تمـــلّك في
مكـــــة المكرمـــــة

إجراءات سلسة وفرص واعدة في تلال فيليج



TILAL VILLAGE تلال فيليج

الفهرس

المقدمة 03

ما هو نظام تملُّك غير السعوديين للعقار؟..... 04

إرشادات التملُّك لغير السعوديين 07

مسارات التملك 09

الرسوم والالتزامات 15

الأسئلة الشائعة 16

مكة المكرمة والاستثمار 19

عن تلال فيليج 28

الخاتمة 29

مكـــــة المكرمـــــة
حيثُ تلتقـي المكانـــــة بالفرصة

تشـهد المملكـة العربيـة السـعودية تحـولاً متسـارعاً فـي القطـاع العقـاري، مدفوعـاً بمسـتهدفات رؤيـة 2030، ومـع هـذا التحـول تبـرز مكـة المكرمـة كوجهـة ذات مكانـة دينية واقتصادية واستثمارية استثنائية.

ومـع إتاحـة فـرص التملّـك لغيـر السـعوديين وفـق ضوابـط ونطاقـات جغرافيـة محـددة، يأتـي تلال فيليـج ضمـن النطـاق الجغرافـي المتـاح لتملّـك غيـر السـعوديين فـي مكـة المكرمة، مما يفتح فرصًا واعدة للتملّك والاستثمار.

يقدم هـذا الدليـل نظـرة علـى نظـام تملُّـك غيـر السـعوديين للعقـار، ومتطلبـات التملّـك ومساراته والرسوم والالتزامات المرتبطة به.

دليل موجز لفهم النظام، واستكشاف الفرص، واتخاذ قرار أكثر وضوحًا.



ما هو نظام تملُّك غير السعوديين للعقار؟

من يحق له التملُّك؟ وما الذي يشمله النظام؟

هو الإطار التنظيمي الذي ينظّم تملّك غير السعوديين للعقار في المملكة، سواء كانوا أفرادًا أو شركات أو كيانات، من خلال تجربة رقمية متكاملة ونطاقات جغرافية معتمدة، بما يضمن إجراءات سلسة ويحفظ الحقوق. وتختلف رحلة التملّك بحسب فئة المتملّك:

شركة سعودية
بمشاركة غير سعودي
في ملكيتها

ممثلية أو هيئة دولية
وفق ضوابط خاصة

فرد غير سعودي
مقيم أو غير مقيم

شركة أجنبية

كيان غير ربحي أجنبي



ماذا يمكنك أن تتمـــــــــلَّك؟

يتيح النظام لغير السعوديين تملّك العقارات للأغراض التالية:

- **عقارات سكنية**
- **عقارات زراعية**
- **عقارات تجارية**
- **عقارات استثمارية**
- **عقارات صناعية**

مكة المكرمة والمدينة المنورة

تختلف اشتراطات تملّك العقار في مكة المكرمة والمدينة المنورة عن باقي مناطق المملكة. ويكون التملك فيهما داخل النطاق الجغرافي المعتمد ووفقًا لاشتراطات محددة بحسب الفئة:

الأفراد: يجب أن يكون الشخص مسلمًا.



الشركات غير المدرجة: يجب أن تكون مؤسسة وفق نظام الشركات السعودي، وأن يشارك في رأس مالها شخص غير سعودي أو أكثر.

الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة: يجب أن تكون مؤسسة وفق الأنظمة ذات العلاقة، مع الالتزام بضوابط نظام السوق المالية ولوائحه، والضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية بالتنسيق مع الهيئة العامة للعقار.

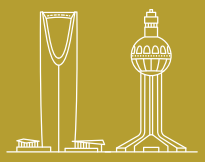
الأفراد: يجب أن يكون الشخص مسلمًا.

الشركات غير المدرجة: يجب أن تكون مؤسسة وفق نظام الشركات السعودي، وأن يشارك في رأس مالها شخص غير سعودي أو أكثر.

الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة: يجب أن تكون مؤسسة وفق الأنظمة ذات العلاقة، مع الالتزام بضوابط نظام السوق المالية ولوائحه، والضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية بالتنسيق مع الهيئة العامة للعقار.

إرشـــــــادات التملك لغير السعوديين

التملك لا يعتمد على اختيار العقار فقط، بل يبدأ بمعرفة النطاق الجغرافي الذي يقع فيه والضوابط المطبقة عليه.



الرياض وجدة

ضمن النطاقات الجغرافية المعتمدة



مكة المكرمة والمدينة المنورة

ضمن إطار تنظيمي خاص



بقية مناطق المملكة

وفق الأنظمة والضوابط المعتمدة

تنويه: وجود العقار داخل إحدى هذه المدن لا يعني بالضرورة أهليته للتملك لغير السعوديين. تحقق دائمًا من النطاقات الجغرافية المتاحة للتملك من خلال بوابة عقارات السعودية الرسمية.

بعد معرفة النطاق... ما الخطوة التالية؟

رحلتك في 5 خطوات

تبدأ رحلة التملك وفق متطلبات وإجراءات واضحة تضمن سير العملية بشكل منظم ورسمي.

01
تحقَّق
من استيفاء متطلبات الأهلية

02
اختر
العقار المناسب لاحتياجاتك

03
استكمل
المتطلبات والموافقات اللازمة

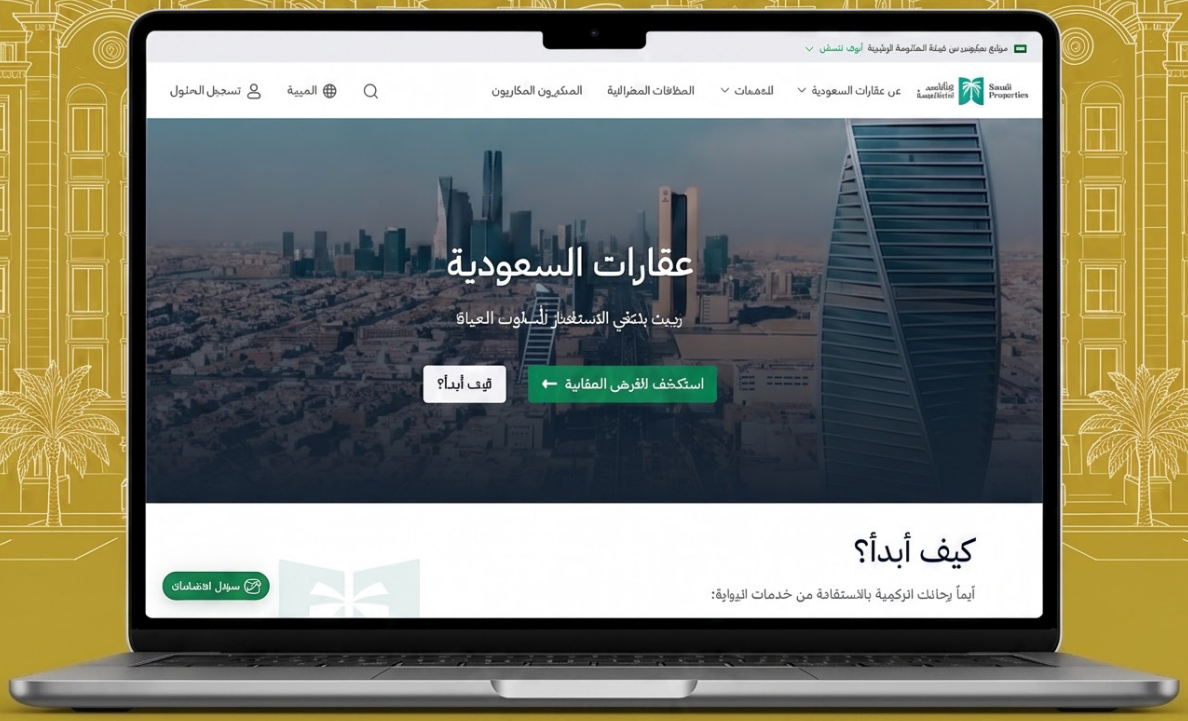
04
سجّل
العقار وفق إجراءات التسجيل العيني

05
وثّق
ملكية العقار رسميًا

لمزيد من المعلومات توجه إلى بوابة عقارات السعودية الرسمية.

https://saudiproperties.rega.gov.sa

مسارات التملّك أي مسار ينطبق عليك؟



للأفـــــراد

- ☑ **مقيم** داخل المملكة
- ☑ **غير مقيم** خارج المملكة

للجهـــــات

- ☑ شركة غير سعودية
- ☑ شركة أو صندوق أو منشأة سعودية يشارك في ملكيتها
- ☑ رأس مال غير سعودي
- ☑ كيان غير ربحي أجنبي
- ☑ ممثلية أو هيئة دولية

لكل فئة متطلبات ومسار محدد للتملك

إذا كنت مقيـــــمًا في المملكـــــة
اتبـــــع هذه الخطـــــوات

01 أنشئ حساباً جديداً من خلال بوابة عقارات السعودية واختر: أفراد - مستفيد فرد

02 سجّل الدخول عبر نفاذ باستخدام رقم الإقامة.

03 استعرض الفرص العقارية المعتمدة عبر البوابة الرسمية.

04 أكمل رحلتك إلكترونياً من خلال رفع المستندات، سداد الرسوم، توثيق العقد، وحتى إصدار صك الملكية عبر القنوات الحكومية المعتمدة.



إذا كنت خـــــارج المملكـــــة وتملك هويـــــــة رقميـــــــة

01 أنشئ حساباً جديداً من خلال بوابة عقارات السعودية واختر: أفراد - مستفيد فرد

02 سجّل الدخول عبر نفاذ باستخدام رقم الإقامة.

03 استعرض الفرص العقارية المعتمدة عبر البوابة الرسمية.

04 أكمل رحلتك إلكترونياً من خلال رفع المستندات، سداد الرسوم، توثيق العقد، وحتى إصدار صك الملكية عبر القنوات الحكومية المعتمدة.



لا تملك هويـــــة رقميـــــة؟
ابدأ بإصدارهـــــا من خارج المملكـــــة

01

وزارة الخارجية

أنشئ حسابًا وعبّئ البيانات والمستندات المطلوبة لحجز موعد لدى ممثلية المملكة.

02

ممثلية المملكة

بعد تأكيد الموعد، توجّه إلى ممثلية المملكة في الخارج، وقدِّم المستندات المطلوبة وسجّل سماتك الحيوية.

03

التحقق

بعد استيفاء المتطلبات، سيتم إشعارك عند إصدار هويتك الرقمية.

04

نفاذ

باستخدم تطبيق نفاذ لتفعيل شريحة الاتصال السعودية الإلكترونية.

05

شريحة اتصال سعودية

بعد إصدار الهوية الرقمية، حمّل أحد تطبيقات مقدمي خدمات الاتصالات المتنقلة لإصدار شريحة اتصال سعودية إلكترونية من خارج المملكة.

06

أبشر

ادخل إلى منصة أبشر لتفعيل هويتك الرقمية.



مســـار التملُّك الخـــاص بالجهـــات

تخضـع الجهـات الراغبـة فـي التملُّـك لمتطلبـات وضوابـط تختلـف بحسـب طبيعـة الجهة.

الشركات غير السعودية

نطاق التملُّك: العقارات ضمن النطاقات الجغرافية المعتمدة في مدن المملكة، باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة.

أبــرز المتطلبــات

- ☑ التسجيل لدى وزارة الاستثمار واستيفاء المتطلبات النظامية.
- ☑ فتح حساب بنكي داخل المملكة باسم الشركة.
- ☑ حصول الممثل النظامي على هوية صادرة وفق أنظمة المملكة.
- ☑ الإفصاح عن الملاك المباشرين وغير المباشرين.
- ☑ إصدار رقم تسجيل الشركة غير السعودية من وزارة الاستثمار بعد
- ☑ استيفاء المتطلبات

لمزيد من المعلومات توجه إلى بوابة عقارات السعودية الرسمية.

https://saudiproperties.rega.gov.sa

الكيانـــات غير الربحيــة غير السعوديـــة

نطاق التملُّك: العقارات ضمن النطاقات الجغرافية المعتمدة في مدن المملكة، باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنور.

أبــرز المتطلبــات

- التسجيل لدى المركز الوطني لتنمية القطاع غير الربحي واستيفاء المتطلبات النظامية.
- الإفصاح عن المسيطرين المباشرين وغير المباشرين على الكيان.
- حصول الممثل النظامي على هوية صادرة وفق أنظمة المملكة.
- فتح حساب بنكي داخل المملكة باسم الكيان.

لمزيد من المعلومات توجه إلى بوابة عقارات السعودية الرسمية.

https://saudiproperties.rega.gov.sa

الرســـــوم والالتزامـــــات

التملك يأتي معه التزامات مالية ونظامية

5%

ضريبة التصرفات العقارية

تُطبق ضريبة التصرفات العقارية وفق الأنظمة المعمول بها على التصرفات العقارية للسعودي وغير السعودي في جميع مدن المملكة.

2%

رسوم إضافية لغير السعودي

يُطبَّق رَسْم إضافي على غير السعودي عند التصرف في عقار يقع في:
الرياض | جدة | مكة المكرمة | المدينة المنورة.

قبـــل إتمـــام التمـــلك

تحقق من الرسوم والضرائب المطبقة على معاملتك، ومن المتطلبات الخاصة بالعقار وموقعه.

لمزيد من المعلومات توجه إلى بوابة عقارات السعودية الرسمية.

https://saudiproperties.rega.gov.sa

الأسئـــــلة الشائعـــــــــة

كل ما تريد معرفته عن التملك لغير السعوديين

هل التملك دائم؟

نعم، التملّك متاح وفق الإطار التنظيمي والضوابط المعتمدة.

هل يمكنني بيع العقار أو تأجيره بعد التملك؟

نعم، وفق الإطار التنظيمي، وبحسب نوع العقار والغرض من استخدامه.

هل التملك يمنحني إقامة في المملكة؟

لا، التملك لا يمنح الإقامة تلقائيًا، لكنه قد يؤهل مالك العقار للتقدم على منتج «مالك عقار» ضمن الإقامة المميزة. ويشترط أن تبلغ قيمة العقار 4 ملايين ريال سعودي على الأقل. ويُمنح المستفيد إقامة مميزة مرتبطة بمدة تملكه للعقار أو مدة انتفاعه به.

هل يمكنني التملك في مكة المكرمة؟

نعم، وفق الإطار التنظيمي والنطاقات الجغرافية والضوابط المعتمدة.

كيف أعرف إذا كان العقار ضمن النطاقات المسموح بالتملك فيها؟

يمكنك التحقق من النطاقات الجغرافية المتاحة عبر بوابة عقارات السعودية الرسمية*.

هل توجد رسوم عند التملك؟

نعم، تخضع عملية التملك والتصرف في العقار للرسوم والالتزامات النظامية المعتمدة.

ما نسبة ضريبة التصرفات العقارية؟

تبلغ 5% وفق المعلومات الواردة في هذا الدليل.

هل توجد رسوم إضافية على غير السعودي؟

نعم، يُطبق رَسْم إضافي بنسبة 2% عند التصرف في عقار يقع في الرياض أو جدة أو مكة المكرمة أو المدينة المنورة.

ما الخطوة الأولى في رحلة التملك؟

ابدأ بالتحقق من الأهلية وموقع العقار، ثم اتبع المسار المناسب لفئتك.

هل تختلف الإجراءات لغير المقيم؟

نعم، توجد مسارات مختلفة بحسب امتلاك غير المقيم لهوية رقمية من عدمه.

هل يقع تلال فيليج ضمن النطاقات الجغرافية المحددة للتملك؟

نعم، يقع تلال فيليج ضمن النطاقات الجغرافية المحددة للتملك لغير السعوديين.

مستقبل مكـــــة يفتح آفاقًـــا جديـــدة

تستقبل مكة ملايين الزوار على مدار العام، مدفوعة بمكانتها الدينية و نمو قطاعَي الحج والعمرة. ومع توسّع إتاحة العمرة على مدار العام، واستمرار الزيارات الدينية للمسجد الحرام، وارتفاع أعداد المعتمرين والحجاج، يستمر الطلب على السكن والخدمات والضيافة.

ومع مستهدفات رؤية 2030 لتطوير منظومة الحج والعمرة وتحسين تجربة الزوار، تتوسع الفرص في قطاعات العقار والضيافة والتجزئة والمشاريع متعددة الاستخدامات والخدمات المرتبطة بالحج والعمرة.

لتجمع مكة بين قيمة روحية، ونمو مستمر، وفرص استثمارية طويلة الأمد. وتشمل هذه الفرص التطوير العقاري، والضيافة، وإدارة وتشغيل الأصول العقارية، والمجمعات التجارية، والخدمات اللوجستية المرتبطة بقطاعَي الحج والعمرة.

ومع استمرار هذه المستهدفات، تواصل مكة ترسيخ مكانتها كمركز عالمي يجمع بين القيمة الروحية، والتنمية الحضرية والفرص الاستثمارية طويلة الأجل.





مكـــــة المكرمـــــة... حيـــاة بجوار الحـــــرم وفـــــرص واعـــــدة

وجود المسجد الحرام والكعبة المشرفة يمنح مكة ميزة لا يمكن تكرارها في أي مدينة أخرى. لذلك يبقى السكن والخدمات القريبة من الحرم ضمن مستويات طلب مرتفعة، من الوحدات السكنية إلى الفنادق والمشاريع متعددة الاستخدامات.

وتتجاوز أهمية هذا الموقع قيمته الجغرافية باعتبارها قبلة المسلمين وجهةً للحج والعمرة، لذلك تتكامل في مكة المكرمة الروحانية مع جودة الحياة والخدمات، وتواصل المشاريع الكبرى تعزيز جودة التجربة وكفاءة الحركة والطاقة الاستيعابية بما يليق بمكانتها الدينية.

قـــربٌ يصعب تكـــراره

مكـــــــــــة تتغيـــــر وفرصهـــــــــــا تتوســـــــــــع

تشـهد مكـة تطـورًا مسـتمرًا فـي بنيتهـا التحتيـة، مـن توسـعات المسـجد الحـرام وقطـار الحرميـن وقطـار المشـاعر، إلـى تطويـر الطـرق والمشـاريع العمرانيـة والخدمـات المحيطـة بالحرم.

هـذه المشـاريع تعـزز سـهولة الوصـول وتدعـم نمو القطاع العقاري في المدينة.

كمـا يشـهد قطـاع الضيافـة والإقامـة والمرافـق السـياحية توسـعًا مسـتمرًا، بمـا يرفـع مـن كفـاءة المدينـة وسـهولة الوصـول إليها ويدعم نمو القطاع العقاري.

قـــــربٌ يصعب تكـــــراره



مكـــة تفتـــح بـــاب الفـــرص والموقع يحدد قيمتها

مع اتساع فرص التملك في مكة، يصبح اختيار المشروع والموقع جزءًا أساسيًا من القرار

ومن هنـــا تبدأ قصة تـــلال فيليـــج

موقع يجمع القرب، الوحدات السكنية الجاهزة للاستلام، وتكامل الحياة.



مجتمـــــع متكامـــــل في مكـــــة

يجمع تلال فيليج بين السكن والضيافة والأعمال والتجزئة والخدمات والترفيه، ضمن وجهة واحدة متكاملة.

مكونـات المشـروع

- مجمع سكني
- فنادق
- مكاتب إدارية
- مساحات خضراء
- مرافق ترفيهية وفعاليات
- وخدمات الأمن والسلامة
- مركز طبي دولي
- مساحات تجارية
- جامع عائشة الراجحي

أرقـام المشـروع

21,000 م²
المساحة الإجمالية لمسجد عائشة الراجحي

34،000 م²
مساحات تجارية

362,000 م²
المساحة الإجمالية للمشروع

50,000 م²
المساحة الإجمالية لمواقف السيارات



وحـــــدات سكنيـــــة جاهـــــزة
بمســـــاحات تلائـــــم احتياجاتـــــك

يضم تلال فيليج مجموعة متنوعة من الوحدات السكنية، ضمن مجتمع
يوفر للسكان الخدمات والمرافق واحتياجات الحياة اليومية.

خيـــارات السكـــــــن

- ☑ شقق سكنية متنوعة
- ☑ مساحات مختلفة
- ☑ بنتهاوس



+90	323-225 م²	257-231 م²	6 طوابق	323-170 م²	+800
عمارة سكنية	بنتهاوس 1	بنتهاوس 2	لكل عمارة مع المواقف	مساحات الشقق	شقة

تجربـــــة ضيافـــــة عالميـــــة
داخـــل المجتمـــع

يضم تلال فيليج مجموعة من الفنادق العالمية التي توفر خيارات إقامة متنوعة، إلى جانب باقة من الخدمات والمرافق المخصصة للضيوف.



Copthorne



FOUR POINTS
BY SHERATON



park inn by Radisson



MILLENNIUM
HOTELS AND RESORTS

للعمـــل وللتســـوق معـــاً

يوفر تلال فيليج بيئة متكاملة للأعمال والتجزئة، تجمع المكاتب والمساحات التجارية والخدمات ضمن مجتمع واحد.



المساحـات التجاريــة

مساحات تجارية متعددة تشمل تلال مول، إلى جانب مساحات أخرى موزعة في أنحاء المشروع، وتضم علامات تجارية عالمية ومحلية، ومطاعم ومقاهي، وخدمات وأنشطة تجارية متنوعة.



منطقــة الأعمـــال

مساحات مكتبية متنوعة، بالقرب من الدوائر الحكومية والخدمات العامة، مع سهولة الوصول إلى الطرق السريعة والتقاطعات الحيوية.

كل ما تحتاجـــه داخـــل مجتمعـــك

تتجاوز تجربة تلال فيليج السكن لتشمل العبادة والصحة والترفيه والمساحات المفتوحة، لتكون مختلف احتياجات يومك ضمن محيط واحد.



المسجـــــد

جامع عائشة الراجحي
بمرافقه المتنوعة.



الترفيـــه والمجتمـع

مساحات خضراء، فعاليات، ترفيه،
مطاعم ومقاهٍ.



الخدمـات والمرافـق

مرافق صحية تشمل ويل كير من المركز الطبي الدولي وعيادات اخرى متنوعة منها عيادات الجلدية والأسنان.
إلى جانب البنوك ومجموعة من الخدمات اليومية المتنوعة.

على بُعد 7 كم من المسجد الحرام

موقع استراتيجي وفرصة للتملّك في مكة

يقع تلال فيليج في حي النسيم، بالقرب من المسجد الحرام والمشاعر المقدسة، مع اتصال مباشر بالطرق والمحاور الرئيسية ومختلف مناطق مكة.

والأهم للتملك

يقع تلال فيليج ضمن النطاقات الجغرافية المحددة للتملك لغير السعوديين.

تملّك داخل مجتمع متكامل، وفي موقع استثنائي بمكة.

تلال فيليج مجتمع متكامل في قلب مكة



التمـــــلك لغيـــــر السعـــــوديين... فصل جديد من الفرص.

مـع إتاحـة التملـك ضمـن النطاقـات الجغرافيـة والضوابـط المحـددة، تتوسـع خيـارات السكن والاستثمار في المملكة.

☑ افهم النظام ☑ اكتشف الفرص ☑ واختر موقعك بعناية

مكـة... إحـدى أبـرز وجهـات هـذه الفـرص وتلال فيليـج مجتمـع متكامـل فـي قلبها!

تنويـه: هـذا الدليـل تعريفـي وتوعـوي، ولا يُعـد بـديلاً عـن الاطلاع علـى الأنظمـة واللوائـح الرسـمية المعتمـدة. ويُرجَـع فـي التفاصيـل والمعلومـات المحدثـة إلـى الجهات المختصة وبوابة عقارات السعودية الرسمية.



TILAL VILLAGE

تلال فيليج



www.tilalvillage.com