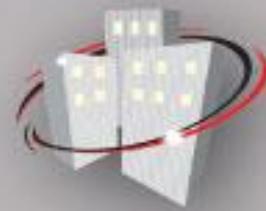


الجمهورية العربية السورية
وزارة الأشغال العامة والإسكان
الجنة العامة لتطوير والاستثمار العقاري



التقرير السنوي

2018



السيد الرئيس بشار الأسد

((لابد من استكمال الظروف الملائمة لتشجيع الاستثمارات وتدعيمها وتوجيهها باتجاه القطاعات الواعدة في بلادنا وتجاوز جميع المعوقات البيروقراطية التي تمنع ذلك لاسيما أنها طورنا القوانين الناظمة للاستثمار وقدمنا كل التسهيلات)).



تقديم:

في رحلة الحياة تكتب خطى الساعين في مناكبها.. فيكون من القطرة السيل العرم، ويكون من اللبننة شاهق العمran .. لذا كتب الله لدروب المجد ألا تفترن إلا بخطى ذوي الرؤى السديدة، والعزيمة الأكيدة من صناع الحضارة ومشيدي أركانها، فقط بأمثال هؤلاء يعمر الله الأرض ومن عليها ل تستقر الحياة، ويستقر بظلالها الإنسان.

وكما هي البدايات تكون صعبة وئيدة تأتي نهايتها دوماً عظيمة، وكما الغرس يبدأ ببذرة، فها هي الأيام تسير بنا نحو مواسم القطاف، فما أنجزه جندينا البطل على الأرض من سحق قوى البغي والإرهاب يزهر فينا ربيعاً سورياً خيراً في العطاء والبناء.

نستطيع أن نستبشر في هذا العام انطلاقاً فعلية لتنفيذ بعض مشاريع تطوير عقاري وتصبح مكوناً من مكونات النهضة العمرانية الشاملة التي تقبل عليها بلادنا اليوم.

وانطلاقاً من رغبتنا الجادة والأكيدة في استثمارية تطوير عملنا في الهيئة وفق منهج قويم ينسجم مع رؤانا للحاضر والمستقبل، متوسدين بصدور قانون عصري للتطوير والاستثمار العقاري يلبي توجهات الحكومة ورغبات المواطنين ويحقق تطلعاتهم في الحصول على منتج عقاري يتسم بالاقتصادية والجودة.

المدير العام

الفهرس:

الصفحة	المحتويات
٦	معلومات عامة عن الجمهورية العربية السورية
٧	إدارة الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري
٧	١ إدارة الهيئة
٧	٢ التنظيم المؤسساتي
٨	٣ الهيكل التنظيمي
٩	٤ الموارد البشرية والتدريب
١١	٥ التنمية الإدارية
١٢	٦ أهم إنجازات ونشاطات الهيئة
١٤	٧ فروع الهيئة
١٦	٨ الموازنة القديرية للهيئة
١٧	مناخ الاستثمار العقاري
١٧	١ مفهوم الاستثمار العقاري ومناخاته
٢٠	٢ التشريعات الناظمة للاستثمار في سوريا
٢١	٣ الحوافز الضريبية للمشاريع الاستثمارية
٢٢	٤ الترويج للاستثمار العقاري
٢٥	٥ تطور الهيئة التشريعية الناظمة للتطوير العقاري
٢٨	مشاريع التطوير العقاري
٣٠	١ مناطق التطوير العقاري المحدثة
٣٣	٢ مناطق معالجة السكن العشوائي قيد الدراسة
٣٦	٣ مناطق التطوير العقاري قيد الدراسة
٣٨	شركات التطوير والاستثمار العقاري
٣٩	١ قائمة شركات التطوير والاستثمار العقاري التي حصلت على الترخيص النهائي
٤٢	٢ قائمة شركات التطوير والاستثمار العقاري التي حصلت على الموافقة الأولية
٤٥	٣ الشركات الملغى ترخيصها
٤٦	٤ الاستثمار الأجنبي (FDI)
٤٧	رؤوية في إعادة الإعمار
٤٩	ما تم تنفيذه من رؤية وخططة عمل الهيئة
٥٤	رؤوية الهيئة لملامح الاستراتيجية الوطنية للإسكان
٥٨	الصعوبات التي تعرّض سير العمل ومقترحات الحل



مدخل:

مع مطلع العام الجديد يكبر فينا الأمل وتعزز فينا الثقة بقدرتنا على استكمال مقومات التعافي القريب لبلدنا الغالي، بعد أن نفّض عن كاهله غبار الأزمة الظالمه ليتابع مسيرة العمل في البناء والتطوير وقد تعززت صلابته وقوته وأصالته شعبه ومحبته وتعلقه بكل ذرة من ترابه.

انطلاقاً من ذلك تستعد الهيئة اليوم لأن تكون ذراعاً هاماً من أذرع التنمية العمرانية الذي يسهم مساهمة فعالة في نهضة وتطور قطاع الاستثمار والتطوير العقاري وإعادة الإعمار ودفع عجلة الاقتصاد الوطني، وتنظر إلى مرحلة بناء جديدة بعزيمة أقوى لمتابعة مسيرة بناء الوطن، وهو ما تسعى إليه الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري من خلال رؤيتها ومهامها وأهدافها.

الرؤية والمهمة:

خلق وتطوير مجتمعات عمرانية متكاملة و اختيار أنساب المواقع لإقامة مناطق التطوير العقاري ومعالجة مناطق السكن العشوائي وتشجيع المستثمرين للمشاركة في التطوير العقاري وإعادة الإعمار

الأهداف:

تهدف الهيئة إلى تنظيم أعمال التطوير العقاري وتشجيع الاستثمار في هذا المجال لزيادة مساهمته في عملية البناء والإعمار وتفعيل دور القطاع الخاص الوطني في هذا الإطار وجذب الاستثمارات العربية والأجنبية للمشاركة في التطوير العقاري بما يحقق المساهمة في:

١. إمداد قطاع الإسكان والتعهير بما يلزم من الأراضي المعدة لبناء والأبنية والخدمات والمرافق الازمة لها.
٢. إقامة مدن وضواح سكنية متكاملة مجتمعات عمرانية جديدة.
٣. معالجة مناطق السكن العشوائي.
٤. تأمين الاحتياجات الإسكانية لذوي الدخل المحدود بشروط ميسرة.

معلومات عامة عن الجمهورية العربية السورية

تقع الجمهورية العربية السورية على الساحل الشرقي للبحر الأبيض المتوسط، تحدوها تركيا من الشمال، والعراق من الشرق، وفلسطين والأردن من الجنوب، ولبنان والبحر المتوسط من الغرب، وهي تشكل ملتقى الارات الثلاث، وقد بوأها موقعها الجغرافي المتميز أهمية خاصة على مر التاريخ على طريق الحرير الذي يمتد من أوروبا إلى الصين.		الموقع الجغرافي:
دمشق	العاصمة:	
العربية	اللغة الرسمية:	
٢٥ مليون نسمة	السكان:	
١٨٥,١٧٩ ألف كم²	المساحة	
تقسّم سورية من ناحية الجغرافية الطبيعية إلى أربع مناطق هي:		
محصورة بين الجبال والبحر	• المنطقة الساحلية:	
تضم الجبال والمرتفعات الممتدة من شمال البلاد إلى جنوبها موازية لشاطئ البحر الأبيض المتوسط	• المنطقة الجبلية:	
وتسمى منطقة السهول تضم سهول دمشق وحمص وحلب والحسكة ودرعا وتقع شرقى منطقة الجبال	• المنطقة الداخلية:	
سهول صحراوية تقع في الجنوب الشرقي من البلاد على الحدود الأردنية والعراقية وتتميز بأنها صالحة للمراعي	• منطقة البدادية:	
يسود سورية المناخ الخاص بمنطقة البحر الأبيض المتوسط، وهو يتصرف بشتاء ممطر، وصيف جاف، يتخللها فصلان انتقاليان قصيران	المناخ:	
يبلغ معدل درجات الحرارة في الصيف 32° مئوية وفي الشتاء 8° مئوية وفي الربيع والخريف 22° مئوية.	الطقس:	
تقسم سورية إدارياً إلى 14 محافظة هي: دمشق، ريف دمشق، حماه، حلب، ادلب، اللاذقية، طرطوس، دير الزور، الرقة، الحسكة، درعا، السويداء، القنيطرة	ال التقسيم الإداري:	
أهم الموارد الاقتصادية:		
قمح، شعير، قطن، زيتون، حمضيات، شوندر، الخضار والفواكه	الزراعة:	
نفط، غاز، فوسفات، ملح	الصناعة الاستخراجية:	
صناعات نسيجية، صناعات كيميائية	الصناعة التحويلية:	
٢٢٠ فولت/٥٠ هرتز	القوة الكهربائية:	
الليرة السورية	العملة:	
الوزارات والمؤسسات الرسمية من الساعة ٨ صباحاً حتى ١٥,٣٠ ظهراً	أوقات الدوام:	
يومي الجمعة والسبت	العطلة الرسمية:	
يبدأ التوقيت الشتوي من تشرين الثاني إلى نيسان ($2+$ ساعة GMT)، أما التوقيت الصيفي من نيسان لتشرين الأول ($3+$ ساعة GMT)	التوقيت:	
+٩٦٣	رمز النداء الآلي:	



الفصل الأول:

إدارة الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري

١. إدارة الهيئة:

يتولى إدارة الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري بموجب قانون إحداثها كل من:

أ. مجلس الإدارة.

ب. المدير العام.

ويتألف مجلس الإدارة من:

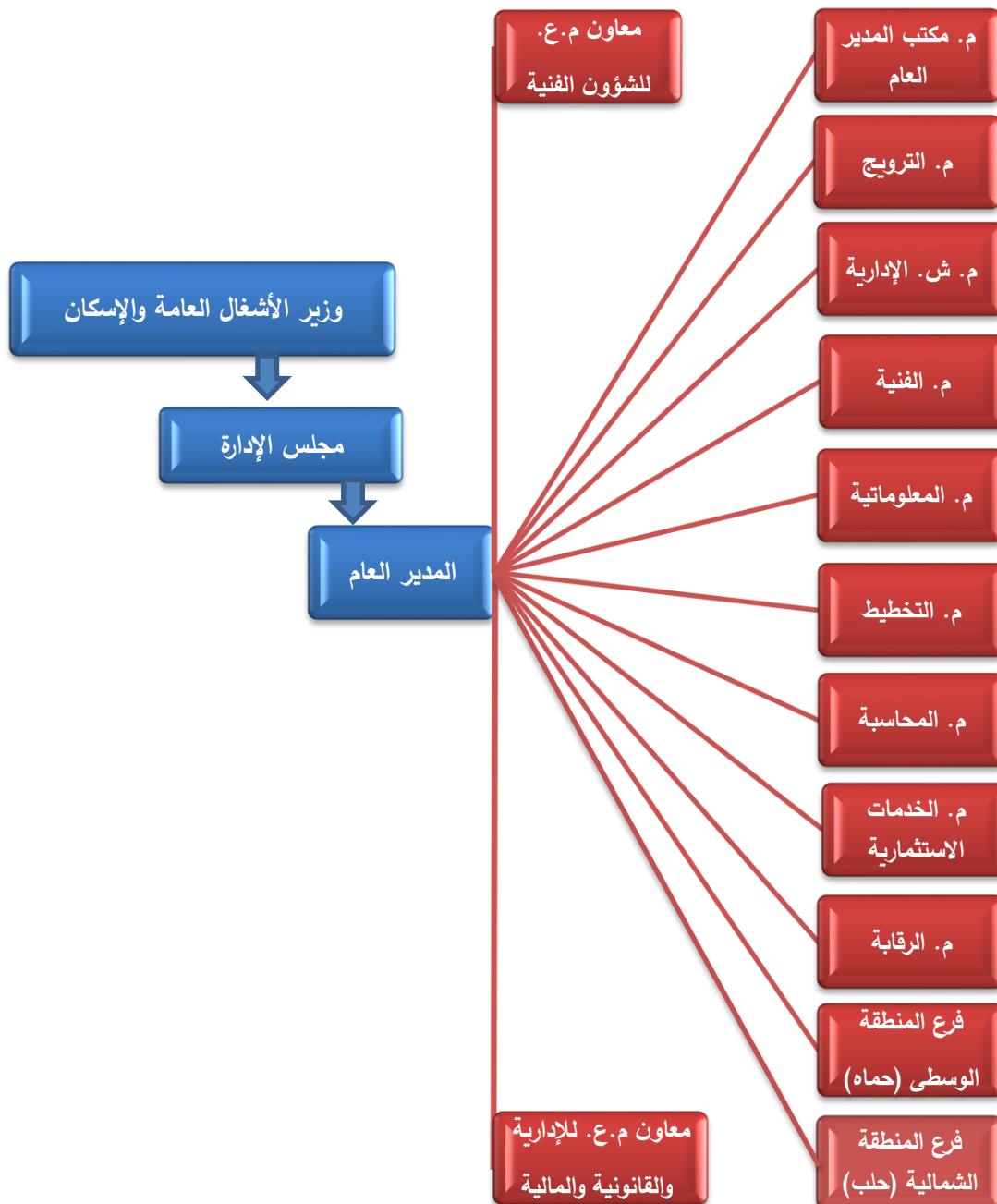
- وزير الأشغال العامة والإسكان
- المدير العام
- المدير العام للمؤسسة العامة للإسكان
- مدير عام هيئة الإشراف على التمويل العقاري
- المدير العام للمصالح العقارية
- رئيس هيئة التخطيط الإقليمي
- معاون المدير العام
- مدير التخطيط العمراني في وزارة الأشغال العامة والإسكان
- ممثل عن وزارة المالية
- ممثل عن وزارة الاقتصاد
- ممثل عن وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي
- ممثل عن وزارة السياحة
- ممثل عن هيئة التخطيط والتعاون الدولي
- ممثل عن هيئة الاستثمار السورية
- ممثل عن القطاع الخاص في مجال التطوير العقاري يسميهما رئيس مجلس الوزراء

٢. التنظيم المؤسساتي:

شكل صدور القانون رقم /١٥/ لعام ٢٠٠٨ القاضي بإحداث الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري الوعاء المؤسساتي والتنظيمي لقطاع العقار في سوريا، وهي هيئة عامة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري وترتبط بالسيد وزير الأشغال العامة والإسكان ومقرها دمشق.



٣. الهيكل التنظيمي للهيئة:





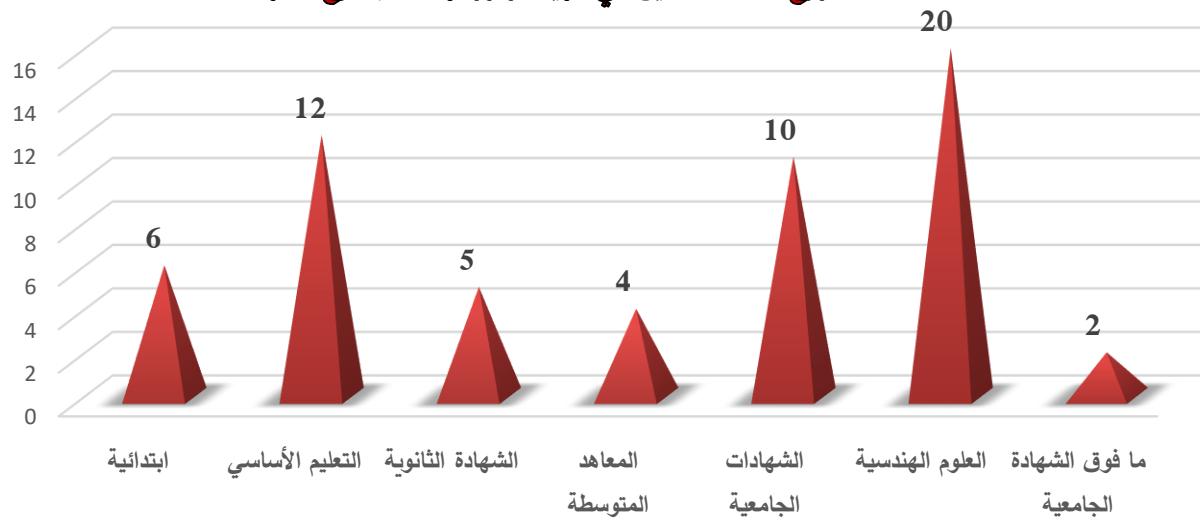
٤. الموارد البشرية والتدريب:

صدر مرسوم الملك العددي للهيئة رقم /١١٤/ لعام ٢٠١٠ وحد ملائكتها العددي بـ (١٥٧) وظيفة.
وأصبح إجمالي عدد العاملين الفعلي (٥٩) عاملًا في الهيئة والفروع بنهاية عام ٢٠١٨ من مختلف الاختصاصات والشهادات بما فيهم العاملين في الفرعين (حماء، حلب) والعاملين المندوبين والمفرزين إلى الهيئة من الجهات الأخرى.

توزيع أعداد العاملين في الهيئة وفروعها حسب نوع الشهادة حتى نهاية عام ٢٠١٨

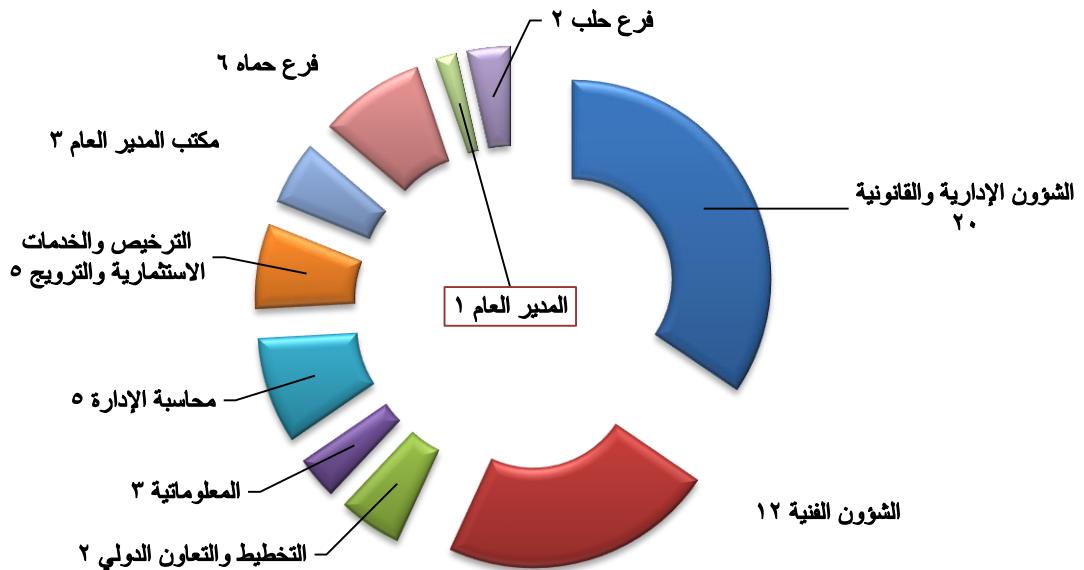
البيان	عدد المشتغلين الفعلي
ما فوق الشهادة الجامعية	2
العلوم الهندسية	20
الشهادات الجامعية	10
المعاهد المتوسطة	4
الشهادة الثانوية	5
التعليم الأساسي	12
ابتدائية	6
المجموع	59

توزيع أعداد العاملين في الهيئة وفروعها حسب نوع الشهادة

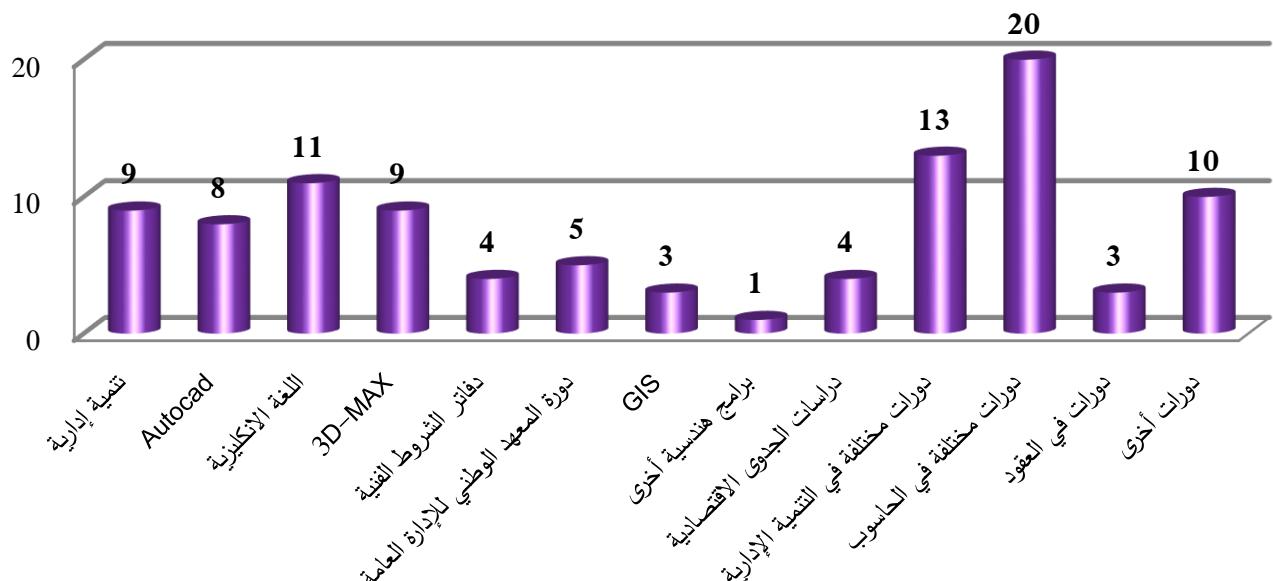




مخطط بياني يتوسيع العاملين حسب المديريات والفروع



الدورات التدريبية المتقدمة وتوزع أعداد العاملين المتدربيين عليها





٥. التنمية الإدارية:

أ- دورات التنمية الإدارية المنفذة خلال العام ٢٠١٨ :

المكان	المدة بالأيام	تاريخ الدورة	عدد المتدربين	اسم الدورة	م
وزارة الأشغال العامة والإسكان	٣	٢٠١٨/١/٩	١	القيادة الإدارية	١
وزارة الأشغال العامة والإسكان	٢	٢٠١٨/٣/١٤	١	حل المشكلات	٢
وزارة الأشغال العامة والإسكان	١	٢٠١٨/٤/١٢	١	نظام إدارة الجودة	٣
وزارة الأشغال العامة والإسكان	٣	٢٠١٨/٨/١٣	٢	دراسات جدوى اقتصادية للمشاريع	٤
وزارة الأشغال العامة والإسكان	٨	٢٠١٨/١٠/٢٨	٣	إعداد المدربين (TOT)	٥

ب- الورشات الداخلية المنفذة:

م	اسم الورشة	الجهة المنفذة	الفئة المستهدفة	تاريخ التنفيذ
١	القانون الأساسي للعاملين والنظم الأساسي	مديرية الشؤون الإدارية والقانونية	جميع الفئات	٢٠١٨/٧/٢٤
٢	التخطيط أبعاده وأهميته	مديرية التخطيط والتعاون الدولي	الفئة الأولى	٢٠١٨/١٠/٣
٣	مناطق التطوير العقاري والواقع العملي	مديرية الشؤون الفنية	الفئة الأولى	٢٠١٨/٩/٦
٤	أسس ترخيص الشركات	مديرية الخدمات والترخيص	الفئة الأولى	٢٠١٨/١١/١٢



٦. أهم إنجازات ونشاطات الهيئة:

لقد عززت الهيئة أدائها منذ إحداثها بعده من الإجراءات لتطوير دورها ووظائفها والتي تتضمن الأعمال الآتية:

- صدور التعليمات التنفيذية للقانون رقم /١٥/ لعام ٢٠٠٨ بموجب قرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم /٥٤١٠/ لعام ٢٠٠٩ والمعدلة بموجب قرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم /٦٠٢٣/ لعام ٢٠١٢.
- صدور قرار رئيس مجلس الوزراء رقم /٨٠٨/ تاريخ ٢٠٠٩/٢/١٢ المتضمن تشكيل مجلس إدارة الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري، وقد عقد مجلس الإدارة منذ تشكيله /٦٠/ اجتماعاً، وافتتح خلالها إحداث مناطق التطوير العقاري، والترخيص لتأسيس شركات التطوير العقاري، بالإضافة إلى المهام التي أوكلها له القانون.
- إنجاز مشروع النظام الداخلي والهيكلية التنظيمية، وهو قيد المصادقة.
- إنجاز مشروع نظام العاملين في الهيئة عملاً بالقانون رقم /٣٤/ تاريخ ٢٠١٠/١١/٤، وتعليماته التنفيذية.
- بناء بنية تحتية معلوماتية وتنفيذ شبكة معلومات شاملة (شبكة داخلية، بريد إلكتروني داخلي، نظام أرشفة، وبنية اتصالات حديثة).
- الاستمرار في تنفيذ الدورات التدريبية في المهارات المعلوماتية والفنية والتنمية الإدارية وللغوية لبعض عاملي الهيئة وفق المتطلبات والمهام الموكلة بهم.
- تطوير الموقع الإلكتروني الجديد للهيئة بصورة متقدمة وعصيرية مع الاستمرارية في تحديث المعلومات ضمن الموقع.
- تحديث الأطلس الجغرافي الذي يتضمن بيانات تفصيلية عن مناطق التطوير العقاري المحدثة.
- تحديث العقد النموذجي الذي ينظم العلاقة بين الجهة الإدارية والمطور العقاري.
- وضع نموذج دفاتر الشروط الفنية والقانونية والمالية الالزمة للإعلان عن تنفيذ مشاريع التطوير العقاري.
- تحديث نموذج طلب الترخيص الأولي لشركة تطوير واستثمار عقاري وفق أحكام القانون رقم /١٥/ لعام ٢٠٠٨ وتعليماته التنفيذية وأحكام قانون الشركات رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١ وتعديلاته.
- تحديث نموذج طلب تسجيل لشركة عربية أو أجنبية متخصصة في التطوير العقاري وفق أحكام القانون رقم /١٥/ لعام ٢٠٠٨ وتعليماته التنفيذية وأحكام القانون رقم /٣٤/ لعام ٢٠٠٨ وتعديلاته.
- تحديث نموذج طلب الترخيص النهائي لتأسيس شركة تطوير واستثمار عقاري وفق أحكام القانون رقم /١٥/ لعام ٢٠٠٨ وتعليماته التنفيذية وأحكام قانون الشركات رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١ وتعديلاته والقانون رقم /٣٤/ لعام ٢٠٠٨.
- تحديث نسخة دليل المطور العقاري الذي يتضمن مراحل وإجراءات تأسيس الشركات ونماذجها والأوراق الثبوتية المطلوبة في كل مرحلة والمزايا والحوافز المنوحة لمشاريع التطوير العقاري وتحميله على الموقع الإلكتروني للهيئة.



- صدور قرار وزير الإسكان والتعمر رقم /١١١٣/ لعام ٢٠٠٩ الذي شكلت بموجبه اللجنة الفنية لدى الهيئة برئاسة مدير عام الهيئة ومؤلفة من عضوية السادسة:

- معاون مدير عام الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري للشؤون الفنية.
- مدير التخطيط العمراني في وزارة الإدارة المحلية والبيئة.
- ممثل عن وزارة الموارد المائية في مجال مياه الشرب والصرف الصحي.
- معاون المدير العام للشؤون الفنية في المؤسسة العامة للإسكان.
- مدير التنظيم العمراني في المؤسسة العامة للإسكان.
- ممثل عن وزارة الكهرباء.
- ممثل عن وزارة السياحة.
- ممثل عن هيئة التخطيط الإقليمي (بمرتبة مدير).
- ممثل الوحدة الإدارية التي تقع فيها منطقة التطوير العقاري ضمن حدودها الإدارية يسميه المحافظ.

وقد عقدت اللجنة عدة اجتماعات وأنجزت العديد من الدراسات الفنية لمناطق التطوير العقاري المقترحة والمحالة لها من قبل مجلس الإدارة.

- صدور التعليمات التنفيذية لقانون حساب الضمان رقم /٢٥/ لعام ٢٠١١ الصادرة بقرار السيد وزير الإسكان والتنمية العقارية رقم /٢٠/ تاريخ ٢٠١٤/٧/١٥.

- إعداد نموذج اتفاقية حساب ضمان بين المطور العقاري وأمين الحساب.
- إعداد نموذج عقد بين المطور العقاري والجهة الإدارية.

إصدار سلسلة التقارير السنوية للهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري للأعوام من ٢٠١٠ حتى ٢٠١٨.

- وقعت الهيئة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/١٥ مذكرة تفاهم مع جامعة دمشق - كليات الهندسة - تضمنت رغبة الطرفين في تحقيق التعاون والتنسيق في إطار التوجه نحو ربط الجامعة بالمجتمع، بهدف الاستفادة من مخرجات البحث العلمي والأكاديمي في ميادين العمل التطبيقية للوصول إلى حالة من التكامل والتفاعل بما يخدم المصلحة المشتركة في خدمة المجتمع.

أحدث في عام ٢٠١٦ فرع للهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري في المنطقة الوسطى مقره مدينة حماه.

- أحدث في عام ٢٠١٨ فرع للهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري في المنطقة الشمالية مقره مدينة حلب، وتم تجهيز المقرين وتأمين الكوادر الأساسية لعمل الفرعين.

- تحديث الموقع الإلكتروني للهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري وإنشاء صفحة على الفيس بوك لتسهيل عملية التواصل بين المهتمين بأمور الاستثمار العقاري عامة والمطوريين العقاريين خاصة وبين الهيئة والاجابة الفورية عن كامل الاستفسارات.



٧. فروع الهيئة:

أ. فرع المنطقة الشمالية (حلب):

- باشر الفرع مهامه بتاريخ ٢٠١٨/٣/٥.
- تم رفع المخطط الرقمي للمنذرين بالهدم في منطقة الحيدرية مع لحظ شريحة المنذرين بالهدم بالتنسيق مع مجلس مدينة حلب.
- تنفيذ جولات ميدانية إلى منطقة الحيدرية للاطلاع على ما تم إنجازه من هدم للمساكن المخالفة بحضور كل من ممثلي مجلس المدينة ومدير المشروع من قبل مؤسسة تنفيذ الإنشاءات العسكرية.
- المشاركة في عملية حصر عدد الشاغلين الفعليين ورفع عدد المساكن في منطقة الحيدرية على مخطط رقمي.
- مشاركة الهيئة من خلال الجناح المخصص لها ضمن فعاليات معرض حلب الدولي بتاريخ ٢٠١٨/٥/٥.
- المشاركة بفعاليات (مؤتمر شباب ع الوعد - التنمية وإعادة الإعمار) التي نظمتها محافظة حلب.
- المشاركة مع ممثلي مجلس المدينة لوضع مخطط التقسيم الجديد لمنطقة الحيدرية.
- وضع دفاتر الشروط الفنية والحقوقية والمالية لمنطقة الحيدرية بالتنسيق مع مجلس مدينة حلب.
- متابعة أعمال الهدم للمساكن المخالفة في الحيدرية.
- التواصل مع شركات التطوير العقاري في مدينة حلب بهدف تشجيعهم على التقدم لتنفيذ مشروع الحيدرية وإطلاقهم على موقع المشروع ميدانياً.
- المشاركة بورشة العمل التي نظمها فرع نقابة المهندسين بحلب بعنوان (خطط إعادة الإعمار في مدينة حلب) بمشاركة جامعة حلب ومجلس المدينة وذلك بتاريخ ٢٠١٨/٧/٤.
- عقد اجتماع ترأسه السيد محافظ حلب بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢٤ بهدف الترويج لمشروع التطوير العقاري في الحيدرية وشرح مزايا المشروع ومزايا قانون التطوير العقاري والرد على تساؤلات المطورين العقاريين وبحضور الهيئة والفرع.
- حضور اجتماع السيد رئيس مجلس الوزراء مع اللجنة الوزارية في مبني محافظة حلب بتاريخ ٢٠١٨/١١/٤ للاطلاع على واقع المخطط التنظيمي والتفصيلي في محافظة حلب ومشاريع التطوير العقاري والبحث على الإسراع بتنفيذه.
- متابعة إزالة الملاحظات المتعلقة بالعقار /١٢٥/ أشرفية كمنطقة تطوير عقاري لدى كل من مديرية الشؤون الفنية في مجلس مدينة حلب المصالح العقارية وكذلك المساحة العقارية وإرسال المخطط المطلوب إلى إدارة الهيئة.
- التنسيق مع محافظة حلب (الأمانة العامة) ومجلس مدينة حلب لإحداث منطقة تطوير عقاري مناسبة داخل المخطط التنظيمي لمدينة حلب حيث تم اختيار موقع مناسب ورفعه إلى إدارة الهيئة لدراسته.

بـ. فرع المنطقة الوسطى (حماه):

العمل المستمر في متابعة مناطق التطوير العقاري الواقعة ضمن نطاق عمل الفرع:

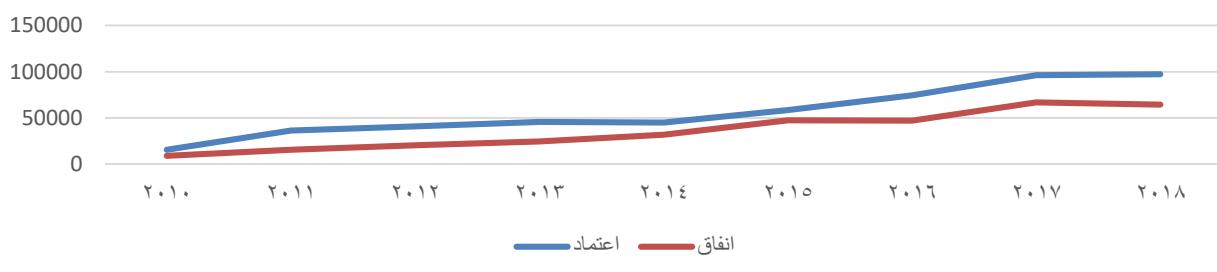
- **منطقة وادي الحوز:** المشروع قيد الإعلان بالتراسي بعد أن تم الإعلان عنه للمرة الثانية، ويتم متابعة العمل للتعاقد الرضائي على المشروع مع بعض شركات التطوير العقاري ومجلس مدينة حماه .
- **منطقة الزنبقي:** المشروع قيد إعداد الإضبارة الخاصة بإحداثه كمنطقة تطوير عقاري بانتظار أن يقوم مجلس مدينة حماه باستصدار قرار مجلس مدينة باعتماد عقارات المنطقة كعقارات أملاك مدينة خاصة .
- **منطقة تجمع المشاع الجنوبي:** المشروع قيد إعداد الإضبارة الخاصة بإحداثه كمنطقة تطوير عقاري وقد تم تأمين كافة المعلومات اللازمة للإضبارة من قبل الفرع بما فيها الحصول على بيانات القيد العقاري لجميع مالكي عقارات المنطقة من مديرية المصالح العقارية بحماه، كما تم وضع رؤية مقتضبة لتنفيذ المشروع بحيث يتم تجزئته منطقة المشروع إلى ثلاثة مراحل على أن يتم البدء بالعمل بالقسم الأوسط الشاغر بمساحة (٣٧) هكتار كمرحلة أولى والقسمين الشمالي والجنوبي كمرحلة ثانية .
- **منطقة تجمع مشاع النقارنة:** المنطقة هي عبارة عن منطقة م المقترحة لتوسيع المخطط التنظيمي لمدينة حماه في الجزء الجنوبي الغربي بمساحة تقريرية (٤٧٥) هكتار، ويجري العمل على ضم المنطقة إلى المخطط التنظيمي بعد موافقة وزارة الإدارة المحلية والبيئة، ليتم بعدها اختيار الجزء المناسب لمعالجته كمنطقة تطوير عقاري.
- يتم التسويق مع دائرة أملاك الدولة في مديرية الزراعة بحماه لاختيار موقع جديدة من أجل دراسة إمكانية إحداثها كمناطق تطوير عقاري جديدة .
- يشارك الفرع في مناقشة واقع المخطط التنظيمي لمدينة حماه، حيث يتم التوجه لإعادة قراءة المخطط التنظيمي المصدق ودراسة إمكانية معالجة تجمعات السكن العشوائي الموجودة ضمن المخطط كمناطق تطوير عقاري .
- المشاركة في ورشة العمل التي أقيمت في مدينة سلمية من قبل مؤسسة الآغا خان حول ("إعادة الإعمار في سوريا " سلمية أنموذجاً") وبحضور كليات العمارة في جامعتي حماه والبعث .
- المشاركة في ملتقى رجال الأعمال الخامس الذي أقيم في حماه حيث تم إلقاء محاضرة حول قانون التطوير والاستثمار العقاري ومناطق التطوير العقاري على مستوى القطر والفرص الاستثمارية المتاحة .



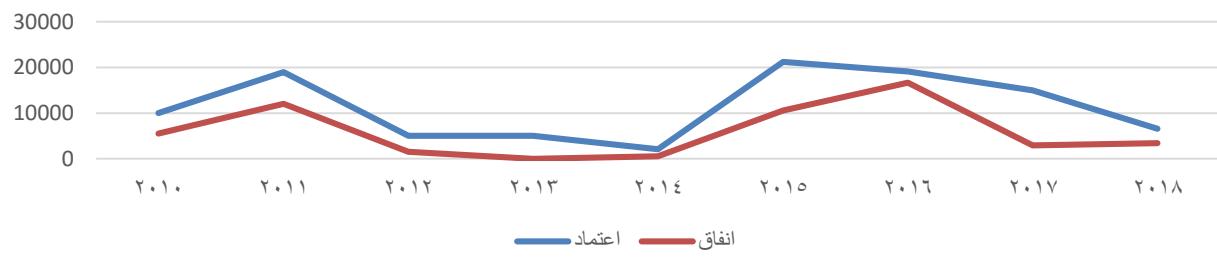
٨. الميزانيات التقديرية للهيئة:

استثماري		الجاري		الأعوام
إنفاق	اعتماد	إنفاق	اعتماد	
٥٥٣٨	١٠٠٠٠	٨٩٥٨	١٥٥٨٥	٢٠١٠
١٢٠٢٨	١٩٠٠٠	١٥٥٢٤	٣٦٣٥٨	٢٠١١
١٥١٧	٥٠٠٠	٢٠٤٧٣	٤٠٧٤٠	٢٠١٢
٠	٥٠٠٠	٢٤٥٤٥	٤٥٥١٠	٢٠١٣
٥٦٨	٢١٠٠	٣١٥٧٧	٤٤٨٧١	٢٠١٤
١٠٥٤١	٢١٢٠٠	٤٧٣٦٥	٥٨٥٩٧	٢٠١٥
١٦٦٨١	١٩١٢٥	٤٧١٢١	٧٤٢٢٠	٢٠١٦
٢٩٠٤	١٥٠٠٠	٦٦٧٢٧	٩٦٠٥٣	٢٠١٧
٣٤٢٤	٦٦٠٠	٦٤٣٠٣	٩٧١٣٠	٢٠١٨

سلسلة اعتمادات وإنفاق الميزانية الجارية للفترة (٢٠١٨-٢٠١٠)



سلسلة اعتمادات وإنفاق الميزانية الاستثمارية للفترة (٢٠١٨-٢٠١٠)





الفصل الثاني:

مناخ الاستثمار العقاري

١) مفهوم الاستثمار العقاري ومناخاته:

يصنف الاستثمار العقاري ضمن قائمة الاستثمارات طويلة الأجل، والتي تعد أحد أهم أنواع الاستثمارات من حيث المخاطرة المنخفضة ومعدلات الربحية المناسبة، ويشمل مفهوم الاستثمار العقاري قطاعات واسعة من تشييد وإنشاءات وبني تحتية وطرق محطات الصرف الصحي ومناطق صناعية وحدائق تكنولوجية، ويعتبر من أهم القطاعات المحركة للعجلة الاقتصادية وذلك كون الاستثمار العقاري يولد فرص عمل لفئات واسعة من المجتمع من مهندسين ومقاولين ومهندسين وحرفيين وعمال بصورة مباشرة وغير مباشرة بالإضافة إلى تشجيع العديد من القطاعات المتتممة كإنتاج مواد البناء والتجهيزات وغيرها.

ويشهد هذا القطاع تطويراً مستمراً ومنسجماً مع مصالح أصحاب الدخل المحدود والمتوسط ولا سيما في ظل الشراكة القائمة بين القطاع العام والخاص في هذا المجال.

وقد شهدت سوريا خلال العقدين الأخيرين مجموعة من العوامل والمتغيرات التي هيأت أرضية مناسبة للاستثمار في قطاع العقارات ومن أهمها:

- توفير تشريعات ناظمة ومحفزة للاستثمار.
- توفير بنى تحتية ملائمة ومعقولة.
- توفير موارد بشرية مؤهلة ومدرية.
- اهتمام الحكومة بإعادة إعمار ما خربه الإرهاب ومعالجة ملف السكن العشوائي.
- خطة الحكومة من خلال مساهمة الشركات الإنسانية في حل جزء من مشكلة السكن.
- زيادة مشاركة القطاع الخاص في النشاط الاقتصادي للاقتصاد الوطني.
- التشريعات التي تجيز لغير السوريين تملك الأراضي والوحدات السكنية والعقارات.
- مساهمة عوائد السوريين المغتربين في الخارج الباحثة عن فرص استثمارية مجزية، أو المتوجهة لهذا القطاع.
- توفر وتوعي الموارد الطبيعية.

ويلعب التمويل دوراً رئيسياً في نجاح هذا القطاع، مع الإشارة إلى صدور القانون رقم /٣٩/ لعام ٢٠٠٩ القاضي بإحداث هيئة التمويل العقاري التي من شأنها أن تعمل على وضع البيئة التشريعية الناظمة لقطاع التمويل العقاري حيث صدر القانون رقم /١٥/ لعام ٢٠١٢ الذي تضمن أسس إحداث شركات التمويل العقاري.

والقاعدة أن العرض هو الذي يخلق الطلب، وعندما يكون هناك طلباً آمناً كما هو الحال في الشأن العقاري يأتي الخلل عندما لا يقابله جانب عرض مناسب يساهم في تحفيذه.



ولقد حددت الحكومة الاستثمار هدفاً اقتصادياً وطنياً كمحرك دفع وبوصلة لخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال تطوير التشريعات اللازمة وتتويع حواجز وضمانات الاستثمار وإشراك القطاع الخاص في عملية التنمية، وخلق المرونة في سوق العمل والاستمرار بتطوير البنية التحتية اللازمة والمقبولة الكلفة، وإحداث تغير في الثقافة الاستثمارية من أجل تعزيز الانفتاح وتبني التغيير، وعقد الاتفاقيات الثنائية والإقليمية والعربية والدولية، وتعزيز المشاركة والشفافية، وخلق مناخ الاستثمار الذي يعني مجتملاً الأوضاع والظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والقانونية التي يمكن أن تؤثر على قرار الاستثمار، وعلى فرص نجاح المشروع الاستثماري.

وتتقسم عوامل تشجيع الاستثمار في سوريا بشكل رئيسي إلى:

- الموقع الجغرافي الاستراتيجي لسوريا الذي يشكل ملتقى القارات الثلاث.
- توفر وتنوع الموارد الطبيعية.
- توفر الموارد البشرية المؤهلة.
- توفر مدن صناعية ومناطق صناعية مجهزة بالبنية التحتية اللازمة.
- مؤشر متوسط للتنمية البشرية.
- مزايا وإعفاءات وتسهيلات خاصة للمشاريع الاستثمارية.
- الاتفاقيات العربية والدولية لتوفير الضمانات لرأس المال الأجنبي.

وقد أكدت الخطط الإسكانية المتعاقبة في توجهاتها على تشجيع الاستثمارات الخاصة في مجالات التشييد والبناء، وتقديم المزيد من الإصلاحات لتعزيز المناخ الاستثماري الملائم لجذب الاستثمار الأجنبي المباشر وتسهيل بيئة الأعمال للقطاع الخاص.

ومن محفزات الاستثمار الآمن أن سوريا عضويتها في الهيئات والمؤسسات والمنظمات التجارية والاقتصادية العربية والدولية

التالية:

- من مؤسسي جامعة الدول العربية.
- منظمة التجارة الحرة العربية الكبرى.
- مجلس الوحدة الاقتصادية العربية (CAEU).



- المؤسسة العربية لضمان الاستثمار.
- الأمم المتحدة (U.N.).
- البرنامج الإنمائي للأمم المتحدة (UNDP).
- منظمة المؤتمر الإسلامي.
- البنك الإسلامي للتنمية.
- البنك الدولي (W.B.).
- صندوق النقد الدولي.
- منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD).
- الشبكة الأورو متوسطية لوكالات تشجيع الاستثمار (ANIMA).
- الوكالة الدولية لضمان الاستثمار (MIGA).
- المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار (ICSID) الذي يوفر التسهيلات لفض نزاعات الاستثمار التي تنشأ بين المستثمرين الأجانب والبلدان المضيفة.
- تقدمت سوريا بطلب الانضمام إلى منظمة التجارة العالمية (WOT).



٢) التشريعات الناظمة للاستثمار في سوريا:

هناك عدة قوانين تنظم قطاعات وأنشطة الاستثمار والترخيص والحوافز الاستثمارية في سوريا ومنها:

م	التشريع
١	قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم /١٥/ لعام ٢٠٠٨ وتعديلاته.
٢	المرسوم رقم /٨/ لعام ٢٠٠٧ لتشجيع الاستثمار.
٣	قرار المجلس الأعلى للسياحة رقم ١٨٦ لعام ١٩٨٥
٤	قرار المجلس الأعلى للسياحة رقم ١٩٨ لعام ١٩٨٧
٥	القانون رقم /١٠٣/ لعام ١٩٥٢ الخاص بالمشاريع الصناعية.
٦	القانون رقم /١٠/ لعام ١٩٨٦ الخاص بالاستثمار في المشاريع الزراعية.
٧	المرسوم رقم /٧/ الناظم لمشاريع النقل البري الخاص.
٨	المرسوم رقم /٣٦/ لعام ٢٠٠١ المتعلق بترخيص الجامعات الخاصة.
٩	قرارات وزارة التربية القاضية بترخيص المدارس الخاصة.
١٠	نظام الاستثمار الذي تعتمده وزارة النفط لمنح الاستثمارات للشركات النفطية.
١١	قانون استثمار المناجم والثروات المعدنية.
١٢	المرسوم رقم /٢٨/ لعام ٢٠٠١ المتعلق بالمصارف الخاصة التقليدية.
١٣	المرسوم رقم /٣٥/ لعام ٢٠٠٥ المتعلق بالمصارف الخاصة الإسلامية.
١٤	قانون رقم /٤٣/ لعام ٢٠٠٥ الخاص بالاستثمار في قطاع التأمين للشركات الخاصة.
١٥	قانون ترخيص شركات الصيرفة.
١٦	قانون ترخيص المشافي الخاصة المتعلق بوزارة الصحة.
١٧	القانون رقم /٣٢/ لعام ٢٠١٠ المتعلق بالاستثمار في قطاع الكهرباء.
١٨	قانون المؤسسة العامة للمناطق الحرة الخاص بالاستثمار في المناطق الحرة.
١٩	قانون رقم /٣٩/ لعام ٢٠٠٦ المتعلق بالمشروعات الصغيرة والمتوسطة.
٢٠	قانون رقم /٥٧/ لعام ٢٠٠٤ المتعلق باستثمار المدن الصناعية.
٢١	المرسوم رقم /٥٤/ لعام ٢٠٠٩ لتشجيع الاستثمار في المنطقة الشرقية.
٢٢	القانون رقم /٤٧/ لعام ١٩٥٢ الخاص بالصناعات الصغيرة والحرف اليدوية.
٢٣	القانون رقم /٢١/ لعام ١٩٥٢ الناظم للمشاريع الصناعية.
٢٤	المرسوم /٢٦/ لعام ٢٠١٥ المتضمن تعديل قانون إحداث المؤسسة العامة للإسكان.
٢٥	القانون رقم /٢٩/ لعام ٢٠١١ قانون الشركات.
٢٦	قانون رقم /٣٤/ لعام ٢٠٠٨ فروع الشركات.
٢٧	القانون رقم /١٥/ لعام ٢٠١٢ قانون تأسيس شركات التمويل العقاري.



٣) الحوافز الضريبية للمشاريع الاستثمارية العقارية:

يعتبر المرسوم التشريعي رقم /٥١/ لعام ٢٠٠٦، هو التشريع الناظم لضريبة الدخل، وقد نصت المادة رقم (٢٤) من القانون رقم /١٥/ لعام ٢٠٠٨ على ما يلي:

أ. تخضع أرباح المشاريع المرخصة وفق أحكام هذا القانون إلى المعدلات الضريبية والمزايا المنصوص عليها في المادة رقم /٣/ والفقرة (هـ) من المادة رقم (٥) من المرسوم التشريعي رقم /٥١/ لعام ٢٠٠٦.

ب. تصدر معايير الجسم والمزايا بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير المالية والمجلس.

ج. يجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس منح المزايا والتسهيلات المنصوص عليها في هذا القانون وذلك لأي من المشاريع القائمة قبل نفاده ولم ترخص وفق أحكامه وتسرى عليها سائر الالتزامات المنصوص عليها فيه.

• وتحسب معدلات التكليف الضريبي وفق مبدأ تصاعدي تدريجي ويصل أقصى معدل ضريبي للأفراد أو الشركات إلى (٢٨٪) على الأرباح الصافية.

• أما الشركات المساهمة التي تطرح أسهمها على الاكتتاب العام بنسبة لا تقل عن (٥٠٪) فيبلغ معدلها الضريبي (١٤٪).

• وأما المشاريع المشتملة بقوانين تشجيع الاستثمار (ومنها قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم /١٥/ لعام ٢٠٠٨) فأعلى معدل ضريبي تكلف به يبلغ /٢٢٪، ويحصل المشروع العقاري على تخفيضات تدريجية من هذا المعدل عند تحقيق المشروع أساساً ومعايير معينة، ويمكن أن تصل إلى (١٤٪).



٤) الترويج للاستثمار العقاري:

نفذت الهيئة خطتها الترويجية وفيما يلي أهم الفعاليات الترويجية التي نفذتها أو شاركت بها:

م	نوع الفعالية	تاريخ الفعالية	مكان الفعالية
١	المؤتمر الأول للتطوير والاستثمار العقاري الأول	٢٠١٠/٩/٢٨-٢٧	دمشق
٢	المؤتمر الثالث للاستثمار السياحي والتطوير العقاري	٢٠٠٩/٨/١٤-١٢	دمشق
٣	مؤتمراً ومعرض سيتي سكيب جلوبال	٢٠١٠/١٠/٧-٤	دبي
٤	مؤتمراً للاستثمار السياحي والتطوير العقاري	٢٠١٠/١٠/٢١-١٩	حلب
٥	ورشة عمل لمناقشة التعليمات التنفيذية لقانون التطوير العقاري	٢٠١١/٧/٢٧	دمشق
٦	ندوة للتعريف بقانون التطوير العقاري لدى غرفة تجارة دمشق	٢٠١١/٥/٢٥	دمشق
٧	ورشة عمل العمارة الخضراء، عمارة المستقبل لدى وزارة الإسكان	٢٠١١/١٢/١٩	دمشق
٨	ورشة عمل: دور التخطيط الإقليمي في خدمة المشاريع العقارية	٢٠١١/١٢/١٨	دمشق
٩	ورشة عمل: دفاتر الشروط الفنية والمالية والحقوقية لمناطق التطوير	٢٠١٢/٤/٢	دمشق
١٠	مؤتمراً دور المؤسسات البحثية والعلمية في إعادة الإعمار	٢٠١٤/١١/٢٥-٢٤	دمشق
١١	المؤتمر الأول لإعادة إعمار سوريا	٢٠١٤/١١/٢٦-٢٤	دمشق
١٢	ورشة عمل: أسس التخطيط العمراني وآفاق تطويرها.	٢٠١٤/١١/١٣-١٢	دمشق
١٣	المعرض الثاني لإعادة إعمار سوريا	٢٠١٥/٥/٢٠-١٨	دمشق
١٤	مؤتمراً فرص الاستثمار والتشاركة الأول لإعادة الإعمار في سوريا	٢٠١٥/٦/١١-١٠	دمشق
١٥	معرض إعادة الإعمار الأول Re-Build Syria	٢٠١٥/٩/٢٠-١٦	دمشق
١٦	معرض إعادة الإعمار الثاني Re-Build Syria	٢٠١٦/٩/١١-٧	دمشق
١٧	اجتماع نوعي "المعوقات المالية التي تعرّض سير المشاريع الاستثمارية"	٢٠١٦/١١/٢	دمشق
١٨	مؤتمراً فرص الاستثمار والتشاركة الثاني	٢٠١٦/١١/٢٣-٢٢	دمشق
١٩	معرض سيرفكس ٢٠١٦ يبدأ ببني سوريا الغد	٢٠١٦/١١/٢٤-٢٢	دمشق
٢٠	جلسة حوارية لمناقشة المقترنات على تعديل القانون رقم /١٥/ لعام ٢٠٠٨	٢٠١٦/١٢/١	دمشق
٢١	معرض البناء الدولي (انتركونيكس ٢٠١٧)	٢٠١٧/٨/٢-٧/٣٠	حماء
٢٢	ورشة عمل البيئة الاستثمارية في مرحلة إعادة الإعمار (تشريعات وقوانين)	٢٠١٧/٨/١٩	دمشق
٢٣	المشاركة في معرض دمشق الدولي (سوريا تتبض)	٢٠١٧/٨/٢٦-١٧	دمشق
٢٤	المشاركة في معرض إعادة الإعمار الثالث Re-Build Syria	٢٠١٧/٩/٢٣-١٩	دمشق
٢٥	المؤتمر الهندسي الأول لجامعة حماه (إعادة الإعمار رسالة انتصار)	٢٠١٧/١١/٩	حماه

م	نوع الفعالية	تاريخ الفعالية	مكان الفعالية
٢٦	الملنقي التأميني الوطني الأول	٢٠١٧/١٠/٢٥	دمشق
٢٧	ملتقى رجال أعمال حلب	٢٠١٨/٢/١٨-١٧	حلب
٢٨	عرض سيرفكس	٢٠١٨/٤/١٢-١٠	دمشق
٢٩	ورشة عمل طرطوس	٢٠١٨/٣/١٨-١٧	طرطوس
٣٠	الهيئة العليا للبحث العلمي	٢٠١٨/٣/٢٨	دمشق
٣١	ملتقى رجال أعمال اللاذقية	٢٠١٨/٤/٢٧-٢٦	اللاذقية
٣٢	عرض حلب الدولي	٢٠١٨/٥/١١-٥	حلب
٣٣	تكنوبلד سوريا	٢٠١٨/٥/١٤-١٠	دمشق
٣٤	مؤتمر رجال الأعمال الخامس في حماه	٢٠١٨/٧/-٥-٤	حماه
٣٥	عرض آبيكس	٢٠١٨/٧/٢٩-٢٦	دمشق
٣٦	الملنقي العالمي للاستثمار	٢٠١٨/٧/-٢٨-٢٦	دمشق
٣٧	عرض دمشق الدولي	٢٠١٨/٩/١٥-٦	دمشق
٣٨	مؤتمر رجال الأعمال العرب والمغاربة	٢٠١٨/٩/١٢-١١	دمشق
٣٩	Rebuild-Syria	٢٠١٨/١٠/٦-٢	دمشق

- تم ترجمة القانون رقم /١٥/ لعام ٢٠٠٨ مع تعليماته التنفيذية إلى اللغات (الإنكليزية، الفرنسية، الألمانية)، وتم توزيع ما يزيد عن /٤٥٠٠/ نسخة ورقية منه إلى جانب ما ورد منه باللغة العربية، بالإضافة إلى ما يزيد عن /٣٥٠٠/ نسخة إلكترونية على (CDs) بمختلف اللغات، بالإضافة إلى طباعة /٣٠٠٠/ بروشور تم توزيع عدد منها على المهتمين من خلال الفعاليات والمعارض التي شاركت بها الهيئة.
- تم ترجمة الفرص الاستثمارية ذات الأولوية إلى (الإنكليزية والروسية) ونسخة على (CDs) وتم توزيعها في الفعاليات والنشاطات التي تشارك بها الهيئة.
- تم عقد عدة لقاءات تلفزيونية وإذاعية وصحفية.
- وفيما يتعلق بالشق الإعلامي والمتابعة مع وسائل الإعلام فقد أجرى مدير عام الهيئة:
 - عدّة لقاءات تلفزيونية على القنوات القضائية المحلية والعالمية (قناة سما، السورية الفضائية، العالم) تحدث فيها عن رؤية الهيئة المستقبلية لإعادة إعمار سوريا، وهدفت هذه اللقاءات إلى التعريف بالهيئة ومهامها وبأهمية دور القطاع العقاري في الاقتصاد الوطني.
 - لقاءات إذاعية على القنوات (إذاعة دمشق، زنوبيا، صوت الشباب، سوريانا).



- إلقاء محاضرات في الفعاليات والمعارض التي شاركت فيها الهيئة حول التعريف بالهيئة وخططها المستقبلية والشركات المرخصة ومناطق التطوير العقاري المحدثة لديها، قدمت هذه المحاضرات في ندوات متفرقة منها (ملتقى رجال أعمال اللاذقية وحلب، الملتقى العالمي للاستثمار، مؤتمر رجال الأعمال العرب والمغتربين، ملتقى الغرفة الفتية، اتحاد غرفة تجارة دمشق).

- مقابلات صحفية في صحف محلية ومجلات محلية وخاصة (الثورة، الوطن، تشرين، البعث، مجلة التجارة الداخلية، مجلة المصارف والتأمين، بقعة ضوء) وقد تناولت هذه المقابلات عدة محاور عن عمل الهيئة وما لديها من خطط واستراتيجيات تخدم مرحلة إعادة الإعمار.

A. الموقع الإلكتروني للهيئة:

يوفر الموقع الإلكتروني نافذة لكل من شركات التطوير العقاري العامة والخاصة والمستثمرين المحليين والسوبريين المغتربين الذين يبحثون دائماً عن البيانات والمعلومات ويفتح باباً للتواصل مع الهيئة من خلال الميزات الفنية والتكنولوجية التي يتمتع بها الموقع لكي يمكن المطور العقاري من الاطلاع على المعلومات التي يحتاجها عن مناطق التطوير العقاري المحدثة مع الأطلس الجغرافي لها، وعلى شركات التطوير المرخصة لدى الهيئة بالإضافة إلى دليل المطور العقاري والمزايا المتاحة لشركات التطوير العقاري وآلية معالجة السكن العشوائي من خلال رؤية الهيئة والقوانين ذات الصلة كما يعرض الموقع نشاطات الهيئة وفعالياتها.

ويتميز الموقع بواجهته الفنية الجذابة سهلة الاستخدام والتصفح وبوفرة وشمولية بياناتة المتاحة باللغتين العربية والإنكليزية لتحقيق الاستفادة القصوى للزائرين، كما يمكن التحديث المستمر للموقع من جعل المطورين على موافقه لآخر المستجدات، هذا بالإضافة إلى الميزة التي تم توفيرها والتي تتيح للزائرين إمكانية الإجابة على أسئلتهم واستفساراتهم بصورة مباشرة.

واستفادت الهيئة من وسائل التواصل الاجتماعي حين أنشأت لها صفحة خاصة ورسمية على الفيس بوك شكلت وجهاً تفاعلياً أوسع مع الزائرين والمتصفحين من مختلف شرائح المجتمع وعلى امتداد الشبكة العنكبوتية المتاحة.

B. الأطلس الجغرافي ومناطق التطوير العقاري:

تم تشكيل فريق عمل لإعداد أطلس جغرافي لأول مرة في سورية بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم /١٠٥٨/ لعام ٢٠٠٩ برئاسة معاون وزير الإسكان والتنمية وعضوية السادة:

- مدير عام الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري.
- مدير عام المصالح العقارية في وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي.
- مدير أملاك الدولة في وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي.
- مدير التنمية العمرانية في وزارة الإدارة المحلية.



- مدير التنظيم في المؤسسة العامة للإسكان.
- مدير تخطيط المدن والضواحي في الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية.

ومهمة الفريق وضع أطلس جغرافي للمناطق التي يمكن اعتبارها مناطق تطوير عقاري بما فيها أملاك الدولة، وتحديث وتوسيع هذا الأطلس بشكل دوري، والتركيز على مراكز المحافظات الرئيسية في إقامة الضواحي السكنية والمدن الجديدة خارج الحدود الإدارية والاستفادة من تجربة المؤسسة العامة للإسكان في هذا المجال مع الأخذ بعين الاعتبار استبعاد المناطق الزراعية، ويتضمن الأطلس الجغرافي المناطق القابلة للتطوير العقاري لفتح آفاق استثمار كبيرة وتلبية الاحتياجات المتزايدة على العقارات.

وقد قامت الهيئة بتحديث بيانات ومحفوظات الأطلس الجغرافي وتم تحميله على الموقع الإلكتروني ليصبح متاحاً لجميع الباحثين والمهتمين من قبل زوار الموقع.

٥) تطور البيئة التشريعية الناظمة للتطوير العقاري:

- القانون رقم ٩/١٩٧٤ لعام ١٩٧٤: والذي وضع أساس تقسيم المناطق العقارية إلى مقاسم معدة للبناء، ومتطلبات مخططات التقسيم، وأسس إحداث المناطق التنموية.
- المرسوم التشريعي رقم ٥/١٩٨٢ لعام ١٩٨٢: وقد هدف هذا المرسوم إلى تولي وزارة الإسكان وضع أساس التخطيط العمراني لتلبية متطلبات التجمعات السكانية في إطار التخطيط الإقليمي الشامل.
- المرسوم التشريعي رقم ٢٠/١٩٨٣ لعام ١٩٨٣: (قانون الاستملك) والذي حدد حالات جواز الاستملك، وإجراءات الاستملك وتقدير القيمة البدائية وحق الاعتراض، والذي يجري تعديله حالياً بما يحقق العدالة في تقدير قيم الأراضي المستملكة.
- قرار المجلس الأعلى للسياحة رقم ١٩٨٧/١٩٨٧: والذي سمح بإقامة مجمع سياحي ذو صفة استثمارية خارج المخططات التنموية العامة وعلى الأراضي التي لا تقل مساحتها عن ٣٠ ألف م٢.
- القانون رقم ٦/٢٠٠١ لعام ٢٠٠١: المتضمن أحكام تأجير العقارات.
- قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم ١٥/٢٠٠٨/٧/٩ وتعديلاته.
- القانون رقم ٣٣/٢٠٠٨ لعام ٢٠٠٨: المتضمن تثبيت ملكية العقارات المبنية وأجزاء العقارات غير المبنية في التجمعات السكنية المعينة في منطقة عقارية محددة أو محررة أو في جزء منها عن طريق إزالة الشيوخ وتصحيف الأوصاف والإفراز وتعديل



الصحيفة العقارية وبما يتوافق مع الوضع الراهن لهذه العقارات وبعضها الآخر وتقديم حلول لمعالجة الملكيات في مناطق السكن العشوائي.

- القانون رقم /٣٩/ لعام ٢٠٠٩ المعدل بالمرسوم رقم /٥٧/ لعام ٢٠١٠ موضوع إحداث هيئة الإشراف على التمويل العقاري

وتهدف إلى:

- تنظيم قطاع التمويل العقاري والإشراف عليه لتعزيز دوره في الاقتصاد الوطني وتنمية المدخرات في القطاع العقاري.
- حماية حقوق الأطراف المختلفة في مجال التمويل العقاري لتعزيز قدرتها على تقديم خدمات أفضل لمستفيدين.
- توفير هذا التمويل لمختلف فئات المجتمع وفقاً لحاجاتها وإمكاناتها المالية مع مراعاة أوضاع أصحاب الدخول المحدودة والمتوسطة الدخل والأسر الجديدة.

- القانون رقم /٢٦/ لعام ٢٠١٠ القاضي بإحداث هيئة التخطيط الإقليمي.

قرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم /٢١٣٩/ لعام ٢٠١٠ المتضمن تنظيم الوساطة العقارية.
المرسوم التشريعي رقم /٨٢/ لعام ٢٠١٠ : (قانون إعمار العرصات) والذي حدد شروط الترخيص بالبناء على المقاس والعقارات.
القانون رقم /١١/ لعام ٢٠١١ الذي ينظم الحقوق العينية العقارية للأشخاص غير السوريين في الجمهورية العربية السورية.
القانون رقم /٢٥/ لعام ٢٠١١ لحساب الضمان العقاري: ويهدف إلى ضمان حقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة من مكتبيين ومطورين عقاريين عبر فتح حساب ضمان لكل مشروع يخصص لأغراض إنشاء المشروع العقاري المكتب عليه.

- المرسوم التشريعي رقم /٦٦/ لعام ٢٠١٢: القاضي بإحداث منطقتين تنظيميتين في نطاق محافظة دمشق بغية معالجة كل من المنطقة الأولى تتنظيم منطقة جنوب شرقي المزة (مزة، كفرسوسة)، والمنطقة الثانية تتنظيم جنوبى المتعلق الجنوبي (مزة، كفرسوسة، قنوات، بساتين، داريا، قدم) والمعدل بالقانون رقم /١٠/ لعام ٢٠١٨ .

القانون رقم /١٥/ لعام ٢٠١٢ القاضي بتأسيس شركات التمويل العقاري وإعادة التمويل العقاري.

- صدور المرسوم التشريعي رقم /٣٦/ تاريخ ٢٠١٤/٨/١٩ المتضمن تعديل بعض مواد قانون التعاون السكني وتعليماته التنفيذية بقرار السيد وزير الإسكان والتنمية العمرانية رقم /٢٦/ تاريخ ٢٠١٤/٨/٢٧ .

صدور المرسوم رقم /٣٧/ تاريخ ٢٠١٤/٨/١٩ والمتضمن شروط تسوية أوضاع المكتبيين والمستفيدين من السكن الشعبي والسكن الاجتماعي وتعليماته التنفيذية الصادرة بقرار السيد وزير الإسكان والتنمية العمرانية رقم /٢٨/ تاريخ ٢٠١٤/٨/٢٧ .



- القانون رقم/١٦ لعام ٢٠١٤ المتعلق بالقضاء العقاريين.
- قرار السيد وزير الإسكان والتنمية العمرانية رقم /٢٠/ لعام ٢٠١٤ المتضمن التعليمات التنفيذية للقانون رقم /٢٥/ لعام ٢٠١١ واعتماد نموذج عقد بيع على الخارطة ونموذج اتفاقية الضمان.
- القانون رقم/٢٣ لعام ٢٠١٥ قانون التنظيم والتقسيم.
- قرار السيد وزير الإسكان والتنمية العمرانية رقم/١٣٠/ لعام ٢٠١٥ التعليمات التنفيذية للقانون رقم /٢٣/ لعام ٢٠١٥ .
- القانون /١٠/ لعام ٢٠١٨ وتعديلاته من القانون رقم /٤٢/ لعام ٢٠١٨ القاضي بإحداث مناطق تنظيمية ضمن المخطط التنظيمي العام للوحدات الإدارية.
- القانون رقم /٣/ لعام ٢٠١٨ القاضي بإزالة الأوقاف.

الفصل الثالث:

مشاريع التطوير العقاري

تقوم الهيئة بدراسة إحداث مناطق تطوير عقاري على عقارات عائدة بملكية الجمهورية العربية السورية، كما تقوم بتدقيق طلبات مقدمة من شركات تطوير عقاري لإحداث مناطق تطوير عقاري على عقارات عائدة بملكية هذه الشركات، وتعمل الهيئة باستمرار وبالتنسيق مع هيئة التخطيط الإقليمي والوحدات الإدارية على دراسة إحداث المزيد من هذه المناطق للمساهمة في تأمين السكن الصحي والمناسب لأكبر شريحة من المواطنين.

وتعرف منطقة التطوير العقاري بأنها العقارات وأجزاء العقارات المشمولة بأحكام القانون سواء كانت مبنية أم غير مبنية داخل المخطط التنظيمي أو خارجه.

وتحدد منطقة التطوير العقاري داخل أو خارج التنظيم وتعين حدودها وتسمى الجهة الإدارية المسئولة عنها بقرار من السيد رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح المجلس بعد استطلاع رأي الوحدة الإدارية المعنية بهدف:

١. توفير وتهيئة الأرضي اللازم لإقامة مناطق سكنية وتأمين خدماتها ومرافقها وإنشاء المساكن والأبنية عليها.
٢. هدم وإعادة بناء أو تأهيل وتجديد مناطق سكنية قائمة.
٣. إقامة مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية.

تتولى الهيئة دراسة اختيار مناطق التطوير العقاري من جوانبها كافة بالتعاون والتنسيق مع الجهات المعنية وفي ضوء المعطيات المتوفرة للتخطيط الإقليمي وتعرض نتائج هذه الدراسة والمقترحات الالزمة بشأنها على مجلس الإدارة لاتخاذ ما يراه مناسباً بشأنها.

أسس تحديد مناطق التطوير العقاري:

يراعى عند تحديد مناطق التطوير العقاري والموافقة على إحداثها ما يلي:

١. أن تكون خارج مناطق الممنوع والحرمات (مناطق عسكرية، مطارات، موانئ، ينابيع، غابات، أراض مشجرة، آثار، طرقات، مجاري سيل، المناجم، المقالع، آبار النفط، خطوط التوتر العالي، والأراضي الحراجية.....).
٢. أن تكون خارج المناطق ذات الصفة السياحية المعتمدة من قبل المجلس الأعلى للسياحة.



٣. لا تشمل منطقة التطوير العقاري منطقة تنظيمية محدثة وفق أحكام الباب الثاني من القانون /٩/ لعام ١٩٧٤ لم تنته بها أعمال التنظيم.

٤. لا نقل مساحة منطقة التطوير العقاري عن المساحة المحددة أدناه:

- المنطقة الأولى: دمشق، ريف دمشق، حلب، (٢٥) هكتاراً.
 - المنطقة الثانية: في محافظتي حمص، حماة، (٢٠) هكتاراً، ومحافظتي اللاذقية، طرطوس (١٥) هكتاراً.
 - المنطقة الثالثة: في محافظات ادلب، درعا، القنيطرة، السويداء (١٥) هكتاراً، ومحافظات دير الزور، الحسكة، الرقة، (بعض النظر عن المساحة).
- يجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير وطلب تقدم به الوزارة المختصة ويوافق عليه المجلس اعتبار مناطق محددة للنشاط الصناعي أو السياحي أو أي نشاط تنموي آخر (مدن طبية، مدن تعليمية، مدن تكنولوجية الخ) داخل أو خارج مناطق التخطيم مناطق تطوير عقاري بما في ذلك تحديد تصنيفها وتخضع لأحكام القانون وتستفيد من ميزاته.
- يمكن للجهة الإدارية تفويض برنامج التطوير العقاري لمنطقة التطوير العقاري الجارية بملكيتها على عدة مراحل وتجزئة هذا البرنامج لأكثر من مشروع تطوير عقاري ضمن المنطقة نفسها.



أولاً: مناطق التطوير العقاري المحدثة:

م	المحافظة	اسم المنطقة	المساحة (هكتار)	عدد السكان (نسمة)	التكلفة التقديرية (مليار ل.س)
١	ريف دمشق	ع德拉 السكنية	١٨٣٣	٢٩٣٠٠٠	٢٠١
٢	ريف دمشق	المقروصنة السكنية	١٦٤	٤٦٠٠٠	٤,٨٦
٣	ريف دمشق	المقروصنة صناعية	٥٥		١,٦٥
٤	ريف دمشق	ع德拉 الحرفية	٢٩٢		١٠
٥	ريف دمشق	ع德拉 التجارية	٢٣٠		٦٠
٦	ريف دمشق	منين ٦٤٦-٦٢٦	٧٩,٩	١٩٩٧٥	٩,١٨٩
٧	ريف دمشق	تلل دمشق - ديماس	٢٨٤	٧١٠٠٠	١٥٠
٨	ريف دمشق	سوق وادي بردى	٣٦,٨	١٢٨٨٠	١٦,٣
٩	حمص	حسياء السكنية	٦٨,٣	٢٣٩٠٥	١٠,٧٢
١٠	حمص	تلل أميسا، أم العظام	٩٤,٦	٢٦٥٠٠	٤,٨
١١	حمص	أميسا ستي، شمسين	٩٥,٦	٢٥٣٣٠	٤,٤
١٢	حمص	أميسا السكنية	٧,٤٩	٢٦٠٠	٥,٠٧٥
١٣	حمص	أميسا الطبية	٥,٢	-	١٠,٩
١٤	حمص	زيتي البحرة	٢٦	٧٦٧٠	١,٥
١٥	حماة	وادي الجوز	٣٠	١٢٠٠٠	٢٠,٤٣
١٦	حلب	دارة عزة	٢٩,٢	٤٣٠٠	٤,٥٣٨
١٧	حلب	دارة عزة	٢٣	٧٥٠٠	٣,١١٣
١٨	حلب	عنдан	٢٦,٨	٨٠٠٠	٣,٦
١٩	حلب	ياقد العدس	٢٢,٣	٤٢٧٠	٣,٧
٢٠	حلب	عنجارة	٧٩	٢٠٠٠٠	١٠,٧
٢١	حلب	الحيدرية	١١٨	٤٥٠٠٠	١٠,٢
٢٢	حلب	كفر داعل	٣٥,١	٩٨٠٠	٩
٢٣	حلب	تل الزرازير	٩٨,٥	٥٧٤١٤	٩,٠٧٧
٢٤	دير الزور	حاوي البغيلية	٥٠٠	١٢٠٠٠٠	٦٠
٢٥	السويداء	الحسيبة	٠,٥٢		٦
المجموع					٦٣٠,٧٥٥
ملاحظة: التكاليف الاستثمارية التقديرية بأسعار تاريخ قرارات الإحداث.					

ملاحظة: التكاليف الاستثمارية التقديرية بأسعار تاريخ قرارات الإحداث.

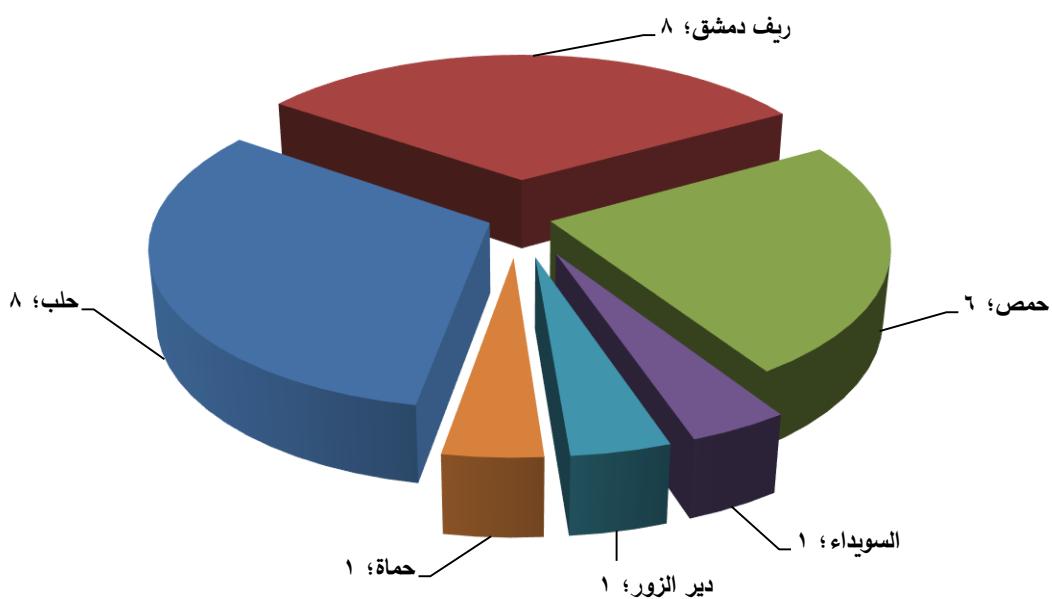


بلغ العدد الكلي لمناطق التطوير العقاري المحدثة بموجب قرارات صادرة عن السيد رئيس مجلس الوزراء في مختلف المحافظات /٢٥ منطقه تطوير عقاري محدثة، بمساحة إجمالية تبلغ /٤٢٣٣ هكتار، ويقدر عدد مساكنها نحو /١٦٥ ألف مسكن تستوعب حوالي مليون نسمة، وبتكلفة إجمالية تصل إلى /٦٣٠,٧٥٥ مليار ل.س بأسعار تواریخ قرارات الإحداث.

توزيع مناطق التطوير العقاري المحدثة حسب المحافظات:

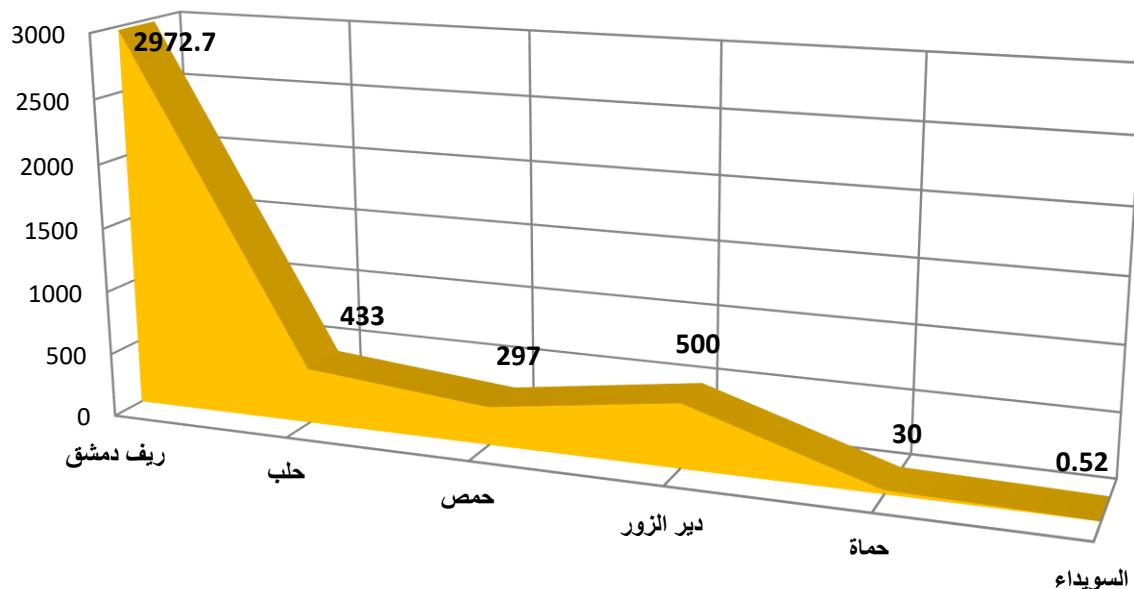
اسم المحافظة	عدد المناطق	المساحة (هكتار)	عدد المساكن (اجتماعي وفيلات)	عدد السكان (نسمة)	الكلفة التقديرية (مليار ل.س)
ريف دمشق	٨	٢٩٧٢,٧	٨٩٩٧١	٤٤٢٨٥٥	٤٥٣
حلب	٨	٤٣٢,٩	٣١٤٠٢	١٥٦٩٨٤	٥٣,٩٢٨
حمص	٦	٢٩٧,١٩	١٦٤٨٧	٧٦٤٩٣	٣٧,٣٩٥
حماة	١	٣٠	٢٤٠٠	١٢٠٠	٢٠,٤٣
دير الزور	١	٥٠٠	٢٤٠٠	١٢٠٠٠	٦٠
السويداء	١	٠,٥٢	٠	٠	٦
المجموع	٢٥	٤٢٣٣,٣١	١٦٤٢٦٠	٨١٧١٤٤	٦٣٠,٧٥٥

توزيع أعداد مناطق التطوير العقاري المحدثة حسب المحافظات

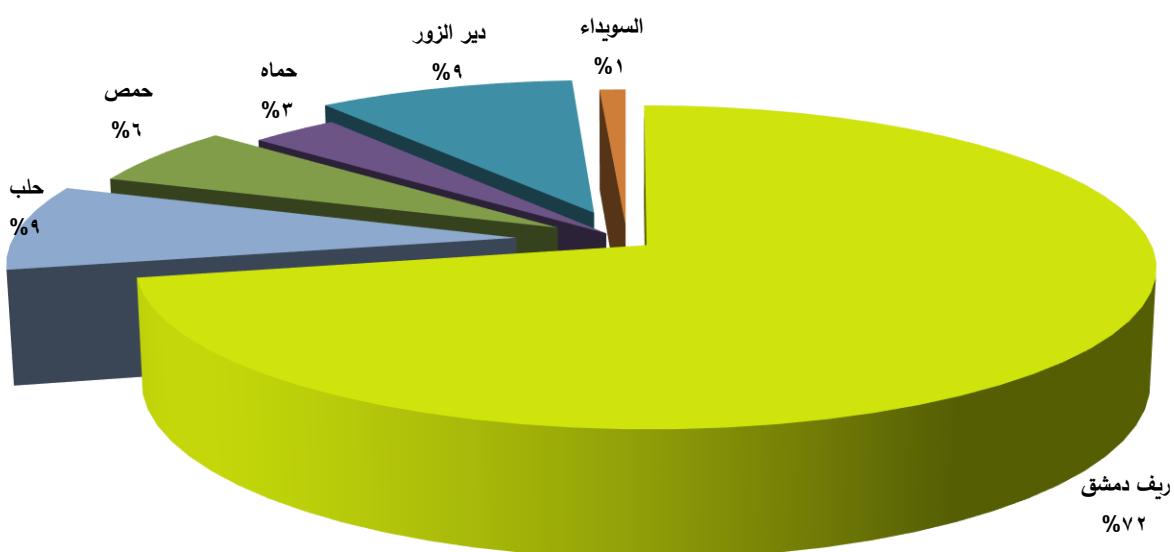




توزيع مساحات مناطق التطوير العقاري المحدثة حسب المحافظات



التكاليف الاستثمارية لمناطق التطوير العقاري المحدثة حسب المحافظات



ملاحظة: التكاليف الاستثمارية التقديرية بأسعار تواريخ قرارات الإحداث.



ثانياً: مناطق السكن العشوائي قيد الدراسة:

يؤدي النمو الحضري السريع في معظم المدن إلى مشكلات اقتصادية واجتماعية عديدة، كنتيجة طبيعية لعدم الاستعداد المسبق لهذا النمو المفاجئ، فتظهر مناطق متاخمة لمدن مراكز المحافظات ذات بناء عشوائي لا يراعي الشروط العمرانية ومعايير السلامة الإنسانية وهي في معظمها تفتقر إلى الخدمات الضرورية الازمة كالكهرباء والماء وشبكات الصرف الصحي... وغيرها، وعادة ما يتم ذلك بشكل تدريجي، ثم لا تثبت تلك التجمعات أن تتمدد مع الزمن، وهو ما شهدته معظم المدن السورية نتيجة عدة عوامل أهمها تدفق موجات الهجرة الداخلية إلى المدن والقرى المجاورة طلباً للعمل أو الدراسة أو ليكونوا أقرب لتلك الخدمات المدنية التي كان يفتقر إليها الريف عموماً، وهذا ما تتجه عموماً قصور برامج التنمية المتوازنة بين المدن الكبيرة وغيرها من القرى والأرياف.

ويعتبر السكن العشوائي أحد أهم المشكلات التي تواجه الحكومة وتستأثر باهتمامها من أجل وضع الحلول المناسبة لتفاقمها، وتضم مناطق السكن العشوائي أعداداً كبيرة من السكان يشكلون أكثر من ٤٠٪ من إجمالي عدد السكان، خاصة في المدن الرئيسية وقد توسيع تلك المناطق بالانتشار والتتمدد بسبب التأخير في صدور المخططات التنظيمية وقصور التخطيط العمراني وعدم تحصيص أراض صالحة للبناء، إضافة إلى تساهل الوحدات الإدارية والبلديات ومساهمة تجار الأراضي والسماسرة في تشجيع إقامة المساكن العشوائية.

وقد أوضح القانون رقم ١٥ / لعام ٢٠٠٨ دوره في معالجة تلك المناطق وفق دراسات محددة من قبل جهات فنية مختصة تنفيذياً للمخطط التفصيلي المصدق لتلك المناطق أو وفق برنامج تخططي ومخططات تفصيلية مقدمة من المطور العقاري بالاتفاق مع الجهة الإدارية ومصدقة من وزير الإدارة المحلية، ويعتبر هذا القانون المظلة التشريعية الحديثة والمناسبة لمعالجة مشكلة السكن العشوائي، والتي هي أحد أهم أهداف إحداث هيئة التطوير والاستثمار العقاري، ونذكر في هذا السياق أنه قد صدر قراران عن السيد رئيس مجلس الوزراء باعتبار منطقتي الحيدرية وتل الزرايز في حلب مناطق تطوير عقاري وهما منطقتي سكن عشوائي.

وبناءً على توصية لجنة الخدمات في رئاسة مجلس الوزراء تم إنجاز مشروع تعديل قانون التطوير العقاري رقم ١٥ / لعام ٢٠٠٨ ليشمل معالجة مناطق السكن العشوائي ضمن مهام الهيئة وتسهيل إجراءاتها، وهو قيد الصدور.



كما تم تشكيل مجموعات عمل فنية من كوادر الهيئة لدراسة مناطق جديدة مرشحة للإحداث كمناطق تطوير عقاري مع معالجة بعض مناطق السكن العشوائي تمهيداً لإحداثها كمناطق تطوير عقاري جديدة، واقتراح حلول تناسب مع واقع وطبيعة كل منطقة حسب معطياتها، ويبين الجدول الآتي المناطق التي هي قيد جمع المعلومات وتحضير الأضابير استعداداً لإحداثها كمناطق تطوير عقاري أو معالجة سكن عشوائي، وتبين الجداول الآتية مناطق قيد جمع المعلومات وتحضير الأضابير استعداداً لمعالجتها وإحداثها كمناطق تطوير سكن عشوائي.

١. محافظة ريف دمشق:

م	اسم المدينة	اسم المنطقة أو التجمع	المساحة بالهكتار	عدد السكان	المسافة عن دمشق
١	معضمية الشام	الحي الجنوبي	١٦٠	٧٠٠٠	١١ كم جنوباً
٢	داريا	الخليج	٥٠	٢٤٠٠	٨ كم جنوباً
٣	معضمية الشام	الحي الغربي	٩٥	٥٠٠٠	١١ كم جنوباً
٤	داريا	العلالي	١٨	١٥٠٠	٨ كم جنوباً
٥	معضمية الشام	الحي الشرقي	٧٠	٧٠٠٠	١١ كم جنوباً
٦	جرمانا	دف الصخر والمزارع	٤١	٥٠٠٠	٥ كم شرقاً
٧	معضمية الشام	الحي الشمالي	٣٨	٥٠٠٠	١١ كم جنوباً
٨	قدسيا	جنوب شارع السيد الرئيس	١٥	٢٥٠٠	٩ كم غرباً
٩	سبينه	الماذنية	٥٠	١٠٠٠	٩ كم جنوباً
١٠	سيدة زينب	البحلية	٩٨	٢٥٠٠	١٠ كم جنوباً

٢. محافظة حلب:

م	اسم التجمع	الموقع بالنسبة للمدينة	البعد عن مركز المدينة/كم	المساحة بالهكتار	عدد السكان
١	العويبة	شمال	٥,٨	١٣٠	٧٠٠٠
٢	خان العسل	غرب	١٢	١٩٠	١٥٠٠٠
٣	المالكية	شرق	٧	٣٥	٣١٠٠
٤	المعصرانية	شرق	٢,٨	١٤٩	١٣٠٠٠
٥	الدويرينة	شرق	١٢	٦٠	٧٠٢٠
٦	عين التل	شمال	٣,٥	١٢١	١٨٠٠٠
٧	حدرات	شمال شرق	٨	١١٥	٣٣٠٠٠
٨	كفر داعل	غرب	١٣	٢٧٩	٩٠٠٠
٩	النيرب	شرق	٦,٥	١٨٠	٣٠١٠٠

٣. محافظة حماة:

م	اسم التجمع	الموقع بالنسبة للمدينة	البعد عن مركز المدينة/كم	المساحة بالهكتار	عدد السكان
١	المشاع الجنوبي	جنوب شرق	٧	١٠٦,٦	١٧٥٠٠
٢	المصافي	جنوب	١٥	٣٠	٢٥٠٠
٣	شرق الضاهرية	شمال شرق	١٥	٣٦,٦١	١٠٥٠
٤	مزارع جبرين (شرق المقبرة)	شمال شرق	١٥	٩٤,٣	١٣٧٥

ثالثاً: مناطق التطوير العقاري قيد الدراسة:

تعمل الهيئة على إحداث مناطق تطوير عقاري في اتجاهين، الأول ويتضمن معالجة السكن العشوائي الذي يعد من أهم الأولويات في عمل الهيئة، والثاني إحداث مناطق تطوير عقاري خاصة أو عامة.

١. محافظة ريف دمشق:

م	اسم المنطقة	الملكية	المساحة (هكتار)	عدد السكان (نسمة)	عدد الوحدات السكنية	المسافة عن مركز المحافظة
١	دير عطية	عامة	٢٦,٥	١٠٠٠	٢٠٠٠	شمال ٩٠ كم
٢	معربا	عامة	٣٦,٦	١٠٥٠٠	٢١٠٠	شمال ٣٠ كم
٣	الدخانية	عامة	١٤,٥	١١٧٠٠	٢٣٤٠	شرق ١٠ كم
٤	دورين	عامة	٧٨	٢٣٤٠٠	٤٦٨٠	جنوب ٤٠ كم
٥	كناكر	خاصة	٢٩٥	٨٨٥٠٠	١٧٧٠٠	جنوب ٣٠ كم
٦	قطنا	خاصة	١٢٠	٣٦٠٠٠	٧٢٠٠	جنوب ٢٠ كم
٧	شوري	خاصة	٤٣١	١٢٩٣٠٠	٢٥٨٦٠	جنوب ٣٠ كم
٨	زاكية	خاصة	٧٦٥	٢٢٩٥٠٠	٤٥٩٠٠	جنوب ٢٥ كم
٩	كناكر	خاصة	٢٩	٧٥٠٠	١٥٠٠	جنوب ٣٠ كم
١٠	الصوجة	خاصة	٨٣,٣٢	٢٢٠٨٠	٤٤١٦	غرب ٢٠ كم

وتقوم الهيئة من خلال مشاركتها باللجنة الوزارية المشكلة بالقرار رقم /١٣٩٩/٢٨ تاريخ ٢٠١٣/١٠/٢٨ بوضع مؤشرات لتصنيف أراضي أملاك الدولة المعتمدة من هيئة التخطيط الإقليمي في محاور التنمية المكانية في محافظة ريف دمشق وتقيمها حسب ميزاتها وأهميتها وأولوية العمل بها تمهدأ لإحداثها كمناطق تطوير عقاري.

٢. محافظة حلب:

م	اسم المنطقة	الملكية	المساحة (هكتار)	عدد السكان (نسمة)	عدد الوحدات السكنية	المسافة عن مركز المحافظة
١	أنصاري غربي	عامة	٦١	-		مركز المدينة
٢	الأشرفية (بني زيد)	عامة	٣٧٥	١٣١٢٥٠	٢٦٢٥٠	مركز المدينة
٣	مشاريع المنطقة الصناعية	عامة	٢٥٨	-		شمال/شرق ١٥ كم



٣. محافظة حمص:

م	اسم المنطقة	الملكية	المساحة (هكتار)	عدد السكان (نسمة)	عدد الوحدات السكنية	المسافة عن مركز المحافظة
١	القصير	عامة				
٢	الحصن - قلعة	عامة	٢٩			الحصن

٤. محافظة درعا:

م	اسم المنطقة	الملكية	المساحة (هكتار)	عدد السكان (نسمة)	عدد الوحدات السكنية	المسافة عن مركز المحافظة
١	جباب	عامة	٢٥٦			

٥. محافظة حماه:

م	اسم المنطقة	الملكية	المساحة (هكتار)	عدد السكان (نسمة)	عدد الوحدات السكنية	المسافة عن مركز المحافظة
١	حي الزنبقي	عامة	١٢			

رابعاً: مناطق التطوير العقاري قيد الإحداث:

م	اسم المنطقة	الملكية	المساحة (هكتار)	عدد السكان (نسمة)	عدد الوحدات السكنية	المسافة عن مركز المحافظة
١	جنة دورين	خاصة	٧٥,٥٧	٢١١٥٠	٤٢٣٠	جنوب غرب دمشق ٤٠ كم
٢	(الأشرفية ١٢٥)	عامة	٥,٥	٠	مقاسم	مركز مدينة حلب
٣	الديماس	خاصة	١٢,٧	٣١٧٥	٦٣٥	شمال دمشق ٢٠ كم
٤	تلغفتنا	خاصة	٢٥,٦٥	٧٧٦٠	١٥٤٠	شمال شرق دمشق ٢٤ كم

الفصل الرابع:

شركات التطوير والاستثمار العقاري

للوقوف على واقع تبع أعمال ونشاطات الهيئة، يمكن أن نستعرض فيما يأتي حصادرها حتى نهاية عام ٢٠١٨:

عقد مجلس إدارة الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري منذ تشكيله وحتى اليوم /٦٠/ جلسة، وكانت الحصيلة بأن بلغ عدد الطلبات التي تقدمت إلى الهيئة (٣٢٧) طلباً.

كما بلغ عدد جهات القطاع العام التي حصلت على صفة مطور عقاري (٦) جهات هي:

١. المؤسسة العامة للإسكان.
٢. مؤسسة الإسكان العسكري.
٣. مؤسسة تنفيذ الإنشاءات العسكرية.
٤. الشركة العامة للطرق والجسور.
٥. الشركة العامة للبناء والتشعير.
٦. الشركة العامة للمشاريع المائية.

والجدول التالي تبين شركات التطوير العقاري الحاصلة على الترخيص النهائي وعلى الترخيص الأولي والشركات الملغى ترخيصها.



١. قائمة الشركات التي حصلت على الترخيص النهائي

م	اسم الشركة	رأس المال (مليون ل.س)	استثمار أجنبى (%)	المحافظة
١	بنا للإدارة والتطوير محدودة المسؤولية	٥٠	-	ريف دمشق
٢	كيان للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية	٥٠	-	حمص
٣	كارتل سورية للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية	٥٠	% ١٠	دمشق
٤	بالميرا-سوديك للتطوير العقاري محدودة المسؤولية	٩٦٠	-	ريف دمشق
٥	المؤسسة العامة للإسكان			قطاع عام
٦	مؤسسة الإسكان العسكرية			قطاع عام
٧	مؤسسة تنفيذ الإنشاءات العسكرية			قطاع عام
٨	العاليات للتطوير والاستثمار محدودة المسؤولية	٥٠		حمص
٩	أميسا للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية	٥٠		حمص
١٠	التخني للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية	٥٠		دمشق
١١	ثقة للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية	٥٠		حلب
١٢	رومادا للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية	٥٠		حمص
١٣	تطوير لإنماء المشاريع للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية	٥٠		دمشق
١٤	الرؤيا المستقبلية للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية	٥٠		ريف دمشق
١٥	السورية الخليجية للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية	٥٠	% ٤٩	حلب
١٦	الاستثمار لما وراء البحار للتطوير والاستثمار العقاري	٥٠		ريف دمشق
١٧	نواي للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية	٥٠		حلب
١٨	الغبرة للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية	٥٠		دمشق
١٩	مؤسسة عمار	٥٠	-	اللاذقية
٢٠	المهندسين السوريين للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية	٥٠		دمشق
٢١	أيوب للتطوير والاستثمار العقاري الشخص الواحد محدودة المسؤولية	٥٠		السويداء
٢٢	الروابي للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية	٥٠		دمشق
٢٣	بناء المدن الخضراء للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية	٥٠	% ٤٩	دمشق



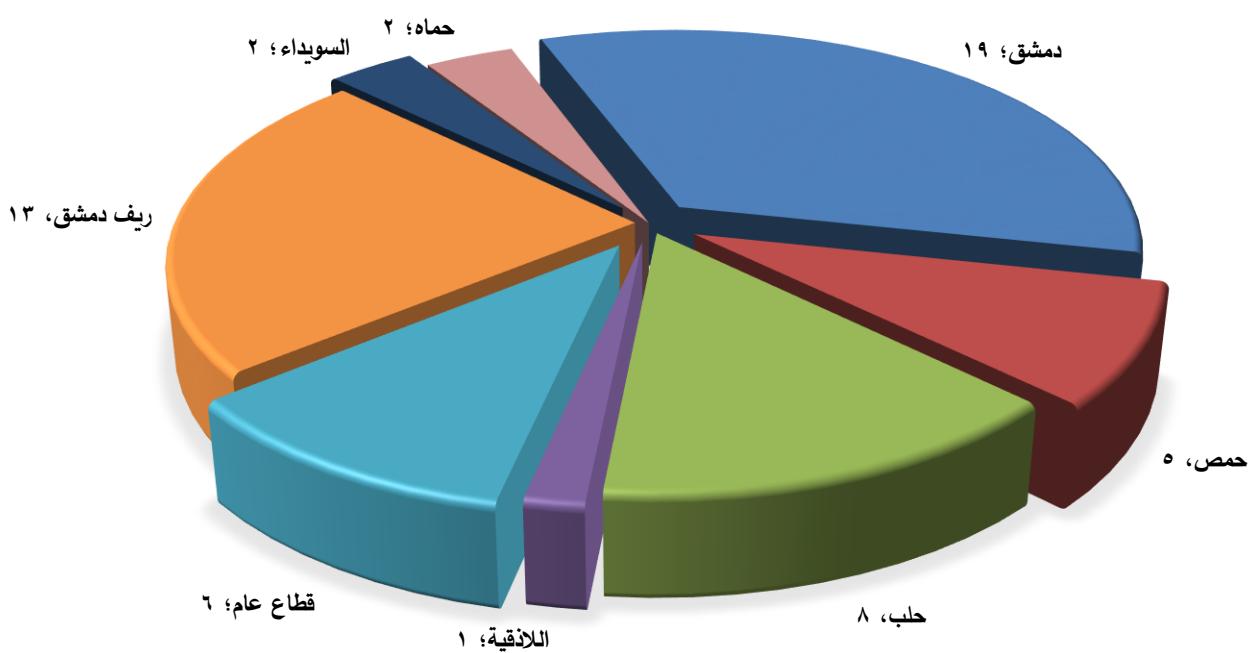
٢٤	مؤسسة ألتون			
٢٥	الهرم للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية			
٢٦	مدينبي التطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية			
٢٧	سنا للتطوير والاستثمار العقاري الشخص الواحد محدودة المسؤولية			
٢٨	قرطبة للإعمار للتطوير والاستثمار العقاري الشخص الواحد			
٢٩	فرع لشركة القدرة العقارية			
٣٠	شركة البركة عمد للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية			
٣١	شركة قبنض للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية			
٣٢	شركة أبراج الشام للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية			
٣٣	شركة إنشاء للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية			
٣٤	شركة فيلا ماك للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية			
٣٥	شركة مدينة سيتي للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية			
٣٦	شركة السخني للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية			
٣٧	شركة الاتحاد للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية			
٣٨	نبني للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية			
٣٩	شركة الثراء للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية			
٤٠	شركة الحسام للتطوير والاستثمار العقاري الشخص الواحد			
٤١	شركة إبداعات للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية			
٤٢	شركة المدينة للتطوير والاستثمار العقاري مساهمة مغفلة خاصة			
٤٣	شركة قاطرجي للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية			
٤٤	شركة داماس للتطوير والاستثمار العقاري محدودة المسؤولية			
٤٥	شركة بنيان للتطوير العمراني محدودة المسؤولية			
٤٦	شركة البرازي محدودة المسؤولية			
٤٧	شركة القوافي محدودة المسؤولية			
٤٨	شركة آرام الشخص الواحد محدودة المسؤولية			
٤٩	شركة القلعة محدودة المسؤولية			
٥٠	شركة آسيا محدودة المسؤولية			



ريف دمشق	%٢٠	٥٠	شركة طحان جلوبال محدودة المسؤولة	٥١
ريف دمشق		٥٠	شركة أعلى الجبال الشخص الواحد محدودة المسؤولة	٥٢
حلب		٥٠	شركة توتول الشخص الواحد محدودة المسؤولة	٥٣
قطاع عام			الشركة العامة للطرق والجسور	٥٤
قطاع عام			الشركة العامة للبناء والتعمير	٥٥
قطاع عام			الشركة العامة للمشاريع المائية	٥٦
		٣٥١٠	إجمالي رأس المال للشركات المرخصة (مليون ل.س)	

بلغ عدد شركات التطوير العقاري المرخصة ترخيصاً نهائياً /٥٦/ شركة وبإجمالي رأس المال قدره /٣٥١٠/ مليون ل.س منه /١٦٤/ مليون ل.س استثمار أجنبي أي ما نسبته (٤,٧%).

توزيع أعداد الشركات الحاصلة على الترخيص النهائي حسب المحافظات





٢. قائمة الشركات التي حصلت على الترخيص الأولي

م	اسم الشركة	رأس المال (مليون ل.س)	استثمار أجنبى (%)	المحافظة
١	الحكمة	٥٠	%٤٩	حلب
٢	شركة A&A المتحدة	٥٠	%٤٩	دمشق
٣	التجمعات الاستثمارية	٥٠	%١٠٠	دمشق
٤	أبراج الشرق	٥٠	-	دمشق
٥	المكتب العالمي (مؤسسة فردية)	٥٠	-	ريف دمشق
٦	الدار الدولية	٥٠	-	دمشق
٧	بنيان	٥٠	-	ريف دمشق
٨	الطحان	٥٠	-	حلب
٩	طموح	٥٠	%١٦,٧	دمشق
١٠	دار مسك (توفيق أوضاع)	٥٠	%٢٢,٥	دمشق
١١	الفارس	٥٠	-	دمشق
١٢	سيف الشام	٥٠	-	دمشق
١٣	فارول سورية	١٥٠	%٤٩	دمشق
١٤	الإماراتية السورية	٥٠	%٤٩	دمشق
١٥	درة الريف	٥٠	-	دمشق
١٦	أساس شركة مساهمة	١٠٠	-	حلب
١٧	سراة (توفيق أوضاع)	٥٠	-	دمشق
١٨	السورية المصرية (تاس)	٥٠	%٢٥	دمشق
١٩	القلمون	٥٠	-	دمشق
٢٠	الاعتماد	٥٠	-	حلب
٢١	باقي	٥٠	-	حلب

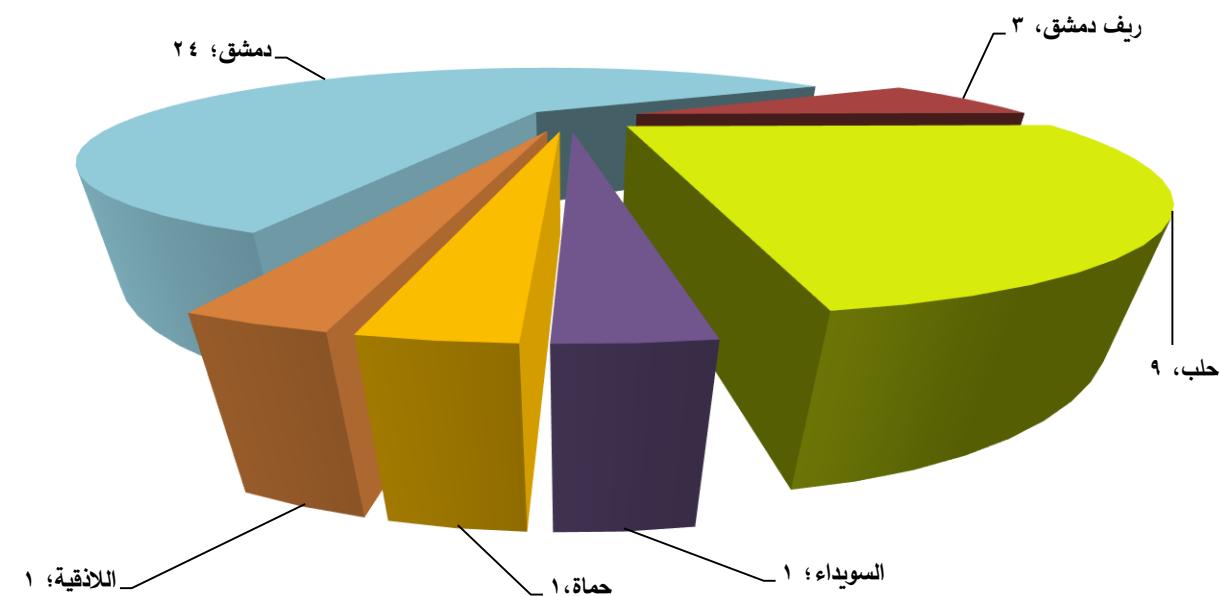


المحافظة	استثمار أجنبي (%)	رأس المال (مليون ل.س)	اسم الشركة	م
حلب		٥٠	شركة العنبرجي محدودة المسؤولية	٢٢
دمشق		٥٠	شركة مزن (توفيق أوضاع) محدودة المسؤولية	٢٣
السويداء		٥٠	شركة التميز العمراني محدودة المسؤولية	٢٤
حلب		٥٠	شركة مؤسسة فؤاد دبسي محدودة المسؤولية	٢٥
دمشق		٥٠	شركة البوابة العالمية محدودة المسؤولية	٢٦
دمشق		٥٠	شركة ديار الشام محدودة المسؤولية	٢٧
دمشق		٥٠	شركة أبراج دمشق محدودة المسؤولية	٢٨
دمشق		٥٠	شركة باهي محدودة المسؤولية	٢٩
حماة		٥٠	شركة فرزات	٣٠
دمشق		٥٠	شركة الصطيف ودلال محدودة المسؤولية	٣١
دمشق		٥٠	شركة سياج محدودة المسؤولية	٣٢
دمشق		٥٠	شركة المنصور محدودة المسؤولية	٣٣
اللاذقية		٥٠	شركة وقت العمل محدودة المسؤولية	٣٤
ريف دمشق		٥٠	شركة أفاميا محدودة المسؤولية	٣٥
حلب		٥٠	شركة بيريه محدودة المسؤولية	٣٦
دمشق		٥٠	شركة أمير الشهبا محدودة المسؤولية	٣٧
حلب		٥٠	شركة كاتلونيا للشخص الواحد محدودة المسؤولية	٣٨
دمشق		٥٠	شركة مدن محدودة المسؤولية	٣٩
إجمالي رأسمال الشركات الحاصلة على موافقة أولية				
		٢١٠٠		

بلغ عدد شركات التطوير العقاري الحاصلة على موافقة ترخيص أولية /٣٩/ شركة وإجمالي رأسمال قدره /٢١٠٠/ مليون ل.س منه /٢٣٩،١/ مليون ل.س استثمار أجنبي، أي ما نسبته (١١,٤%).



توزيع أعداد الشركات الحاصلة على الموافقة الأولية حسب المحافظات





٣. شركات التطوير العقاري الملغى ترخيصها:

ألغى مجلس الإدارة ترخيص / ١٥ / شركة وهي:

م	اسم الشركة	المحافظة	ملاحظات
١	إبلا للاستثمار والتطوير العقاري	دمشق	
٢	درة الخليج للتطوير والاستثمار العقاري	دير الزور	
٣	اليمان للتطوير والاستثمار العقاري	حمص	
٤	المعين للتطوير والاستثمار العقاري (الغد سابقاً)	دمشق	
٥	الأرض الخضراء للتطوير والاستثمار العقاري	حمص	
٦	البيوتات للتطوير والاستثمار العقاري	اللاذقية	
٧	نور للاستثمار والتطوير العقاري	دمشق	
٨	جراح وشامي وأشقر للتطوير والاستثمار العقاري	دمشق	
٩	الشركة السورية أ-ت	حلب	
١٠	شركة المستقبل الجديد	دمشق	
١١	شركة الأولى للتطوير والاستثمار العقاري	دمشق	
١٢	شركة مجموعة الخياط للتطوير والاستثمار العقاري	دمشق	
١٣	شركة بيروبا للتطوير والاستثمار العقاري	حلب	
١٤	شركة الأوائل	دمشق	حل وتصفية بطلب منها
١٥	شركة موفق قداح	دمشق	حل وتصفية بطلب منها

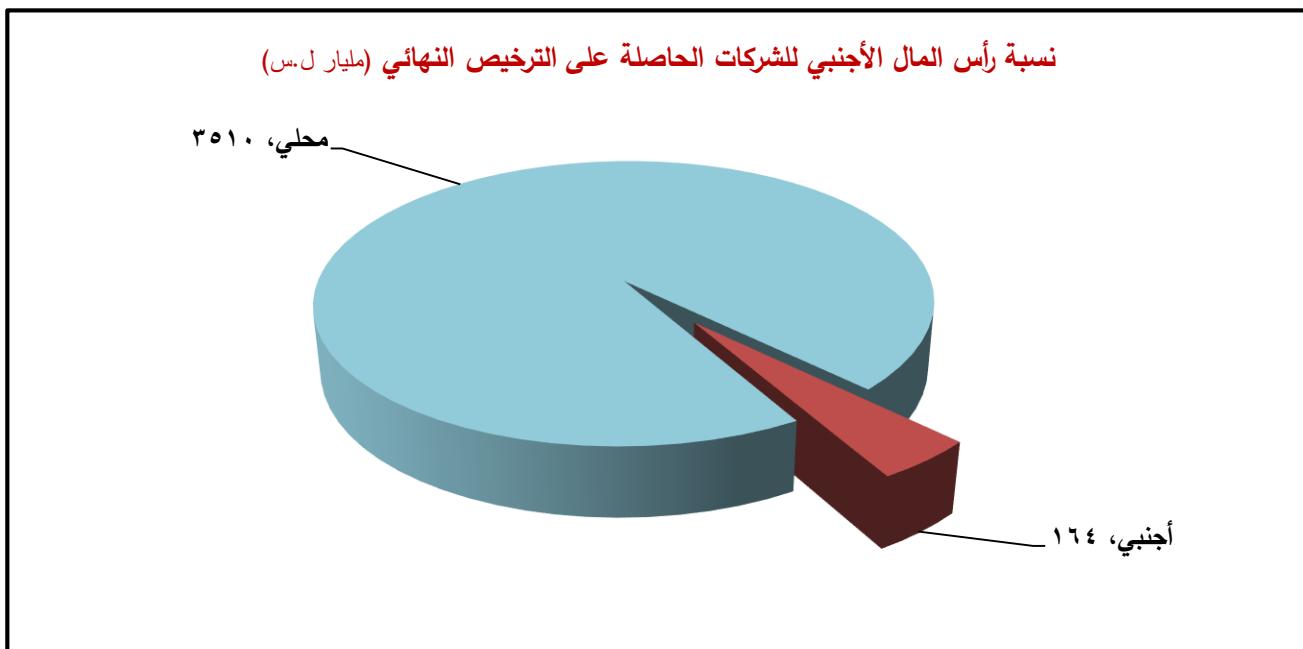


٤. الاستثمار الأجنبي (FDI):

توزيع الشركات الحاصلة على الترخيص النهائي من الاستثمار الأجنبي حسب الجنسيات:

المحافظة	اسم الشركة	الجنسية	رأسمال الشركة (مليون ل.س)	قيمة الاستثمار الأجنبي (مليون ل.س)	نسبة الاستثمار الأجنبي (%)
دمشق	شركة بناة المدن الخضراء	أمريكية	50	24.5	49
	فرع لشركة القدرة العقارية	إماراتية	100	100	100
	شركة كارتل	إماراتية	50	5	10
حلب	شركة طحان جلوبيال	سورية - كويتية	50	10	20
	شركة السورية الخليجية	سعودية وسورية	50	24.5	49
			300	164	

بلغت نسبة الاستثمار الأجنبي في شركات التطوير العقاري المرخصة ترخيصاً نهائياً (4.7 %).



الفصل الخامس:

رؤية في إعادة الإعمار

حددت الحكومة معاً الخطة الوطنية الشاملة لإعادة إعمار سوريا والتي تتطابق بالتوالي مع استمرار لجنة إعادة الإعمار بتنفيذ خطتها الإسعافية وذلك لمواكبة انتصارات الجيش العربي السوري وتكتيف الجهد لإعادة تأهيل جميع المناطق التي يبعد الجيش الأمن والاستقرار إليها بعد تطهيرها من الإرهاب.

وتقوم هذه الرؤية الوطنية الشاملة لإعادة إعمار سوريا على حصر الأضرار وتصنيفها من خلال قاعدة بيانات متكاملة وتحديد أولويات العمل بما يسهم في إعادة تأهيل البنية التحتية ويعزز صمود الدولة وتشكيل لجان متخصصة تضم كل المكونات الوطنية مراحل عمل واضحة وشاملة ودراسة سبل تأمين التمويل اللازم سواء عن طريق استقطاب القطاع الخاص في مشاريع إعادة الإعمار أو فتح قنوات مع الدول الصديقة لجذب الاستثمارات الفاعلة وتطوير التشريعات التي توفر بيئة عمل صحيحة لجنة إعادة الإعمار.

وترتكز هذه الرؤية على أولويات منها عودة المواطنين إلى المناطق التي أعاد الجيش العربي السوري الأمن والاستقرار إليها بالتنسيق الكامل بين مختلف الجهات المعنية لوضع الخطط التنفيذية سواء على مستوى سوريا أو على مستوى احتياجات كل محافظة على حدة وهو ما يتطلب التواصل والتنسيق مع كافة الجهات المعنية لتحديد البنية التحتية المراد تأهيلها وفق أولويات المحافظة والمبالغ التي تحتاجها وآلية العمل المناسبة لها.

من هنا تأتي أهمية عمل لجان إعادة الإعمار الفرعية لتبني تنفيذ المشاريع على الأرض وتقديم التقارير الدورية عن الخطوات المنفذة مع إجراء تقييم دائم للعمل المنجز وذلك لتعزيز نجاحه وتصوير الأخطاء مع ضرورة التغطية الإعلامية للمراحل التنفيذية التي تقوم بها اللجنة للتعریف بمشروع إعادة الإعمار للمواطنين والجهات الخارجية من الدول الصديقة التي ترغب بالاستثمار في سوريا.

إن إطلاق مشروع إعادة الإعمار في سوريا وهي مازالت تتصدى للإرهاب على جميع الجهات يأتي انطلاقاً من الرؤية الثاقبة والحكيمة للقيادة بضرورة إعادة تأهيل البنية التحتية وتدوير عجلة الإنتاج بحيث تكون مستعدة لتلبية احتياجات مرحلة ما بعد الحرب وأن تنتقل من النهج الإسعافي الذي فرضته عليها ظروف الحرب إلى نهج شامل لإعادة تأهيل مفاصل الإنتاج الرئيسية في مختلف المحافظات وهو ما يتطلب التшибيك والتنسيق بين جميع الجهات المعنية لإنجاز العمل المطلوب خلال فترات زمنية قصيرة.

وبهدف دعم الصناعة والإنتاج بكل مكوناته ومعالجة مفرزات الحرب لا بد مضاعفة الجهد وترتيب الأولويات والاستثمار الأفضل للإمكانات المتاحة يقع على عاتق الجهات التنفيذية المعنية طرح الخطط الآنية والمستقبلية ليتم اتخاذ القرارات المناسبة لتنفيذها، الأمر الذي يخلق الحاجة إلى التكامل في الأدوار لتشكيل الهوية العمرانية والإنتاجية والتنموية لسوريا ما بعد الحرب.



إن إعداد برنامج إدارة التحول من الأزمة إلى ما بعدها سيكون من خلال إحساء وحصر جميع الأضرار وتحديد الأولويات والمشاريع الالزامية لإدارة عجلة الإنتاج وأساليب التمويل والتشاركية المطلوبة والكتلة المخصصة للشركاء من الدول الصديقة للمساهمة بمرحلة إعادة الإعمار، وإن نقاط القوة في الاقتصاد السوري تتمثل بأنه اقتصاد متعدد ويملك صناعة استخراجية كالنفط والفوسفات والغاز وصناعة تحويلية غذائية وهندسية وكيميائية وغيرها وزارعة قابلة للتطوير وبناء وتشييد وسياحة واعدة وموقع جغرافي متميز وقوة عمل ملائمة في العديد من القطاعات واتفاقات وشراكات اقتصادية متعددة عربية وإقليمية تؤمن سوق واسعة.

و حول استراتيجيات التنمية تعتبر الزراعة أولوية ولا بد من العمل لتخفيض تكاليف الإنتاج الزراعي وزيادة الاستثمارات فيه وتشجيع الزراعات ذات الميزات النسبية التي تحقق قيمة مضافة وتأمين الدعم الضروري للصناعات التحويلية الزراعية والمساعدة في تصريف المنتجات وتصديرها، أما النهوض بالقطاع الصناعي في يتطلب إعادة النظر بالقوانين لاسيما الناظمة للاستثمار وبما يضمن تسهيل إنشاء المشروعات ودعمها بتوفير البنية التحتية والتشريعية والتمويلية المناسبة والالزامية لرفع الكفاءة الإنتاجية والقدرة على المنافسة وكذلك توفير المقومات للارتقاء بالمناخ الاستثماري وتشجيع حقيقي للصناعات الصغيرة والمتوسطة والتوسع في إنشاء الصناعات الموجهة للتصدير وتحقيق التوزيع الإقليمي المناسب للأنشطة الصناعية وتحقيق الارتقاء التكنولوجي لها وإكسابها القدرة على تعظيم القيمة المضافة.

مِرتكزات إعادة الإعمار:

١. تطوير البيئة التشريعية والاستثمارية الحاضنة لمشاريع إعادة الإعمار بمختلف قطاعاتها.
٢. إحداث بنية تنظيمية مؤسساتية مناسبة ذات كفاءة ومرنة.
٣. صياغة استراتيجيات تشغيلية لقطاع البناء والتشييد تعمل ضمن منظومة متناسقة في المهام والأدوار.
٤. تحديد طبيعة وحجم الموارد الوطنية الذاتية والخارجية المتاحة.
٥. تحديد المؤسسات الشريكة في عملية إعادة الإعمار، مقدراتها، قدراتها، آلية إشراكها.
٦. تحديد الشركاء من الجهات العامة، وال الخاصة، والمجتمع الأهلي، ومن الخارج، دور كل شريك، وطبيعة وحدود آلية مشاركته.
٧. دعم جهود وخطبة وزارة الأشغال العامة والإسكان ووزارة الإدارة المحلية والبيئة فيما يخص موضوع إعادة الإعمار في مناطق السكن العشوائي والمناطق التي خربها الإرهاب.
٨. طرح قائمة مناطق التطوير العقاري المحدثة وعرضها على المستثمرين والمطورين والشركات المحلية والأجنبية والترويج لها وإحداث مناطق تطوير عقاري جديدة.
٩. تعديل نظام ضابطة البناء ما يسمح للمتعهد بالاستفادة من جزء من البناء المشيد وفق أسس موضوعية وهندسية وبما يوفر على الحكومة تكاليف إعادة الإعمار.



ما تم تنفيذه من رؤية وخطة عمل الهيئة

الهدف الأول: تنظيم نشاط التطوير العقاري والمشاركة في تنفيذ سياسات التنمية العمرانية وتوجهات التخطيط الإقليمي:

الاستراتيجيات	السياسات	الخطة	ما تم تنفيذه
تطوير البيئة التشريعية	القوانين والتشريعات ذات الصلة	إدخال التعديلات اللازمة على	١. تعديل قانون التطوير والاستثمار العقاري رقم /١٥/ عام ٢٠٠٨، بحيث يمنح صلاحيات جديدة للهيئة بعد أن أوكلت إليها مهمة معالجة السكن العشوائي
تطویر البيئة التشريعية	منح صلاحيات أوسع للهيئة تمكّنها من النهوض بمهامها	٢. إصدار التعليمات التنفيذية لمشروع القانون الجديد	مrfق بالمشروع المرفوع إلى رئاسة مجلس الوزراء
تطویر البيئة التشريعية	أوسع للهيئة تمكّنها من النهوض بمهامها	٣. تعديل مرسوم الملك العددي للهيئة بما يتوااءم مع المهام الجديدة للهيئة	تعديل سيلي صدور القانون الجديد
تطویر البيئة التشريعية	منح صلاحيات أوسع للهيئة تمكّنها من النهوض بمهامها	٤. إصدار الأنظمة التي نص عليها مشروع القانون الجديد	٤. تعيين رئيس هيئة تنمية المجتمع وتنمية الأقاليم الحضرية وتنمية المدن الجديدة
تطویر البيئة التشريعية	أوسع للهيئة تمكّنها من النهوض بمهامها	٥. تعديل قانون حساب الضمان رقم /٢٥/ لعام ٢٠١١، وتعديلاته التنفيذية	تعديل جاري وسيلي صدور القانون الجديد
تطویر البيئة التشريعية	أوسع للهيئة تمكّنها من النهوض بمهامها	٦. إنجاز دفاتر الشروط الفنية والمالية والحقوقية النموذجي وتوفيقها مع القانون الجديد	أنجزت للقانون الحالي وسيلي تعديلها صدور القانون
تطویر البيئة التشريعية	أوسع للهيئة تمكّنها من النهوض بمهامها	٧. إنجاز العقد النموذجي بين الجهة الإدارية والمطور العقاري وتوفيقه مع القانون الجديد	أنجز بما يتناسب مع القانون الحالي وسيلي تعديله فور صدور القانون الجديد



الاستراتيجيات	السياسات	الخطة	ما تم تنفيذه
اعتماد اللامركزية وتقوية الأجهزة		١. إصدار النظام الداخلي المعدل والهيكلية التنظيمية للهيئة	منجز وسيطي تعديله صدور القانون
الإدارية		٢. إيجاد المقر المناسب للهيئة لاستيعاب توسيع ملاكها	جاري البحث عن مقر مناسب
تطوير البيئة الإدارية		٣. استكمال ملء شواغر المالك العددي وتسوية أوضاع العاملين	مؤجل حتى تأمين المقر المناسب
الإدارية		٤. إحداث عدد من الفروع في المحافظات ومنها: (المنطقة الشمالية، الساحلية) ورفدها بالكوادر	تم افتتاح فرع المنطقة الشمالية (حلب)
الإدارية	التنمية الإدارية وتأهيل الكوادر البشرية	٥. استكمال البنية المعلوماتية والشبكة لمديريات الهيئة وربطها مع الفروع والوزارة	استكملت في الهيئة وسيتم ربطها مع الفروع والوزارة
الإدارية	التنمية الإدارية وتأهيل الكوادر البشرية	٦. تنفيذ دورات تدريبية في المجالات الفنية واللغوية وتطبيقات المعلوماتية والانترنت	الخطة التربوية منفذة بالكامل
الإدارية	التنمية الإدارية وتأهيل الكوادر البشرية	٧. مساهمة الهيئة في ورشات التدريب لكوادر فروعها	الفروع في طور استكمال الكادر
الإدارية	التنمية الإدارية وتأهيل الكوادر البشرية	٨. تقديم دراسة حول إمكانية تطبيق مبدأ النافذة الواحدة في المركز لتقديم خدماتها للمطوريين	وضعت الدراسة وانتظار تأمين مقر مناسب
الإدارية	التنمية الإدارية وتأهيل الكوادر البشرية	٩. متابعة تحقيق الرقابة والإشراف على:	٠ يتم إنجاز كافة المعاملات في وقتها المناسب. ٠ المتابعة قائمة لما يتعلق بالحد من الهدر والفساد. ٠ أنجزت أتمتها الأعمال في معظم المديريات.
الإدارية	التنمية الإدارية وتأهيل الكوادر البشرية	١٠. القيام بأرشفة المشاريع المحدثة بواسطة برنامج GIS مع الصور الفضائية الخاصة بها بهدف بناء بنك معلومات جغرافي يتم اعتماده مستقبلاً	أنجزت لكامل المناطق المحدثة والعمل جار على استكمالها لمناطق الجديدة
الإدارية	التنمية الإدارية وتأهيل الكوادر البشرية	١١. متابعة تنفيذ الاتفاقيات الثنائية والبروتوكولات الموقعة مع الجامعات السورية (كليات الهندسة)	يتم متابعتها وهناك مناطق يجري إعدادها لتقديمها للكليات لدراستها كمشاريع تخرج
الإدارية	التنمية الإدارية وتأهيل الكوادر البشرية	١٢. توقيع اتفاقيات وبروتوكولات جديدة مع جامعات وهيئات سورية (جامعة تشرين)	التنسيق جار لتحديد موعد التوقيع مع جامعة تشرين



الهدف الثاني: تشجيع وجذب الاستثمارات العربية والأجنبية للمساهمة في عملية البناء والإعمار من خلال مشاريع التطوير العقاري:

ما تم تنفيذه	الخطة	السياسات	الاستراتيجيات
مهمة دائمة يجري العمل على تنفيذها	١. جذب المستثمرين العرب والأجانب للاستثمار من خلال نشر المعلومات حول المناخ الاستثماري والمزايا والتسهيلات.		
المهمة مرهونة بصدور القانون الجديد	٢. تنفيذ عدد من ورشات العمل والندوات وعقد لقاءات مع الفعاليات الاقتصادية للتعریف بمزايا القانون الجديد والتسهيلات المنوحة للمشاريع العقارية	تطوير أدوات الترويج الداخلي والخارجي للاستثمار العقاري	
هناك مراسلات لتحقيق ذلك وفق القنوات الرسمية	٣. التواصل مع سفارتنا في الخارج لبناء صورة إيجابية عن سوريا في العالم الخارجي توضح البيئة الاستثمارية المشجعة والفرص الاستثمارية المجزية		
الترويج جار وفق الخطة	٥. الترويج لفرص الاستثمارية مناطق التطوير العقاري المحدثة محلياً وخارجياً في (الدول الصديقة)		تسهيل جذب الاستثمار الأجنبي
الموقع ترجم إلى الإنكليزية وتم تحديثه	٦. ترجمة الموقع الرسمي للهيئة وكذلك الأطلس الجغرافي إلى عدة لغات أجنبية		
أنشأت صفحة للهيئة على الفيس بوك	٨. استخدام الترويج الإلكتروني والاتصالات الحديثة لخدمة أهداف الهيئة	وضع محفزات مناسبة لدخول مطوريين عقاريين جدد	
مهمة دائمة والعمل مستمر في تأسيس الشركات	٩. تأسيس شركات تطوير عقاري جديدة ومنحها صفة مطوريين عقاريين		
الخطة الترويجية منفذة باشتئان الجولات الخارجية وإصدار مجلة فهي مؤجلة حالياً لعدم وجود جدوى من المجلة حالياً	١٠. وضع خطة ترويجية سنوية ومتابعة تنفيذها تتضمن: <ul style="list-style-type: none"> • التعريف بالقانون ومزاياه وتسهيلاته، وبالهيئة، فروعها، أهدافها، مهامها. • تنفيذ جولات اطلاعية لعدد من الهيئات المناظرة في البلدان والاستفادة من تجاربها الناجحة. • التعاون والتسيق مع وسائل الإعلام المحلية، المشاهدة، المسموعة، المقروءة، الموقع الإلكتروني، المنشورات. • إصدار مجلة خاصة بالتطوير العقاري تصدرها الهيئة. 		



الهدف الثالث: توفير وتهيئة الأراضي اللازمة لإقامة مدن وضواحي متكاملة وتأمين خدماتها ومرافقها وإنشاء المساكن والأبنية

عليها:

الاستراتيجيات	السياسات	الخطة	ما تم تنفيذه
دراسة وتهيئة مناطق تطوير عقاري جديدة		١. البحث عن المزيد من المناطق الجديدة التي تحقق اشتراطات القانون وأهدافه لنقوم بدراستها وإحداثها كمناطق تطوير عقاري في مختلف المحافظات	مهمة دائمة والعمل مستمر في دراسة مناطق جديدة
دراسة وتهيئة مناطق تطوير عقاري جديدة		٢. البحث عن أراضي أملاك دولة لإقامة مشاريع تطوير عقاري عليها	مهمة دائمة والسعى مستمر لتحقيقها
توفير الاحتياجات الإسكانية لذوي الدخل المحدود		٣. تطوير آليات إنجاز وتنفيذ المخططات التنظيمية لمناطق التطوير العقاري وتهيئة الأرضي المعدة للتنظيم والبناء	مهمة دائمة والعمل جار على متابعتها
شروط ميسرة		٤. متابعة الجهات الإدارية ومواصلة التعاون والتنسيق العملي مع مجالس المدن المحلية والجهات الحكومية الأخرى للمباشرة في تنفيذ مناطق التطوير العقاري المحدثة.	مهمة دائمة والعمل جار على متابعتها
تشجيع استخدام معايير العمارة		٥. توجيه المشاريع لاستهداف شريحة ذوي الدخل المحدود (السكن الاجتماعي)	مهمة دائمة والعمل جار على تحقيقها للمشاريع قيد الدراسة، لئلا تقل نسبة السكن الاجتماعي عن ٧٠%
الحضراء والطاقة		٦. تشجيع استخدام الطاقات المتتجددة في مشاريع التطوير العقاري	مهمة دائمة وقد تم لحظها في دفاتر الشروط الفنية والمالية والحقوقية لمرااعاتها
الحضراء والطاقة		٧. نشر مفهوم البناء الاقتصادي والعمارة الحضراء بما يؤمن متطلبات التنمية والتطور الاقتصادي والاجتماعي للمجتمع السوري	مهمة دائمة وقد تم لحظها في دفاتر الشروط الفنية والمالية والحقوقية لمرااعاتها



ما تم تنفيذه	الخطة	السياسات	الاستراتيجيات
بدأت الهيئة بالعمل على متابعتها	١. إعداد دراسات لمعالجة مناطق السكن العشوائي وفق أولويات الخارطة الوطنية للسكن العشوائي بالتنسيق مع هيئة التخطيط الإقليمي		
شكلت فرق العمل وهي تقوم بمهامها	٢. تشكيل فرق عمل ضمن الهيئة لدراسة مناطق السكن العشوائي وإعداد الأضابير اللازمة لها بالتنسيق مع المعنيين في المحافظات والوحدات الإدارية، وفق برامج زمنية مناسبة	العمل على تنفيذ مشاريع التطوير العقاري المحدثة	معالجة مناطق السكن العشوائي
تم وضع معايير تدخل تتسمج مع الخارطة وتناسب مع الظروف الراهنة	٣. وضع أولويات للتدخل في خارطة السكن العشوائي التي تعدّها هيئة التخطيط الإقليمي وانتقاء مناطق مرشحة للمعالجة		
العمل جار على دراسة منطقة المشاع الجنوبي في حماه ومنطقة قدسيا في ريف دمشق	٤. اختيار (مشروع تجريبي) دراسة تنفيذ منطقة نموذجية أو اثنتين لمعالجة السكن العشوائي والانطلاق منها كتجربة متميزة (منطقة المشاع الجنوبي في حماه)		
مجلة لجين استكمال الكادر المختص	٥. وضع دراسات إسكانية عقارية تبحث في الواقع والظواهر ذات الصلة وتستخلص المؤشرات الحقيقة وتضع المقترنات المناسبة	تشجيع إقامة المناطق المتخصصة	إقامة مناطق الخدمات الخاصة غير السياحية
سيتم استدراك ذلك بالتنسيق مع الوزارة	٦. الاستفادة من التجارب الناجحة للدول الصديقة والمبادرات الوطنية البناء للمشاركة في عملية إعادة الإعمار		
مهمة دائمة والعمل مستمر لتحقيقها، وهناك ثلات مناطق خاصة محدثة (إميسا الطبية، عدرا الحرفية، الحسبة التجارية).	٧. إقامة مناطق تطوير عقاري متخصصة كمدن صناعية أو طبية أو حرفية أو تجارية		



الفصل السادس:

رؤية الهيئة لتحديد ملامح الاستراتيجية الوطنية للإسكان

الإسكان: بمفهومه الشامل يعني بناء وحدات سكنية جديدة ويدخل في هذا الإطار قواعد ونظم كثيرة منها توفير الأرضي، والتخطيط العمراني، وصناعة مواد البناء والتشييد، والمرافق العامة، والأهم توفير التمويل المالي للمشروعات الإسكانية ببحث تخدم المطور والمكتب.

سياسات الإسكان: تهدف سياسات الإسكان إلى توفير السكن اللائق والمناسب للمواطنين، كما تعنى بتوفير البيئة السكنية المتكاملة، أي تجهيز المناطق السكنية بكافة العناصر البيئية الأساسية من خدمات ومواصلات واتصالات وتعليم وصحة وغيرها.

تقسم الاستراتيجية الوطنية للإسكان إلى ثلاثة سياسات رئيسية:

١. سياسة إعادة الاعمار

٢. سياسة معالجة السكن العشوائي

٣. سياسة الإسكان:

- الإسكان الاجتماعي لمحدودي الدخل
- السكن التعاوني
- السكن الاستثماري
- السكن الخاص

سياسات معالجة السكن العشوائي وإعادة الاعمار وتقسم إلى مراحل:

○ قصيرة الأجل (إسعافية).

○ متوسطة الأجل.

○ طويلة الأجل.

ركائزها:

١. توجيه العملية نحو الاستدامة الحضرية.

٢. إعداد المسوحات الدقيقة ومن ثم الدراسات والمخططات الازمة.

٣. سن تشريعات خاصة بالمرحلة.



٤. وضع حلول دائمة وجذرية ومستدامة.
٥. إشراك المجتمعات المحلية وتنظيم العلاقة بين المؤسسات.
٦. إعادة تصنيع وتدوير المخلفات.
٧. دعم الاقتصاد المحلي واستعادة الأنشطة الاقتصادية.

المحاور الرئيسية للاستراتيجية الوطنية للإسكان:

أولاً: الإطار القانوني والتشريعي:

١. الإصلاح التشريعي وإصدار مشروع تعديل قانون التطوير العقاري الجديد: ومراجعة كامل الإطار التشريعي الناظم لقطاع البناء والتشييد نظراً لأهميته في النهوض بهذا القطاع وضرورة إصلاحه وتكييفه مع المرحلة للقيام بالمشروعات الإسكانية على أسس سلية وعادلة.
٢. تقديم المزيد من التسهيلات والمزايا للمشاريع العقارية: عن طريق:
 - تسهيل حركة دخول وخروج الأموال الازمة لعملية التمويل للمشاريع العقارية.
 - تخفيض أو إلغاء الرسوم الجمركية على المستوردات الخاصة بتنفيذ المشاريع العقارية كمواد البناء والإكساء والسماح بالإدخال المؤقت للآلات والآليات والتجهيزات الخاصة لتنفيذ المشاريع وفق ضوابط خاصة تضعها وزارة الأشغال العامة والإسكان.
 - تبسيط وتسهيل الإجراءات أمام شركات التطوير العقاري خصوصاً والقطاع الخاص عموماً.
٣. منح التسهيلات الازمة لمشاريع صناعة مواد البناء: نظراً لأهمية منتجات هذه المشاريع من المواد الازمة للبناء، وتشجيع المشاريع الجديدة منها ولا سيما جذب الاستثمارات الأجنبية في هذا المجال، وذلك لتقليل حجم المستوردات من مواد البناء.
٤. تخصيص أراضي مناسبة لإقامة مجتمعات عمرانية جديدة: وله دور مهم في توفير المساكن، حيث يمكن إحداث مناطق تطوير عقاري على أراضي مناسبة ومعدة للبناء من أملاك الدولة لتخفيض تكلفة بناء الوحدة السكنية.
٥. إنشاء مجلس أعلى للإسكان والتعميرية العقارية: ومنحه سلطات واسعة فيما يتعلق بحيازة الأراضي وتنظيم المدن والتصميم المعماري والأعمال الهندسية وإنتاج مواد البناء، إضافة إلى توفير مساكن منخفضة التكلفة، ويرسم نظم إنشاء وتطوير العقارات وتوفير خدماتها، مثل المرافق التجارية والصناعية والترفيهية والدينية والاجتماعية، وينفذ المجلس سلطات للاستحواذ وتملك الأراضي من أجل تخصيصها للإسكان العام، كما يرسم المجلس سياسات الإسكان محددة المعالم والمبادئ ومنها:
 - سياسة الإسكان يجب أن ترتبط بسياسات التنمية الاجتماعية
 - أن تعمل إلى أقصى حد ممكن بما يتلاءم مع قوى السوق وليس ضدها.
 - المساعدات أو المخصصات الحكومية عنصر شديد الأهمية في أي سياسة إسكان.



- أن تتجه إلى تقليص تكاليف المسكن.
- أن تحدد عدد المساكن المملوكة من قبل كل أسرة.
- أن تضبط إيجارات العقارات ضبطاً فاعلاً.
- أن تطلق من أن توفير السكن الجيد أمر ضروري لتماسك النسيج الاجتماعي.

ثانياً: الإطار المؤسسي

١. تشجيع المطورين العقاريين على بناء التجمعات العمرانية وطرح وحداتها السكنية بصيغ الحيازات المختلفة، وطرح فكرة المسكن الاجتماعي الإيجاري الذي ينتهي بالتملك بعد عمر زمني معين يحدد وفق أسس علمية إحصائية.
٢. التواصل مع سفارتنا في الخارج لإعادة بناء الصورة الإيجابية عن سورية في العالم الخارجي التي شوهتها الماكينة الإعلامية المعادية، وإعادة تحسين البيئة الاستثمارية المشجعة والتركيز على الميزات الجاذبة التي يتمتع بها بلدنا، لقناعتنا التامة بأنها من كانت ولازلت قلعة الصمود ستكون منبراً للاستثمارات الواعدة.
٣. تسهيل مهمة الاختيار المناسب لمناطق التطوير العقاري المراد إحداثها من حيث وقوفها على محاور التنمية ووقعها بالقرب من المدن وموائمتها لأن تصبح تجمعات عمرانية حديثة، والترويج لفرص الاستثمارية لمناطق التطوير العقاري المحدثة محلياً وخارجياً (الدول الصديقة) وفق حملة منظمة تستهدف أسواق وشركات بعينها.
٤. التوجّه نحو نمط الإسكان الاجتماعي ذو التكلفة الاقتصادية والمساحة المناسبة (دون ٢٠٩٠ م) مما يؤدي إلى تخفيض ثمن الشقة والتوزع قدر الإمكان في المرافق العامة، والتوزع الشاقولي (الأبراج) بدلاً الأفقي للاستفادة المثلثي من المساحات المتاحة للأراضي وخاصة في المناطق التي يكون للأرض عامل وزني مهم في سعر البناء.
٥. تنفيذ أبنية سكنية من قبل مؤسسات القطاع العام تكون الأرضي والتمويل من الدولة تؤمن السكن لذوي الدخل المحدود ويمكن أن يكون مقابل بدل إيجار مناسب وينتهي بملك المسكن بسعر مناسب.
٦. التوجّه في التركيز على مساهمة القطاع الخاص وتشجيعه خاصة شركات التطوير العقاري لزيادة مساهمتها في عملية البناء والتشييد وتعزيز دورها وتشجيعها للعمل في القطاع السكني من خلال تقديم المزيد من التسهيلات والحوافز.

ثالثاً: الإطار التنفيذي (دراسات - تنفيذ):

١. إعداد دراسات أساسية عن سوق الإسكان: توفر تحليلاً شاملأً ومواكباً للوضع في قطاع الإسكان وأسواق العقارات في سورية، بما يوفر معلومات حول: الأرضي المعروضة وخيارات التصرف بها، التغير الديموغرافي حسب المناطق والجدة الإسكانية، وحالة المساكن القائمة ونوعيتها وأشكال حيازتها، والتغير في الطلب وتناسبه مع العرض للمساكن، ومشكلات قطاع الإسكان، والتغير في أسعار المساكن خلال الفترة الماضية، وإجراء مسوحات إسكانية متخصصة لتقديم قاعدة معلومات مفيدة.



٢. تأسيس مركز دراسات إسكانية: وذلك تحت مظلة الوزارة وظيفته إجراء البحوث والدراسات الازمة لاتخاذ القرار والتخطيط الذي يخدم القطاع السكني ومتغيراته.

٣. التشجيع على استخدام الطاقات المتتجدة، وأنظمة العزل الحراري، للحد من هدر الطاقة والحفاظ على البيئة.

٤. تشجيع استخدام التقنيات الاقتصادية الحديثة لصناعة البناء والتشييد، والاعتماد على الأبنية الطابقية مسبقة الصنع.

رابعاً: الإطار التمويلي:

تمويل المشاريع العقارية

١. تفعيل عمل هيئة التمويل العقاري ولاسيما القانون رقم /١٥/ لعام ٢٠١٢ الخاص بترخيص شركات التمويل العقاري.

٢. تسهيل حركة دخول وخروج الأموال الازمة لعملية تمويل المشاريع الاستثمارية سواء للمغتربين السوريين في الخارج أو المستثمرين غير السوريين، وهو أمر هام بالنسبة لاستقطاب الاستثمار الأجنبي بطمأنينة.

٣. تسهيل منح القروض العقارية التي تمكن الأسر من بناء أو شراء مسكنها من خلال التمويل من المصارف، كما تميز هذه الطريقة بإعطاء المستفيدين الفرصة والحرية في اختيار موقع الأرض والمكتب المعماري والتصميم المناسب والبناء حسب رغبتهم الخاصة

٤. إحداث صندوق الادخار السكني حيث يمكن معالجة مسألة تمويل مشروعات الإسكان عن طريق إحداث صندوق للادخار السكني يحدث لهذه الغاية وتديره الدولة، وذلك بتخصيص نسبة من هذه المدخرات للاستثمار في الإسكان العام، ويقيّم هذا الصندوق قروضاً طويلة الأجل.



الصعوبات التي تعرّض سير العمل ومقترحات الحل

م	الصعوبات	المقترحات	ملاحظات
١	ضعف الترويج الخارجي في الدول الصديقة	تمثيل الهيئة في اللجان المشتركة التي تعقد مع الدول الصديقة وكذلك في المؤتمرات والمعارض الخارجية المعنية بالاستثمار	بسبب الظروف الراهنة
٢	عدم تناسب المقر الحالي مع مهام وأعمال الهيئة	البحث عن مقر جديد ومناسب عبر التنسيق مع الوزارة والجهات الأخرى	
٣	ضرورة الاطلاع والاستفادة من التجارب الناجحة لدول أخرى	إيفاد ممثلين عن الهيئة للاطلاع على التجارب الناجحة في الدول الصديقة	بسبب الظروف الراهنة
٤	تفاوت الاستجابة من بعض الجهات الإدارية أو ضعفها في بعض الأحيان على الرغم من التواصل الدائم من قبل الهيئة مع هذه الجهات	التوسط لدى وزارة الإدارة المحلية والهيئة للإيعاز للجهات الإدارية في سرعة الاستجابة والمتابعة	
٥	عدم التقدم من قبل الشركات المرخصة لتنفيذ المناطق المعلن عنها وذلك لعدة أسباب أهمها ارتفاع مبلغ ضمانة حسن التنفيذ من جهة وكبر مساحة المناطق المعلنة من جهة ثانية	وتم تلافي ذلك في مشروع تعديل القانون بتخفيض ضمانة حسن التنفيذ من ٣% إلى ٥% وإمكانية تجزئة المناطق المحدثة إلى عدة مراحل بمساحات أقل	
٦	هناك بعض الصعوبات في الحصول على الموافقات اللازمة لإحداث مناطق التطوير العقاري من بعض الجهات	تقوم الهيئة بالمتابعة اليومية مع تلك الجهات للإسراع في الموافقات المطلوبة للحصول على هذه الموافقات	



الخاتمة

بمزيد من العمل الدؤوب والتفاؤل تواصل الهيئة أعمالها مهامها المنوطة بها، وتعمل بجهود عاملتها بروح فريق العمل الواحد على تقديم خدماتها لشركات التطوير العقاري ودراسة إحداث مناطق عقارية جديدة في ظل بيئه عمل على تطويرها باستمرار ومع مطلع عام جديد نستطيع القول أن الهيئة باتت أكثر استعداداً للاضطلاع بدورها الوطني في مرحلة التعافي والبناء وإعادة الاعمار من خلال الدور والمهام الجديدة التي رسمتها في مشروع قانونها الجديد بما يخدم عملية النهوض في قطاع التطوير العقاري بعد أن أنهت دراسة مشروع قانونها الجديد الذي أوكل إليها مهمة التدخل لتطوير وتأهيل مناطق السكن العشوائي في سورية إلى جانب إحداث مناطق جديدة للتطوير والاستثمار العقاري، وهي تحضر لهذه المرحلة وتعد بيئتها الداخلي من أنظمة وهيكلية مؤسساتية وخطط تكون جاهزة للانتقال إلى تحقيق أهدافها وخططها لتصبح مشاريعاً على أرض الواقع.

دمشق في ٢٠١٩/١/ م



الملحق رقم (١)

مصطلحات عقارية:

- **صك الملكية:** الوثيقة الرسمية التي تثبت ملكية وبيانات العقار.
- **المساهمات العقارية:** مساحة من الأرض الخام تطرح للاكتتاب العام على هيئة أسهم مشاعة تغطي كامل مساحة المساهمة حيث يتم تطويرها وتوزيعها إلى قطع صغيرة بمساحات مختلفة ومن ثم بيعها على الراغبين في تملك تلك القطع سواء كانوا من المساهمين (حملة الأسهم) أو العامة عن طريق المزاد العلني أو عن طريق تحديد سعر مُسبق للمتر المربع، وينطبق هذا التعريف على المساهمات في مختلف أنواع العقار مثل المجمعات السكنية أو التجارية .. الخ.
- **الأسهم العقارية:** عبارة عن وثيقة تملك لمساحة محددة من أرض مساهمة عقارية معينة تقيس بالمتر المربع ويتم تملكها للمساهمين من قبل (المصدر) المالك الرئيسي للمساهمة.
- **المصدر:** المالك الرئيسي للمساهمة والمعلن عن رغبته في إصدار وثائق التملك.
- **السهم المشاع:** مساحة من أرض المساهمة العقارية غير معلومة بما في ذلك المساحة المقاطعة للخدمات العامة.
- **السهم الصافي:** ما يتبقى من مساحة السهم المشاع بعد حسم المساحة المقاطعة للخدمات العامة.
- **المزاد العلني:** عرض أصل العين للبيع على عدد من المتنافسين في مكان وزمان محددين بغرض الحصول على أفضل سعر.
- **الإفراج:** نقل ملكية العقار من طرف إلى طرف آخر لدى جهات الاختصاص.
- **الدوبلكس:** عبارة عن وحدة سكنية يتكون بناءها من دورين متلاصقين مع وحدة سكنية أخرى.
- **المقايسة العقارية:** مبادلة عقار مملوك لطرف بعقار مملوك لطرف آخر بالتراسبي بين الطرفين.
- **الرهن العقاري:** حبس عين العقار لدى طرف أو جهة أخرى مقابل قرض أو دين أو خلافه لحين استيفاء الدين ومن ثم فك العين المرهونة.
- **القرض العقاري:** مبلغ مالي مدفوع بالأجل يتم سداده في المستقبل على أقساط متقدّمة عليها بين المقرض والمقرض.
- **إدارة الأموال:** توفير خدمة إدارة الأموال العقارية وتشمل عدة خدمات أخرى مثل (التأجير، تحصيل الإيجارات، الصيانة ... الخ) تقدم هذه الخدمات نيابة عن مالك العقار من قبل طرف ثالث مقابل أتعاب يتقاضاها بين الطرفين.



- **العقار مشارع:** أرض أو بنيان يمتلكه شخص أو أكثر وكل منهم لديه وثيقة بجزء من العقار ، ولكن يشترك كل المالك في رقم واحد للعقار.
- **الرهن العقاري:** رهن العقار رهنا رسمياً أو نحو ذلك من الطرق التي يقبلها الممول، وفقاً للقوانين والإجراءات التي تقررها السلطة في قوانين الرهن والتمويل العقاري لتمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمباني المخصصة للنشاط التجاري.
- **التمويل العقاري:** عبارة عن عملية إقراض ويقصد به تقديم السيولة النقدية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري بنسبة من قيمها، وسداد ذلك بشكل دوري بصورة أقساط دورية لمدة محددة (حسب الاتفاق مع جهة التمويل) مع تملك العقار بعد سداد الأقساط، ويتيح نظام التمويل حرية اختيار العقار المطلوب شراؤه والملاائم لطالب التمويل (المستثمر).
- **اتفاق التمويل العقاري:** عقد التمويل العقاري المتضمن الشروط والالتزامات والحقوق المترتبة على أطراف التعاقد.
- **العرصنة:** كل أرض معدة للبناء أو ما هو في حكمها غير جارية بملكية جهات القطاع العام أو الجمعيات الخيرية وتقع ضمن المخططات التنظيمية في الجهات الإدارية والتي وصلها طريق عامه ترابية أو معبدة أو شبكة المياه والصرف الصحي والكهرباء للعقار أو إلى حدود التجمع العمراني داخل أو خارج المخططات التنظيمية.



الملحق رقم (٢)

قائمة العناوين الهامة للجهات الحكومية والوزارات المختلفة

<u>وزارة الأشغال العامة والإسكان</u> دمشق: شارع سعد الله الجابري هاتف: ٢٢١١٤٩٣ فاكس: ٢٢٥٩٤٠٠ DIWAN@MOPW.GOV.SY البريد الإلكتروني	<u>رئاسة مجلس الوزراء</u> دمشق: كفر سوسة البريد الإلكتروني www.youropinion.gov.net
<u>وزارة الإعلام</u> دمشق: أوتوستراد المزة، دار البعث هاتف ٦٦٢٤٢١٧/٦٦٢٤٢٢٠ فاكس: ٦٦٦٥١٦٦ www.moi-syria.com موقع الوزارة	<u>الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري</u> دمشق ساحة العباسين هاتف: ٠٠٩٦٣١١٤٤٣١١٤٨ فاكس: ٠٠٩٦٣١١٤٤٣١١٤٧ www.gcdri.gov.sy <u>E. tatouer.akary@gmail.com</u>
<u>وزارة الداخلية</u> دمشق: المرجة هاتف: ٢٢٢٠١٠٢ / ٢٢٢٠١٠١ فاكس ٢٢٢٣٤٢٨ somi@net.sy البريد الإلكتروني	<u>وزارة الخارجية</u> دمشق: كفرسوسة هاتف : ٣٣٣١٢٠٠/١٢٣ فاكس ٣٣٢٧٦٢٠ syr-mofa@scs-net.org البريد الإلكتروني
<u>وزارة النفط والثروة المعدنية</u> دمشق: علوي، صندوق بريد / ٤٠٠ هاتف: ٤٤٥٧٧٨٦ ، فاكس: ٤٤٥٥٩٧٢ www.mopmr-sy.org موقع الوزارة mopmr@net.sy البريد الإلكتروني	<u>وزارة الكهرباء</u> دمشق: شارع القوتلي، صندوق بريد / ٤٩٠٠ هاتف ٢١١٩٩٣٤ ، فاكس: ٢٢٢٧٧٣٦ peegt@net.sy البريد الإلكتروني
<u>وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل</u> دمشق: شارع الثورة هاتف: ٢٢١٠٣٥٥ فاكس: ٢٢٤٧٤٩٩	<u>وزارة الاقتصاد والتجارة</u> دمشق: ساحة يوسف العظمة هاتف ٢٢١٣٥١٣ ، فاكس: ٢٢٢٥٦٩٥ www.syrecon.org موقع الوزارة econ-min@net.sy البريد الإلكتروني
<u>المدينة الصناعية في عدرا</u> ريف دمشق: عدرا هاتف: ٥٨٥٠٠١٨ فاكس: ٥٨٥٠٠٢٤ www.aic.org	<u>وزارة الإدارة المحلية والبيئة</u> دمشق: كفرسوسة هاتف: ٢٣١٧٨٥٤ - ٢٣١٧٩١١ فاكس: ٢٣١٦٩٢١ <u>www.mlae-sy.org</u>



<p>وزارة السياحة</p> <p>دمشق: شارع القوتلي</p> <p>هاتف: ٢٢١٠١٢٢/٢٢٣٧٩٤٠</p> <p>فاكس 2242646</p> <p>موقع الوزارة www.syriatourism.org</p> <p>البريد الإلكتروني min-tourism@mail.sy</p>	<p>وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي</p> <p>دمشق: البرامكة</p> <p>هاتف 4/2213613</p> <p>فاكس ٢٢٤٤٠٧٨</p> <p>موقع الوزارة www.syrianagriculture.org</p> <p>البريد الإلكتروني agre-min@syriatel.net</p>
<p>وزارة الصناعة</p> <p>دمشق: شارع ميسلون، صندوق بريد ١٢٨٣٥</p> <p>هاتف: ٢٢٣١٨٤٥ - ٢٢٣١٨٣٤</p> <p>فاكس 2231097</p> <p>موقع الوزارة www.syr-industry</p> <p>البريد الإلكتروني min-industry@mail-sy</p>	<p>وزارة النقل</p> <p>دمشق: أبو رمانة</p> <p>هاتف: ٥٤٤٠٠٧٨ / ٤-٢-٥٤٤٧١٠١</p> <p>فاكس 5426477</p> <p>موقع الوزارة www.min-trans.net</p> <p>البريد الإلكتروني gcpt-dam@min-trans.net</p>
<p>اتحاد غرف التجارة السورية</p> <p>دمشق: شارع موسى بن نصیر</p> <p>هاتف: ٣٣١١٥٠٤/٣٣٢٧٣٤٤</p> <p>فاكس: ٣٣٣١١٢٧٤</p> <p>البريد الإلكتروني syr-trade@mail.sy</p>	<p>وزارة المالية</p> <p>دمشق: ساحة السبع بحرات</p> <p>صندوق بريد ١٣١٣٦</p> <p>هاتف: ٢٢١١٣٠٠ / ٢٢١٦٣٠٠١/٢/٣</p> <p>فاكس: ٢٢٢٤٧٠١</p> <p>البريد الإلكتروني mof@net.sy</p>
<p>هيئة الاستثمار السورية:</p> <p>هاتف: +٩٦٣١١٤٤١٢٠٣٩</p> <p>فاكس: +٩٦٣١١٤٤٢٨١٢٤</p> <p>Email: syinvest@mail.sy</p>	<p>المدينة الصناعية في حسياء</p> <p>حمص: حسياء</p> <p>هاتف: +٩٦٣٢١٥٣٦٠٠٧١٨</p> <p>فاكس: ٥٣٦٠٠٣</p> <p>www.ic-homs.sy</p> <p>البريد الإلكتروني customer@ic-homs.sy</p>
<p>المكتب المركزي للإحصاء</p> <p>دمشق: أبو رمانة شارع عبد الملك بن مروان</p> <p>هاتف: ٣٣٣٥٨٣٠</p> <p>فاكس: ٣٣٢٢٢٩٢</p> <p>mailto:cbs.syr@gmail.com</p>	<p>مصرف سوريا المركزي</p> <p>دمشق: ساحة السبع بحرات</p> <p>هاتف: ٢٢١٦٨٠٢ - ٢٢١٢٦٤٢</p> <p>فاكس: ٢٢٤٨٣٢٩</p> <p>info@bcs.gov.sy</p>
<p>UNDP</p> <p>دمشق: المزة فيلات غربية</p> <p>هاتف: ..٩٦٣١١٦١٢٩٨١١</p> <p>فاكس: ٩٦٣١١٦١١٤٥٤١</p> <p>www.undp.org</p>	<p>هيئة تخطيط الدولة</p> <p>دمشق: ابن النفيس</p> <p>هاتف: ٥١٦١٠٣٥ - ٥١٦١٠٢٤</p> <p>فاكس: ٥١٦١٠١١</p> <p>www.planning.gov.sy</p>



الملحق رقم (٣)

دليل أهم المواقع الالكترونية الحكومية

www.gcdri.gov.sy	الهيئة العامة للتطوير والاستثمار العقاري
WWW.MOPWh.GOV.SY	وزارة الأشغال العامة والإسكان
www.ghe-syria.com	المؤسسة العامة للإسكان
www.irrigation-sy.com	وزارة الري
www.syrianindustry.org	وزارة الصناعة
www.syrian-agriculture.org	وزارة الزراعة
www.environment-sy.org	وزارة الداخلية - الشؤون المدنية
moex-sy.org	وزارة المغتربين
www.syriatourism.org	وزارة السياحة
www.culture-sy.org	وزارة الثقافة
www.syrianeducation.org	وزارة التربية
www.mopmr-sy.org	وزارة النفط والثروة المعدنية
www.min-trans.net	وزارة النقل
www.moi-syria.com	وزارة الإعلام
www.moct.gov.sy	وزارة الاتصالات والتقانة
www.moh.gov.sy	وزارة الصحة
www.syriafinance.org	وزارة المالية
www.fedcommsyr.org	اتحاد غرف التجارة السورية
www.syrecon.org/establishmentsla.html	البنك المركزي
www.realestatebank-sy.com	المصرف العقاري
www.cbs-bank.com	المصرف التجاري
www.investinsyria.org	هيئة الاستثمار السورية
www.spc-sy.com	الشركة السورية للنفط