



العقارات Xrero

إدارة بيع وتأجير العقارات — دليل المستخدم

لمديري العقارات وموظفي التأجير والمبيعات وأصحاب الأعمال

إصدار دولة الإمارات (بالدرهم · ضريبة القيمة المضافة 5%)

الإصدار 1.0 · مايو 2026

جدول المحتويات

1. مقدمة
 2. البدء — فتح وحدة Xrero العقارات
 3. لوحة الإحصائيات
 4. المشاريع والمشاريع الفرعية
 - 4.1 المشاريع
 - 4.2 المشاريع الفرعية
 - 4.3 إنشاء الوحدات دفعةً واحدة
 5. المناطق والعقارات (الوحدات)
 - 5.1 المناطق
 - 5.2 سجل العقار
 - 5.3 دورة حياة العقار
 6. العملاء المحتملون (الاستفسارات)
 7. الإيجار — عقود الإيجار وفواتيره
 - 7.1 إنشاء عقد
 - 7.2 التفعيل
 - 7.3 الفوترة
 - 7.4 التمديد / الإغلاق
 8. المبيعات — عقود البيع وفواتيرها
 - 8.1 حجز بيع
 - 8.2 تأكيد البيع
 - 8.3 الفواتير والاسترداد
 9. العملاء
 10. الملاك والوسطاء
 11. الصيانة
 12. التقارير
 13. الإعدادات
 14. موقع العقارات العام
 15. مسرد المصطلحات
 16. الأسئلة الشائعة واستكشاف الأخطاء
- كل شاشة في هذا الدليل تُحاكي وحدة Xrero العقارات الفعلية. جميع الأسماء والأسعار والأرقام المعروضة بيانات توضيحية.

1. مقدمة

Xrero العقارات هي المكان الذي تدير فيه أعمالك العقارية كاملةً في نظام واحد: **مشاريعك ومبانيك**، وكل وحدة تؤجرها أو تبيعها، و**عقود الإيجار وتحصيل الإيجار**، و**مبيعات العقارات**، وأعمال **الصيانة**، و**الملاك والوسطاء والعملاء** الذين تتعامل معهم. وكل فاتورة تُنشئها الوحدة تتدفق مباشرةً إلى حساباتك في Xrero. كُتب هذا الدليل لمن يستخدمونه يومياً: **مدير العقارات/التأجير** الذي يعرض الوحدات ويوقع المستأجرين، و**موظف المبيعات** الذي يحجز الوحدات ويبيعها، و**موظف الحسابات** الذي يحصل أقساط الإيجار والبيع، و**صاحب العمل** الذي يريد الأرقام الرئيسية. لا يُفترض أي معرفة سابقة — فكل شاشة معروضة وكل حقل مشروح.

معلومة مفيدة

جميع المبالغ بالدرهم الإماراتي (د.إ.)، ويمكن تطبيق **ضريبة القيمة المضافة 5%** على فواتير الإيجار والبيع والصيانة. الوحدة مرتبطة بالكامل بحسابة Xrero، فكل إيصال إيجار وقسط بيع وفاتورة صيانة يُرَحَّل إلى دفاترك تلقائياً.

ما الذي يمكنك فعله

المجال	ما يغطيه
المخزون العقاري	المناطق والمشاريع والمشاريع الفرعية والعقارات (الوحدات) التي تؤجرها أو تبيعها.
الإيجار	عقود الإيجار، الأقساط التلقائية أو اليدوية، التأمينات، عمولة الوسيط، وفواتير الإيجار الدورية.
المبيعات	الحجوزات، البيع المؤكد، خطط الأقساط، وفواتير البيع.
الأطراف	العملاء (مستأجرون ومشترون)، الملاك، والوسطاء (مع سجل عمولاتهم).
الصيانة	طلبات صيانة على الوحدة، تُفوتر على المالك.
المؤشرات	لوحة إحصائيات حيّة، تقارير Excel، وموقع عقارات عام لاستقبال الاستفسارات.

2. البدء

فتح الوحدة

- 1 سجّل الدخول إلى Xrero من متصفح الويب.
- 2 انقر على أيقونة الشبكة (أعلى الزاوية) لفتح قائمة التطبيقات، ثم اختر Xrero Real Estate.
- 3 تُفتح الوحدة على لوحة الإحصائيات. الشريط في الأعلى هو قائمتك الرئيسية.

القائمة العلوية

يمكن الوصول إلى كل شاشة من شريط القائمة في أعلى التطبيق:

القائمة	ما ستجده فيها
الإحصائيات	اللوحة الحيّة — الأعداد والرسوم البيانية وخريطة العقارات.
المشاريع	المشاريع والمشاريع الفرعية (تطويراتك ومراحلها/أبراجها).
العقارات	المناطق والعقارات (الوحدات الفردية).
العملاء المحتملون	الاستفسارات والفرص (مسار CRM) لوحاتك.
الإيجار	عقود الإيجار وفواتير الإيجار المُحرّرة عليها.
المبيعات	عقود البيع وفواتير البيع.
العملاء	المستأجرون والمشترون لديك.
الملاك والوسطاء	الملاك (المالكون) والوسطاء.
الصيانة	طلبات الصيانة وفواتيرها.
التقارير	تقارير العقارات وتقارير المالك (Excel).
الإعدادات	مدد العقود، قوالب الاتفاقيات، إعدادات العقار والأنواع.

نصيحة – ترتيب العمل المعتاد

أنشئ منطقة ← أنشئ مشروعاً ← أضف مشاريعه الفرعية ← أنشئ العقارات (الوحدات) ← اجعلها متاحة ← للإيجار حذر
عقد إيجار وحصل فواتير الإيجار؛ وللبيع احجز ثم أكد البيع. عالج الصيانة والتقارير أثناء العمل.

3. لوحة الإحصائيات

مسار القائمة: Xrero العقارات > الإحصائيات (وهي أيضاً الشاشة التي تُفتح عليها الوحدة).

3.0 ما هي

لوحة الإحصائيات هي نظرتك الشاملة على المحفظة في صفحة واحدة. البطاقات العلوية تعدّ مخزونك وأطرافك؛ والأقسام أدناه تصنّف العقارات والعقود حسب الحالة، وخريطة تعرض وحداتك المتاحة عبر الإمارات. كل بطاقة قابلة للنقر وتفتح القائمة خلف الرقم.



الشكل 3.1 — لوحة الإحصائيات: أعداد المخزون والأطراف، حالة العقارات والعقود، رسم نوع العقار، و(أسفلها) خريطة عقارات الإمارات.

3.1 العدّادات العلوية

تعدّ البطاقات الست العلوية المناطق والمشاريع والمشاريع الفرعية والعقارات والعملاء والملاك. انقر أيّاً منها للانتقال مباشرةً إلى تلك القائمة.

3.2 أقسام الحالة

تقسم حالة العقارات الوحدات إلى متاح ومؤجّر ومعرض للبيع ومُباع. وتُعدّ إحصائيات عقود الإيجار وإحصائيات عقود البيع العقود حسب الحالة، وتُظهر الفواتير المستحقة، وتجمع قيمة الإيجار والبيع. كما تُظهر رسوم دائرية وعمودية نسبة المدفوع مقابل المستحق وأبرز الوسطاء لديك.

3.3 خريطة العقارات

في الأسفل، تعرض خريطة للإمارات وحداتك المتاحة حسب الموقع، فترى أين يتركز مخزونك.

نصيحة

بطاقات الفواتير المستحقة هي أسرع طريقة للعثور على أقساط الإيجار أو البيع التي يلزم تحصيلها اليوم.

4. المشاريع والمشاريع الفرعية

مسار القائمة: Xrero العقارات > المشاريع

4.0 ما هي

المشروع هو تطوير أو مبنى (مثلاً برج سكني). و**المشروع الفرعي** هو مرحلة أو برج أو مجمع داخله. لست مضطراً لاستخدام المشاريع الفرعية — فالمباني الصغيرة قد تحتفظ بوحداتها مباشرةً — لكنها تنظّم التطويرات الكبيرة. وكلاهما يجمع العقارات (الوحدات) تحته.

4.1 إنشاء مشروع

- 1 اذهب إلى **المشاريع > المشاريع** وانقر **جديد**.
- 2 أدخل الاسم والرمز، ثم اختر **المشروع ل** (إيجار أو بيع) و**نوع العقار** (سكني / تجاري / صناعي / أرض).
- 3 حدّد **المنطقة** والعنوان، اختر **المالك**، وأضف صورة المشروع والكتيب وتفاصيل الإنشاء والترخيص.
- 4 استخدم مفاتيح الإتاحة (الوصف، وسائل الراحة، المواصفات، الصور، المرافق القريبة) لتقرّر ما يُنسخ إلى الوحدات.
- 5 انقر **متاح** لنشر المشروع. (استخدم **مسودة** لإعادته).

مغلق متاح مسودة

مسودة متاح

MH-001 مارينا هايتس

2	المشاريع الفرعية	إيجار	المشروع ل
8	الوحدات	سكني	نوع العقار
4	الوحدات المتاحة	دي مارينا	المنطقة
22,400,000 د.إ	القيمة الإجمالية	إعمار	المالك
DLD-77310	رقم الترخيص	28	عدد الطوابق

الشكل 4.1 — سجل مشروع. تسيير الحالة مسودة < متاح < مغلق؛ وتعرض العدادات مشاريعه الفرعية ووحداته.

4.2 المشاريع الفرعية

افتح المشاريع < المشاريع الفرعية لإضافة مرحلة/برج تحت مشروع (مثلاً مارينا هايتس — برج A). يحمل المشروع الفرعي العنوان والنوع وإعدادات الإتاحة نفسها لأصله. ويمكنك أيضاً إنشاؤه مباشرةً من المشروع عبر معالج إنشاء مشروع فرعي الذي ينسخ تفاصيل المشروع إليه.

4.3 إنشاء الوحدات دفعةً واحدة

بدلاً من إضافة الوحدات واحدةً تلو الأخرى، افتح مشروعاً أو مشروعاً فرعياً واستخدم معالج إنشاء الوحدات:

- 1 أدخل عدد الطوابق والوحدات لكل طابق وبادئة الرمز (مثل MH-A) والطابق الذي يبدأ منه.
- 2 اختر ما إذا كنت تريد نسخ وسائل الراحة والمواصفات والصور والمرافق إلى كل وحدة.
- 3 أكّد — يُنشئ المعالج جميع الوحدات برموز مثل MH-A01-01، جاهزةً للتسعير والنشر.

ملاحظة

لا يمكن حذف مشروع أو مشروع فرعي ما دامت تتبعه مشاريع فرعية أو وحدات — أزلها أو أغلقها أولاً.

5. المناطق والعقارات (الوحدات)

مسار القائمة: Xrero العقارات > العقارات

5.1 المناطق

المنطقة هي أعلى تجميع جغرافي — عادةً إمارة أو حيّ مثل دبي مارينا. افتح **العقارات > المناطق**، انقر **جديد**، أعطها اسماً وأرفق مدنها. عندها تُعدّ أزرار المنطقة الذكية المشاريع والمشاريع الفرعية والوحدات داخلها.

5.2 سجل العقار

العقار هو وحدة واحدة — شقة أو فيلا أو محل أو مكتب أو قطعة أرض. وهو السجل الذي تؤجّره أو تبيعه فعلياً. يأخذ كل عقار رمزاً تلقائياً (مثل PI/00001) ويعرض نوعه وموقعه ومالكه وسعره ومجموعة غنية من التفاصيل (الغرف، المساحة، وسائل الراحة، الصور، مخططات الطوابق).

العقارات > العقارات						
عرض البطاقات						
مسودة						
متاح قيد الحجز مؤجّر معروض للبيع مباع						
الرمز	الاسم	النوع	ل	المشروع	السعر	الحالة
PI/00001	مارينا هاييتس A-1203	سكني	إيجار	مارينا هاييتس	دإ 95,000/سنة	مؤجّر
PI/00002	مارينا هاييتس A-0805	سكني	إيجار	مارينا هاييتس	دإ 88,000/سنة	متاح
PI/00003	مساكن وسط المدينة D-2104	سكني	بيع	مساكن وسط المدينة	دإ 2,400,000	مباع
PI/00004	مساكن وسط المدينة D-1502	سكني	بيع	مساكن وسط المدينة	دإ 1,950,000	معروض للبيع
PI/00005	مارينا هاييتس B-0610 (محل)	تجاري	إيجار	مارينا هاييتس	دإ 140,000/سنة	متاح

الشكل 5.1 — قائمة العقارات. تُجمّع الوحدات حسب الحالة (مسودة، متاح، قيد الحجز، مؤجّر، معروض للبيع، مباع).

إنشاء عقار

1 اذهب إلى **العقارات > العقارات** وانقر **جديد**.

2 أدخل الاسم، اختر نوع العقار وحدّد العقار ل (إيجار أو بيع).

3 اربطه بالمنطقة والمشروع والمشروع الفرعي، وحدّد العنوان والمالك.

4 حدّد السعر ووحدة الإيجار (يوم / شهر / سنة) — أو استخدم التسعير حسب المساحة — ورسوم الصيانة إن وُجدت.

5 املأ تبويبات التفاصيل: الغرف، الحمامات، المواقف، المساحة والقياس، وسائل الراحة، المواصفات، الصور، مخططات الطوابق، الخدمات، والمرافق القريبة.

6 انقر حفظ، ثم متاح للنشر.

العقارات < مارينا هايتس A-1203

PI/00001

مسودة متاح مؤجّر مباع

متاح طلب صيانة إنشاء عقد

مارينا هايتس A-1203

التفاصيل وسائل الراحة المواصفات الصور مخططات الطوابق الخدمات

نوع العقار	سكني	المساحة الإجمالية	1,150 قدم ²
العقار ل	إيجار	السعر	د.إ 95,000 / سنة
المنطقة / المشروع	دي مارينا · مارينا هايتس	الصيانة	د.إ 4,800 (دورية)
المالك	إعمار	التأثيث	نصف مفروش
الغرف / الحمامات	غرفتان · حمامان	الحالة	مؤجّر

الشكل 5.2 — سجل عقار (وحدة). أزرار الرأس تقود دورة الحياة وتبدأ عقداً أو حجراً أو طلب صيانة.

5.3 دورة حياة العقار

تمرّ كل وحدة بحالة واضحة، تظهر أعلى النموذج:

الحالة	المعنى	كيف تصل إليها
مسودة	منشأة حديثاً، لم تُنشر بعد.	افتراضية عند الإنشاء.
متاح	معروضة وجاهزة للإيجار أو البيع.	زر متاح .
قيد الحجز	تم حجز دفعة بيع.	معالج الحجز (وحدات البيع).
مؤجّر	مؤجّرة حالياً.	عند تفعيل عقد إيجار.
معروض للبيع	مخصّصة للبيع.	زر بيع .
مباع	تم تأكيد البيع.	عند تأكيد البيع.

نصيحة

لوحة إيجار، يظهر زر إنشاء عقد بمجرد أن تصبح الوحدة متاحة. لوحة بيع، اضغط بيع أولاً ثم إنشاء حجز.

6. العملاء المحتملون (الاستفسارات)

مسار القائمة: Xrero العقارات < العملاء المحتملون

شاشة **العملاء المحتملين** هي مسار استفساراتك. عندما يهتمّ أحدهم بوحدة — سواء حضر، أو اتصل، أو أرسل النموذج الإلكتروني (الفصل 14) — سجّله هنا كعميل محتمل، مرتبطاً **بالعقار** الذي يهتمه وما إذا كان استفسار **إيجار** أو **بيع**. ومن العميل المحتمل يمكنك الانتقال مباشرةً إلى إنشاء **عقد** (إيجار) أو **حجز** (بيع)، فنتنقل بيانات العميل تلقائياً.

- 1 افتح **العملاء المحتملون** وانقر **جديد**.
- 2 أدخل اسم جهة الاتصال وبياناتها، اربط **العقار** وحدّد **السعر المطلوب** أو المدة.
- 3 اسحب العميل المحتمل عبر مراحل المسار مع تقدّمه، وحوّله إلى عقد أو حجز عند الاتفاق.

ملاحظة

يستخدم العملاء المحتملون مسار CRM القياسي في Xrero، مركّزاً على عقاراتك. والاستفسارات الواردة من الموقع العام تصل هنا تلقائياً.

7. الإيجار — عقود الإيجار وفواتيره

مسار القائمة: Xrero العقارات > الإيجار > العقود / الفواتير

7.0 ما هي

يسجّل عقد الإيجار مَنْ يستأجر أي وحدة، ولأي مدة، وبأي إيجار، وبأي تأمين، ومع أي وسيط. وبمجرد تفعيله يُنشئ فواتير الإيجار وفق الجدول الذي تختاره، وتظهر الوحدة مؤجّرة. ويمرّ العقد بهذه الحالات:

الحالة	المعنى
مسودة	منشأ لكنه غير مفعّل بعد.
جارٍ	مفعّل — تُنشأ فواتير الإيجار.
منتهٍ	بلغ تاريخ نهايته.
مغلق	أنهي مبكراً / سُوي وأُغلق.
ملغى	مُلغى.

7.1 إنشاء عقد

- 1 افتح وحدة إيجار متاحة وانقر **إنشاء عقد** (أو ابدأ من عميل محتمل).
- 2 في المعالج، اختر العميل (المستأجر)، و**شروط الدفع** (شهري، ربع سنوي، سنوي أو دفعة كاملة)، و**المدة وتاريخ البدء**.
- 3 أضف **مبلغ التأمين والوسيط** والعمولة (مبلغ ثابت أو نسبة، على العميل أو المالك)، واختر **قالب اتفاقية**.
- 4 حدّد **الضرائب** (5% ضريبة القيمة المضافة) وبنود الفاتورة، ثم انقر **إنشاء عقد**.

عقد إيجار جديد — مارينا هايتس A-1203

العميل	عمر عبدالله	شروط الدفع	شهري
المدة	12 شهراً	تاريخ البدء	2026-06-01
الإيجار	د.إ 95,000 / سنة	مبلغ التأمين	د.إ 7,900
الوسيط	وسطاء الخليج العقارية	العمولة	5% على العميل

إلغاء

إنشاء عقد

الشكل 7.1 — معالج إنشاء العقد.

7.2 تفعيل العقد

يُنشأ العقد الشهري/الربع سنوي/السنوي في حالة **مسودة**. افتحه واضغط **تفعيل**، ثم اختر كيفية بناء الأقساط:

الخيار	ماذا يحدث
أقساط تلقائية	يجدول النظام أقساط الإيجار تلقائياً ويحزرها في موعدها (عبر المهمة الدورية).
أقساط يدوية	يسرد كل قسط لتحزّر كل فاتورة بنفسك بزر إنشاء فاتورة على السطر.

عند التفعيل تُنشأ الفاتورة الأولى (إضافةً إلى التأمين والصيانة وبنود الخدمات حسب الإعداد)، ويصل المستأجر بريد **تفعيل العقد**، وتصبح الوحدة **مؤجرة**. (عقد **الدفعة الكاملة** يُنشأ **جارياً** مباشرةً مع تحرير الفاتورة الكاملة.)

مسودة

جارٍ

مغلق

إغلاق العقد

✓ تمديد العقد

إنشاء فاتورة

T/00001 — عمر عبدالله

العقار	مارينا هايتس A-1203	الإيجار (قبل الضريبة)	دإ 95,000
المستأجر	عمر عبدالله	التأمين	دإ 7,900
شروط الدفع	شهري	المدفوع	دإ 16,617
المدة	2027-05-31 → 2026-06-01	المتبقي	دإ 86,283

أقساط الإيجار

التاريخ	النوع	المبلغ	الحالة
2026-06-01	تأمين	دإ 7,900	مدفوع
2026-06-01	إيجار	دإ 8,313	مدفوع
2026-07-01	إيجار	دإ 8,313	غير مدفوع
2026-08-01	إيجار	دإ 8,313	مسودة

الشكل 7.2 — عقد إيجار جارٍ مع جدول أقساط الإيجار (الإيجار شامل ضريبة القيمة المضافة 5%).

7.3 الفوترة

تظهر فواتير الإيجار ضمن **الإيجار < الفواتير** وفي تبويب **الفواتير** بالعقد. للأقساط اليدوية، حرّر كلاً منها بزر **إنشاء فاتورة**؛ والأقساط التلقائية تُحرّر نيابةً عنك. استخدم زر **إنشاء فاتورة** في العقد للرسوم الإضافية — **تأمين، صيانة، غرامة أو أخرى**. وكل فاتورة تُرحّل إلى محاسبة Xrero وترتبط بالعقد.

7.4 التمديد والإغلاق

- **تمديد العقد** — يجدد الإيجار: يغلق العقد الحالي وينشئ عقداً جديداً مرتبطاً (بإيجار/مدة مُعدّلة).
- **إغلاق العقد** — يُنهي الإيجار. يُمنع ما دام هناك رصيد مستحق؛ وبعد سداده تعود الوحدة **متاحة**.
- **إلغاء** — يلغي العقد ويحرّر الوحدة.

التذكيرات

تُنشأ فواتير الإيجار الدورية وتذكيرات التجديد تلقائياً؛ ويمكنك تحديد عدد الأيام قبل تاريخ الاستحقاق لإرسال التذكير من الإعدادات.

8. المبيعات — عقود البيع وفواتيرها

مسار القائمة: Xrero العقارات > المبيعات > العقود / الفواتير

8.0 ما هي

يأخذ مسار البيع الوحدة من حجز (دفعة مقدّمة) إلى بيع مؤكّد بخطة أقساط. ولعقد البيع ثلاث مراحل: محجوز ← مُباع (أو استرداد إذا تعثّرت الصفقة).

8.1 حجز بيع

- 1 افتح وحدة معروضة للبيع وانقر إنشاء حجز.
- 2 اختر العميل (المشتري)، أدخل الدفعة المقدّمة (سعر الحجز) وسعر العميل، وأضف الوسيط إن وُجد.
- 3 أكّد — يُنشأ عقد بيع في حالة محجوز، وتُحرّر فاتورة دفعة مقدّمة، وتظهر الوحدة قيد الحجز.

8.2 تأكيد البيع

- 1 افتح عقد البيع وانقر تأكيد البيع.
- 2 حدّد السعر النهائي، وشروط الدفع (شهري / ربع سنوي / دفعة كاملة)، والمدة والضرائب.
- 3 أكّد — يُنشأ جدول الأقساط (وفاتورة الوسيط إن وُجدت)، وتصبح المرحلة مُباع، وتصبح الوحدة مُباعة، ويصل المشتري بريد البيع.

استرداد محجوز مُباع

استرداد

تحصيل المبلغ المتبقي

PS/2026/05/00001 — ليو وي

ربع سنوي	شروط الدفع	مسكن وسط المدينة D-2104	العقار
د.إ 2,400,000	إجمالي المستحق	ليو وي	العميل
د.إ 720,000	المدفوع	د.إ 120,000	سعر الحجز
د.إ 1,680,000	المتبقي	د.إ 2,400,000	سعر البيع المؤكّد

الفواتير والأقساط

التاريخ	الوصف	المبلغ	الحالة
2026-05-10	دفعة مقدّمة (حجز)	د.إ 120,000	مدفوع
2026-06-01	القسط 1	د.إ 600,000	مدفوع
2026-09-01	القسط 2	د.إ 840,000	غير مدفوع
2026-12-01	القسط 3	د.إ 840,000	مسودة

الشكل 8.1 — عقد بيع مؤكّد مع جدول أقساطه.

8.3 الفواتير والاسترداد

تظهر فواتير البيع ضمن المبيعات < الفواتير وفي تبويب الفواتير بالعقد. استخدم **تحصيل المبلغ المتبقي** لتسوية الرصيد، أو حرّر الأقساط سطرًا سطرًا. وإذا أُلغي الحجز، يضبط **استرداد** المرحلة على **استرداد** ويعيد الوحدة متاحة.

9. العملاء

مسار القائمة: Xrero العقارات > العملاء

تسرد شاشة العملاء مستأجريك ومشتريك. كلُّ منهم جهة اتصال نوعها عميل. ومن العميل ترى عقود إيجاره ومشترياته. يُنشأ العملاء تلقائياً عند توقيع عقد أو أخذ حجز، أو يمكنك إضافتهم هنا مسبقاً بزر **جديد**.

المبيعات العملاء الملاك والوسطاء الصيانة				
العملاء				
7 / 1-7				
الاسم	الهاتف	البريد	النوع	
عمر عبدالله	4567 123 50 971+	omar@example.ae	عميل	
سارة خان	5678 234 55 971+	sara@example.ae	عميل	
ليو وي	6789 345 52 971+	liu@example.com	عميل	
عائشة رحمن	7890 456 50 971+	aisha@example.ae	عميل	
جون سميث	8901 567 56 971+	john@example.com	عميل	

الشكل 9.1 — قائمة العملاء (جهات اتصال نوعها عميل).

10. الملاك والوسطاء

مسار القائمة: Xrero العقارات < الملاك والوسطاء < الملاك / الوسطاء

10.1 الملاك

المالك هو صاحب العقار — الطرف الذي تؤجّر أو تبيع نيابةً عنه. الملاك جهات اتصال نوعها **مالك**. افتح مالكا لتري العقارات التي يملكها، واستخدم **تقرير المالك** (الفصل 12) لتمنح كل مالك كشفاً بعقوده وتحصيلاته.

10.2 الوسطاء

الوسيط وكيلٌ يقدم مستأجرين أو مشترين ويتقاضى عمولة. الوسطاء جهات اتصال نوعها **وسيط**. على عقد إيجار أو بيع تختار الوسيط وتحدد العمولة (**مبلغ ثابت أو نسبة، على العميل أو المالك**)؛ وتتبع النظام سجل عمولة كل وسيط ويجمعها في رسوم **أبرز الوسطاء** باللوحة.

3 / 1-3 الملاك والوسطاء < الملاك

الاسم	العقارات	الهاتف	النوع
إعمار	5	1688 366 4 971+	مالك
نخيل	3	3333 390 4 971+	مالك
الفطيم العقارية	2	6000 206 4 971+	مالك

الشكل 10.1 — قائمة الملاك، يعرض كلٌّ منهم عدد العقارات التي يملكها.

11. الصيانة

مسار القائمة: Xrero العقارات < الصيانة < الطلبات / الفواتير

استخدم **الصيانة** لتسجيل أعمال الإصلاح على وحداتك وفوترتها. أنشئ طلباً من زر **طلب صيانة** في العقار أو من قائمة الصيانة، وحدد **النوع** (مثل كهرباء، سباكة، إنشائي) والتكلفة، وتتبعه عبر المراحل القياسية (**طلب جديد** ← **قيد التنفيذ** ← **تم الإصلاح**). وعند إنجاز العمل، يفوتر زر **إنشاء فاتورة** المالك.

عرض البطاقات

الصيانة < الطلبات

طلب جديد قيد التنفيذ تم الإصلاح إلغاء

الموضوع	العقار	النوع	السعر	المرحلة
المكيف لا يبرد	مارينا هايتس A-1203	إصلاحات كهربائية	دإ 350	قيد التنفيذ
تسرّب صنبور المطبخ	مارينا هايتس A-0805	إصلاحات سباكة	دإ 180	طلب جديد
إعادة طلاء الصالة	مساكن وسط المدينة D-1502	أخرى	دإ 600	تم الإصلاح

الشكل 11.1 — طلبات الصيانة، مجمّعة حسب المرحلة.

نصيحة

أنواع الصيانة (كهرباء، سباكة، إنشائي، عفن، أخرى) والفِرَق جاهزة من البداية — أضف ما يخصك من إعدادات المنتجات / الصيانة عند الحاجة.

12. التقارير

مسار القائمة: Xrero العقارات < التقارير

يلخص تقرير Excel أعمالك. يفتح كلٌّ منهما معالماً صغيراً تختار فيه ما تريد تضمينه، ثم تنزل مصنفاً منسقاً.

12.1 تقرير العقارات

1 افتح التقارير < تقارير العقارات.

2 اختر التقرير ل: إيجار أو العقارات المباعة، ونطاق تاريخ.

3 نزل. مصنف الإيجار يحوي أوراقاً لتفاصيل عقود الإيجار والجارية والمغلقة والمنتهية؛ ومصنف المبيعات يسرد كل عملية بيع بالأسعار وحالة الدفع.

معالج	التقارير < تقارير العقارات
إيجار	التقرير ل
2026-01-01	تاريخ البدء
2026-05-31	تاريخ الانتهاء
	إلغاء طباعة التقرير

الشكل 12.1 — معالج تقرير العقارات (إيجار / العقارات المباعة).

12.2 تقرير المالك

افتح التقارير < تقرير المالك، اختر مالكاً والتقرير ل (إيجار أو العقارات المباعة). يمنح المصنف ذلك المالك كشفاً: عقود وفواتيره مقسمة إلى مدفوعة وغير مدفوعة ومدفوعة جزئياً (إيجار)، أو عقاراته المباعة بالأسعار والأرصدة.

13. الإعدادات

مسار القائمة: Xrero العقارات > الإعدادات

اضبط هذه مرةً واحدة لتكون جاهزة عند إنشاء المشاريع والوحدات والعقود.

العنصر	الغرض منه
مدد العقود	مدد إيجار قابلة لإعادة الاستخدام (مثلاً 6 أشهر، سنة) تُستخدم في معالج العقد.
قوالب الاتفاقيات	نص اتفاقية إيجار قابل لإعادة الاستخدام يُطبّع على عقد الاتفاقية.
وسائل الراحة	مزايا مثل المسبح والصالة الرياضية والموقف المغطى — تظهر على الوحدة والكتيب.
الوسوم	تسميات ملوّنة لتنظيم الوحدات.
المواصفات	أسطر مواصفات تفصيلية للوحدة.
المرافق القريبة	معالم (مطار، مترو، مركز تسوّق، مدرسة...) مع المسافات.
الخدمات	منتجات خدمية (مثل التنظيف، الإنترنت) يمكن إضافتها إلى عقد الإيجار.
المدن	المدن المستخدمة في العناوين والمناطق.
أنواع العقارات	أنواع فرعية ضمن سكني / تجاري / صناعي / أرض.
أنواع المساحات والتأثيث	فئات المساحة وخيارات التأثيث للوحدات.

الإعدادات العامة

من تطبيق الإعدادات (قسم إدارة العقارات) يمكنك ضبط **أيام التذكير** لفواتير الإيجار والبيع، واختيار ما إذا كانت الفواتير المنشأة تُرَحَّل يدوياً أو تلقائياً.

14. موقع العقارات العام

تتضمّن Xrero العقارات كتالوج عقارات عاماً موجّهاً للعملاء على موقعك:

الصفحة	وظيفتها
<code>properties/</code>	عرض عام لكل وحداتك المنشورة، قابل للبحث والتصفية حسب نوع العقار وحسب الإيجار مقابل البيع.
<code><property/<id/</code>	صفحة تفاصيل وحدة واحدة — الصور، وسائل الراحة، المواصفات، السعر والموقع.
الحجز / الاستفسار	نموذج يترك فيه الزائر اسمه وبريده وهاتفه ورسالته. يُنشئ جهة الاتصال ويسجّل استفسار إيجار أو بيع يصل إلى عملائك المحتملين.

ملاحظة

تظهر على الموقع العام الوحدات المتاحة أو المعروضة للبيع فقط، ويمكن الاستفسار عنها.

15. مسرد المصطلحات

المصطلح	المعنى
المنطقة	أعلى تجميع جغرافي (إمارة / حيّ)، يضمّ المدن والمشاريع والوحدات.
المشروع / المشروع الفرعي	تطوير/مبنى ومرحلته أو برجه أو مجمّعه.
العقار (الوحدة)	وحدة واحدة قابلة للإيجار/البيع — شقة أو فيلا أو محل أو مكتب أو أرض.
عقد الإيجار	اتفاقية الإيجار بين مستأجر ومالك على وحدة.
عقد البيع	سجل بيع الوحدة، من الحجز إلى المُباع.
المالك	صاحب العقار.
الوسيط	وكيل يتقاضى عمولة على إيجار أو بيع.
العميل	مستأجر أو مشتري.
التأمين	الضمان القابل للاسترداد المحتجز مقابل الإيجار.
شروط الدفع	طريقة تقسيم الإيجار/البيع — شهري، ربع سنوي، سنوي أو دفعة كاملة.
ضريبة القيمة المضافة	ضريبة القيمة المضافة الإماراتية، نسبتها القياسية 5%.

16. الأسئلة الشائعة واستكشاف الأخطاء

زر «إنشاء عقد» لا يظهر.

يجب أن تكون الوحدة متاحة ومضبوطة على العقار ل = إيجار. لوحدة بيع، اضغط **بيع** أولاً ثم **إنشاء حجز**.

لا أستطيع إغلاق عقد إيجار.

يُمنع الإغلاق ما دام هناك **رصيد متبقي**. حصل الإيجار المستحق أو اشطبه أولاً، ثم **إغلاق العقد**.

فواتير الإيجار لا تُنشأ تلقائياً.

تُحرر الأقساط التلقائية بمهمة خلفية يومية قرب موعد كل استحقاق. تأكد أن العقد **جارٍ ومُفَعَّل كإقساط تلقائية**؛ أما عقود الأقساط اليدوية فتحرر كل فاتورة بنفسك.

وحدة عالقة على «مؤجّر» / «مُباع».

تتحرر الوحدة تلقائياً عند **إغلاق/إلغاء** عقد إيجارها أو **استرداد** بيع. استخدم تلك الإجراءات على العقد بدلاً من تعديل حالة الوحدة مباشرةً.

أين تظهر الفواتير في الحسابات؟

كل فاتورة إيجار وبيع وصيانة تُرَحَّل إلى محاسبة Xrero وتحمل رابطاً يعود إلى عقدها وعقارها، فتتطابق المحاسبة والعقارات دائماً.

تحتاج مساعدة؟

تواصل مع مسؤول Xrero لديك أو زُر xrero.com.