of a mortgaged property، Bayut, 16.11.2026.
- لا ضريبة على الربح في الإمارات: Chambers، Gulf News.
- القصة: تجربتي مع مستثمر تواصل معي عام 2026.

بتفكروا تبيعوا؟

ابعتولي العقد، وبنفحص شو بيسمح فيه.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة. الشروط الملزمة مكتوبة في عقدكم وفي سياسة المطوّر.