

النشرة التعريفية

للائحة التنظيمية للتسويق والإعلانات العقارية

للسطاء العقاريين
والمنشآت العقارية المرخصة



1447 هـ - 2026 م





يشهد القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية مرحلة تنظيمية نوعية، تتشكل ملامحها في ضوء مستهدفات رؤية 2030 الرامية إلى بناء سوق عقاري ناضج وشفاف وجاذب للاستثمار، يُسهم في تعزيز نمو الاقتصاد الوطني وتوفير بيئة تنافسية عادلة لجميع المتعاملين فيه، وفي هذا السياق تضطلع الهيئة العامة للعقار بدورها التنظيمي في بناء المنظومة التشريعية الكاملة التي تحقق فاعلية هذا القطاع وترسخ الثقة فيه.



وتأتي لائحة التسويق والإعلانات العقارية حلقةً محوريةً في سلسلة التشريعات العقارية المتكاملة، إذ تستكمل البناء التنظيمي للتسويق والإعلانات العقارية الذي أرسى أساسه نظام الوساطة العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/130) وتاريخ 1443/11/30هـ، ولائحته التنفيذية، فإذا كان النظام واللائحة التنفيذية قد نظّما العلاقة بين الوسيط والمتعاملين وأطرا ممارسة النشاط العقاري، فإن هذه اللائحة التنظيمية تُكمل المنظومة بتنظيم الإعلان العقاري ذاته بوصفه الواجهة الأولى التي يلتقي فيها السوق بالجمهور، والقناة التي تنعكس من خلالها مصداقية السوق وموثوقيته.

وقد جاءت اللائحة لتؤكد أن الإعلان العقاري الصادق ركيزةً من ركائز السوق العادل؛ ومن هذا المنطلق أرسى اللائحة ثلاثة مبادئ أساسية تحكم كل إعلان عقاري: الترخيص المسبق، والإفصاح الكامل، والإزالة الفورية.

المنظومة التشريعية للساطة وللسوق والإعلانات العقارية



- صدر نظام الساطة العقارية بمرسوم ملكي م/130 بتاريخ 1443/11/30 هـ
لتنظيم الساطة والخدمات العقارية ويحمي جميع أطراف السوق.
- صدرت اللائحة التنفيذية لنظام الساطة العقارية بقرار مجلس إدارة
الهيئة العامة للعقار رقم 132/ق وتاريخ 24 / 06 / 1444 هـ. لتشرح مواد نظام
الساطة العقارية .
- صدرت اللائحة التنظيمية للسوق والإعلانات العقارية بقرار مجلس إدارة
الهيئة العامة للعقار رقم 2 / 35 / م / 26 وتاريخ 25 / 10 / 1447 هـ. لتفصل
بشكل مستقل الأحكام النظامية لنشاط السوق والإعلانات العقارية .

التعريفات الأساسية :

المصطلح	التعريف النظامي
الساطة العقارية	التوسط في إتمام صفقة عقارية بين أطرافها مقابل عمولة بما يشمل الساطة الإلكترونية.
الخدمات العقارية	الأنشطة المتعلقة بالعقار والسوق له وإدارته وبيعه وبيع منفعة وتأجير.
السوق العقاري	ترويج منتج عقاري باستخدام الوسائل الدعائية والإعلانية.
الإعلان العقاري	أي محتوى منشور لترويج منتج عقاري في أي وسيلة مرئية أو مقروءة أو مسموعة.
المرخص له	شخص طبيعي أو اعتباري مرخص له من الهيئة بتقديم خدمة التسويق والإعلانات العقارية.
المُعلن	كل شخص طبيعي أو اعتباري يطلب نشر الإعلان العقاري (الوطاء العقاريين أو المنشآت العقارية المرخصة) .
المنصات العقارية الإلكترونية	التطبيقات أو المواقع الإلكترونية المرخصة من الهيئة التي تتيح نشر الإعلانات العقارية أو تسويقها.
ترخيص الإعلان العقاري	تحويل صادر من الهيئة للإعلان المرئي أو المقروء أو المسموع للتصرف في العقار بأي وسيلة كانت.
الوسيط العقاري	شخص طبيعي أو اعتباري مرخص من الهيئة لممارسة الساطة العقارية أو تقديم الخدمات العقارية - سعودي الجنسية.
العمولة	مبلغ عموله يستحقه الوسيط العقاري مقابل الساطة العقارية.
عقد الساطة	اتفاق بين الوسيط العقاري والطرف المستفيد من الساطة العقارية؛ لإتمام صفقة عقارية أو تقديم خدمة عقارية.

أنشطة الوساطة والخدمات العقارية

الوصف	النشاط
التوسط لإتمام صفقات البيع أو التأجير، وتسويق العقارات عبر وسائل مختلفة.	الوساطة العقارية والتسويق
نشر الإعلانات للمشروعات العقارية (مرئية، مسموعة، مقروءة) برخص رسمية.	الإعلانات العقارية
إدارة الشؤون المالية والإدارية للعقار نيابة عن المالك.	إدارة الأملاك
إدارة شؤون العقار الفنية وخدماته (كهرباء، سباكة، تكييف، ونظافة).	إدارة المرافق
إقامة مزادات علنية (إلكترونية أو واقعية) لبيع أو تأجير العقارات.	المزادات العقارية
تقديم الدراسات والمشورة العقارية.	الاستشارات والتحليلات العقارية
تقديم الخدمات عبر المنصات العقارية الإلكترونية المعتمدة.	الوساطة الإلكترونية

اللائحة التنظيمية للتسويق والإعلانات العقارية

➤ الركائز التنظيمية لللائحة

تقوم اللائحة في بنيتها التنظيمية على ثلاث ركائز متكاملة لا تنفك إحداها عن الأخرى:

الترخيص المسبق

لا يجوز نشر أي إعلان عقاري قبل الحصول على ترخيص سار صادر من الهيئة، ويُعدّ ترخيص الإعلان منفصلاً عن ترخيص المرخص له ومستقلاً عنه، ويُصدر لكل عقار على حدة، ويُبرز رقمه في الإعلان بصورة واضحة، ويمكن استخراجة عن طريق وسيط مرخص "فرد أو منشأة" أو منصة عقارية مرخصة.

1

الركيزة
الأولى

ويستثنى هذا الاشتراط صنفاً محدداً هو المرخص له بتسويق كامل المشروع العقاري بموجب أنظمة أو لوائح أخرى، ومنهم المرخص لهم في المساهمات العقارية وبيع المشاريع وتأجيرها على الخارطة والمزادات العقارية.

2

الركيزة
الثانية

الإفصاح الكامل

فرضت اللائحة ثمانية بنود إفصاح إلزامية في كل إعلان تشمل: الحقوق العينية أو الشخصية موضوع الإعلان، ووصف العقار وحالته وموقعه وبياناته بما يتضمن المعلومات المؤثرة في قيمته أو على قرار المستهدف، والخدمات والحقوق المرتبطة به والنزاعات القائمة بشأنه إن وجدت، ووسيلة التواصل المطابقة لبيانات الترخيص، واسم المعلن، ورقم ترخيص الإعلان بارزاً، وتاريخ انتهاء صلاحيته، ورقم رخصة ممارسة النشاط للمرخص له. وأجازت اللائحة الاكتفاء برقم ترخيص الإعلان مقروناً برمز استجابة سريع يتيح الوصول إلى جميع هذه البيانات.

3

الركيزة
الثالثة

الإزالة الفورية

أوجبت اللائحة إزالة الإعلان العقاري فور انتهاء الغرض منه أو انتهاء صلاحية ترخيصه أيهما أسبق، وألزمت المنصات العقارية الإلكترونية بتطبيق ذلك تلقائياً دون الحاجة إلى إخطار أو مهلة.

• تسري على هذه اللائحة الأحكام والشروط والضوابط الواردة في نظام الوساطة العقارية ولائحته التنفيذية.

• تسري أحكام هذه اللائحة على جميع ممارسات التسويق والإعلانات العقارية، وعلى الأخص ما يتم عبر منصات ووسائل التواصل الاجتماعي ووسائل الإعلام المرئية أو المسموعة أو المكتوبة والمعارض والفعاليات العامة والمنصات العقارية الإلكترونية واللوحات الإعلانية وأي وسيلة أخرى يقرها مجلس إدارة الهيئة.

• تلغي هذه اللائحة ضوابط الإعلانات العقارية الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (21/م/14/3) وتاريخ 1442/10/12هـ، ومعايير ترخيص المنصات العقارية الإلكترونية وتصنيفها الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (21/م/14/4) وتاريخ 1442/10/12هـ.



يشترط لإصدار الترخيص توافر جميع العناصر التالية، وعند طلب بيانات إضافية يلتزم مقدم الطلب باستكمالها خلال 7 أيام عمل وإلا اعتُبر الطلب مرفوض .

- 1 **بيانات المعلن**
الاسم والصفة
والمستندات
الداعمة حسب
نموذج الطلب
- 2 **صك الملكية**
رقم صك تسجيل
ملكية العقار إلا
ما هو تحت
إشراف حكومي
- 3 **الحقوق المُعلن عنها**
الحقوق العينية
أو الشخصية
المراد الإعلان
عنها
- 4 **وسيلة التواصل**
وسيلة تواصل
فعّالة ومطابقة
للبينات المقدمة
- 5 **استكمال الطلب**
رد فعلي على أي
طلب بيانات
إضافية من الهيئة
خلال 7 أيام

يجب أن يتضمن كل إعلان عقاري ما عدا إعلانات المنصات الإلكترونية التي تسترجع بياناتها من أنظمة الهيئة العناصر الثمانية التالية:

- | | |
|---|--|
| <p>وصف العقار</p> <ul style="list-style-type: none"> • وصف كامل وحالة العقار وموقعه وبياناته • جميع المعلومات التي تؤثر في قيمته أو على قرار المستهدف. | <p>الحقوق المُعلن عنها</p> <p>الحقوق العينية أو الشخصية موضوع الإعلان.</p> |
| <p>وسيلة التواصل</p> <p>مطابقة تماماً للبيانات المقدمة عند طلب الترخيص.</p> | <p>الخدمات والحقوق والنزاعات</p> <ul style="list-style-type: none"> • الخدمات والحقوق المرتبطة بالعقار • النزاعات القائمة بشأنه إن وجدت ولا يجوز إخفاؤها. |
| <p>رقم رخصة النشاط</p> <p>الحقوق العينية أو الشخصية موضوع الإعلان.</p> | <p>تاريخ انتهاء الترخيص</p> <p>صلاحية الترخيص محددة ويجب إظهارها.</p> |
| <p>رقم ترخيص الإعلان</p> <p>يجب أن يظهر بوضوح في الإعلان.</p> | <p>اسم المعلن</p> <p>الاسم الكامل للمعلن سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً.</p> |

بدیل مقبول نظامًا:

يجوز أن يقتصر مضمون الإعلان على رقم الترخيص مع إضافة رمز QR يتضمن الوصول لجميع البيانات المذكورة أعلاه.

ثالثًا

الاستثناء من ترخيص الإعلان ومتى لا يُشترط الترخيص؟

المعفى من ترخيص الإعلان العقاري:

لا يُشترط الحصول على ترخيص الإعلان العقاري إذا كان المعلن مرخصاً له بتسويق كامل المشروع العقاري بموجب أنظمة أو لوائح أخرى مع وجوب ذكر رقم الرخصة في الإعلان والالتزام بما ورد من ضوابط واشتراطات في اللائحة التنظيمية .

على سبيل المثال لا الحصر:

1

المزادات العقارية
المرخص لهم بإدارة
وتسويق المزادات.

2

البيع والتأجير على الخارطة
المرخص لهم ببيع أو تأجير
مشاريع على الخارطة.

3

المساهمات العقارية
المرخص لهم بتسويق
مشاريع المساهمة.

رابعًا

مسار الإعلان العقاري من الطلب إلى الإزالة

- **تقديم الطلب**
تقديم طلب الترخيص مع بيانات المعلن وصك الملكية والحقوق المراد الإعلان عنها.
- **المراجعة**
الهيئة تطلب أي بيانات ناقصة ويلتزم مقدم الطلب باستكمالها خلال ٧ أيام عمل.
- **الإصدار أو الرفض**
الهيئة تصدر الترخيص أو ترفض الطلب مع بيان الأسباب.
- **النشر**
نشر الإعلان متضمناً البيانات الثمانية الإلزامية وفق ما تقضي به اللائحة
- **المراقبة المستمرة**
التحقق الدائم من دقة المعلومات وعدم تضمين محتوى مضلل.
- **الإزالة الفورية**
إزالة الإعلان فور انتهاء الغرض أو انتهاء الترخيص أيهما أسبق.

خامساً المحظورات في التسويق العقاري

يُحظر على المرخص له والمعلن ارتكاب أي من الأفعال الخمسة التالية وهي مخالفات صريحة لللائحة التنظيمية:

1 الإساءة للغير مباشرةً أو ضمناً في أي إعلان عقاري.

2 نشر بيانات وهمية بهدف جمع معلومات المتلقين أو الجمهور لأي غرض.

3 استخدام بيانات تواصل في الإعلان تختلف عن البيانات المقدمة عند طلب الترخيص.

4 استخدام شعار أو هوية الهيئة أو أي جهة حكومية دون مسوِّغ نظامي.

5 تضمين بيانات تخالف الواقع أو توهي بما لا يتوافق مع طبيعة العقار.

سادساً 15 التزام للمنصات العقارية الإلكترونية

تلتزم المنصات العقارية الإلكترونية بـ 15 شرطاً نظامياً مُصنَّفة على ثلاثة محاور:

1. تسجيل المنصة والربط التقني بأنظمة الهيئة بعد توثيقها لدى المركز السعودي للتنافسية.
2. توثيق حسابات المعلنين عبر منصة النفاذ الوطني الموحد.
3. إضافة بيانات الإعلانات وفق المعلومات المسترجعة من أنظمة الهيئة فقط.
4. تحديث نسخ عمليات الربط التقني حسب متطلبات الهيئة.
5. خادم استضافة المنصة داخل المملكة العربية السعودية.



المحور التقني

6. عدم إتاحة نشر أي إعلان عقاري غير مرخص
7. إزالة الإعلانات المضللة أو المخالفة فور اكتشافها
8. إزالة الإعلان فور انتهاء صلاحية ترخيصه تلقائياً
9. عدم إتاحة تعديل محتوى الإعلان بعد نشره لأي طرف
10. الاستجابة لطلبات الهيئة بشأن معلومات المستخدمين خلال يومي عمل
11. إشعار الهيئة قبل التوقف عن النشاط أو تغيير النموذج التشغيلي بـ ١٠ أيام عمل
12. حذف جميع بيانات الإعلانات عند التوقف النهائي عن النشاط
13. حذف المحتوى المخالف للنظام واللوائح وشروط الاستخدام فور اكتشافه



المحور النظامي و القانوني



14. صفحة شكاوى تتضمن: نموذج الشكوى، رقم القيد، تاريخها،

الإجراءات، ومدة المعالجة.

15. الالتزام بجميع الأنظمة والتعليمات ذات العلاقة بعمل المنصة.

المخالفات والعقوبات

سابعًا

1 المرجع النظامي للعقوبات

نصت اللائحة على أن يُعاقب كل مخالف بالعقوبات الواردة في جدول تصنيف المخالفات والعقوبات باللائحة التنفيذية لنظام الوساطة العقارية.

2 تملك الهيئة إلغاء ترخيص الإعلان في حالتين:

- 1- عدم صحة المعلومات المقدمة عند طلب الترخيص.
- 2- اختلاف المعلومات المضمّنة في الترخيص عن المعلومات المنشورة في الإعلان.

الحكم النظامي	الحالة
مخالف لنظام الوساطة العقارية لممارسته النشاط دون ترخيص ، وإذا كان غير سعودي يعتبر مخالف أيضاً لأنظمة الجهات ذات العلاقة سواء التوطين أو التستر	ممارس للوساطة العقارية بدون رخصة فال يتوسط في بيع عقار
يعاقب وفق نظام الوساطة العقارية وأنظمة الجهات ذات العلاقة .	صانع محتوى غير مرخص برخصة فال أورخصة موثوق ينشر إعلان
يُعد ممارسة وساطة بدون ترخيص (مخالف لنظام الوساطة العقارية)	صانع محتوى مرخص برخصة موثوق يعلن عن عقار ويضع رقم ترخيص الإعلان لكنه يوجّه المتابعين للتواصل معه لإتمام الصفقة
نظامي	صانع محتوى غير مرخص برخصة فال ولديه رخصة موثوق ، يعلن عبر وسائل التواصل الاجتماعي بأجر ثابت ، دون تدخل بالصفقة ولا الحصول على عمولة ويُظهر رقم ترخيص الإعلان العقاري في محتواه وملتزم بأحكام اللائحة التنظيمية للتسويق والإعلانات العقارية .
نظامي	وسيط عقاري مرخص برخصة فال ولديه رخصة موثوق ، يعلن عبر وسائل التواصل الاجتماعي ويُظهر رقم ترخيص الإعلان العقاري في محتواه وملتزم بأحكام اللائحة التنظيمية للتسويق والإعلانات العقارية .
نظامي	وسيط عقاري مرخص برخصة فال يتوسط في بيع عقار ولديه عقد وساطة
نظامي وسيلة إعلانية ملتزمة	صانع محتوى مرخص برخصة موثوق يُعلن عبر وسائل التواصل الاجتماعي ويُظهر رقم ترخيص الإعلان العقاري في محتواه وملتزم بأحكام اللائحة التنظيمية للتسويق والإعلانات العقارية .

مختصر:

غير السعودي لا يُمارس الوساطة أبداً لكنه يستطيع أن يكون وسيلةً إعلانيةً نظامية طالما يمتلك التراخيص النظامية من الجهات المختصة و أظهر رقم ترخيص الإعلان العقاري في محتواه.

الإعلان العقاري	التسويق العقاري	الجانب
نشاط محدد: نشر محتوى لعقار بعينه	منظومة ترويج شاملة (تخطيط وتنفيذ)	النطاق
ترخيص مستقل لكل إعلان	رخصة فال للوساطة والتسويق أو رخصة تسويق للأنظمة ذات الأخرى ذات العلاقة على سبيل المثال: المساهمات العقارية، وبيع وتأجير المشروعات على الخارطة، المزادات العقارية	الترخيص
المنشأة العقارية المرخصة الوسيط العقاري المرخص صانع المحتوى المرخص برخصة موثوق (ناشر محتوى كوسيلة إعلانية)	الوسيط العقاري المرخص المنشأة العقارية المرخصة	من يمارسه
 الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY	 الهيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY	الرقابة



الأسئلة الشائعة





ما هي اللائحة التنظيمية الحالية للإعلانات العقارية؟ وهل تم تحديثها مؤخراً؟

اللائحة النافذة الآن هي اللائحة التنظيمية للتسويق والإعلانات العقارية الصادرة عن الهيئة العامة للعقار استناداً لنظام الوساطة العقارية (المرسوم الملكي م/130 لعام 1443هـ) وهي تُعدّ تفصيلاً لنشاط التسويق والإعلانات العقارية.



ما الطرق النظامية للإعلان التقليدي كاللوحات على العقار؟ وهل تخضع لنفس الاشتراطات؟

نعم، تخضع لنفس الاشتراطات تماماً، اللائحة تسري على اللوحات الإعلانية صراحةً، وتشتت ظهور رقم ترخيص الإعلان على أي لوحة ترويجية.



ما الفرق النظامي بين "الإعلان العقاري" و"التسويق العقاري" و"الوساطة العقارية"؟

- **الوساطة العقارية:** التوسط بين طرفين لإتمام صفقة عقارية مقابل عمولة وتشمل التفاوض وربط الأطراف وإتمام الصفقة.
- **التسويق العقاري:** تقديم العقار للجمهور ترويجاً له سواء بالوسائل الإعلانية أو التسويق المباشر في المكاتب والمعارض.
- **الإعلان العقاري:** أي محتوى منشور لترويج منتج عقاري في أي وسيلة مرئية أو مقروءة أو مسموعة وهو الأداة التنفيذية للتسويق ويخضع لترخيص منفصل لكل عقار.



هل يحق لحامل رخصة فال الإعلان في جميع القنوات؟

نعم بشرط الحصول على ترخيص الإعلان والتراخيص اللازمة للإعلان على وسائل التواصل الاجتماعي من الجهات المختصة .



كيف يمكن التحقق من أن الإعلان نظامي؟

التحقق متاح عبر خدمة "الاستعلام عن ترخيص الإعلان العقاري" في منصة الهيئة، بإدخال رقم الترخيص .



أنا مالك عقار وعندي مشروع على الخارطة هل أحتاج ترخيص إعلان؟

لا، إذا كنت حاصلًا على ترخيص تسويق كامل المشروع بموجب أنظمة البيع والتأجير على الخارطة، هذا من الحالات المعفاة صراحةً من اشتراط ترخيص الإعلان المستقل، مع اشتراط وضع رقم ترخيص المشروع في الإعلان والالتزام بما تضمنته اللائحة التنظيمية للتسويق والإعلانات العقارية،، ويجوز أن يقتصر مضمون الإعلان على رقم الترخيص مع إضافة رمز QR يتضمن الوصول لجميع البيانات المذكورة أعلاه.



كيف يُتعامل مع الإعلان دون إذن المالك أو دون ترخيص؟

اللائحة تُلغي الترخيص في حالتين: عدم صحة البيانات المقدمة، أو اختلافها عما نُشر، والإعلان دون إذن المالك ينتفي معه عقد الوساطة، وبالتالي ينتفي أساس إصدار الترخيص، فهو إعلان غير مرخص يُعرض صاحبه لغرامة تصل إلى 200,000 ريال.



هل رخصة موثوق تُجيز للمؤثر أن يستقل بإصدار ترخيص إعلان العقار؟

لا. ترخيص الإعلان العقاري يصدره الوسيط السعودي المرخص برخصة فال أو المنصة العقارية المرخصة فقط، دور المؤثر ينحصر في نقل الإعلان مع إدراج رقم الترخيص لا إصداره، إضافة إلى الالتزام بما تضمنته اللائحة التنظيمية للتسويق والإعلانات العقارية في محتوى الإعلان.



ما العلاقة بين ترخيص الإعلان والمزادات العقارية؟

المزادات العقارية لها رخصة فال مستقلة خاصة بالمنشآت تُجيز عرض العقارات بالمزادات العلنية بما فيها الإلكترونية والمرخص له بتسويق المزادات معفى من اشتراط ترخيص الإعلان المستقل فتريخيس نشاط المزاد يُغني عن ترخيص الإعلان لكل عقار.



هل يُسمح لغير السعوديين بممارسة الإعلان أو التسويق العقاري؟ وما حدود ذلك؟

يُسمح بنطاق ضيق جداً غير السعودي يستطيع حمل رخصة موثوق ونشر محتوى إعلاني عقاري في وسائل التواصل الاجتماعي ويلتزم بما تضمنته اللائحة التنظيمية للإعلانات العقارية في محتوى الإعلان العقاري ومنها رقم الترخيص الصادر من وسيط عقاري مرخص، ودوره ينحصر أنه وسيلة إعلانية، أما التسويق المباشر والوساطة فلا يحق له ممارستها.



REGA

الهيئة العامة للمعتمار
REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY

