



أنواع العقار · التاون هاوس

تاون هاوس للبيع في بالي: ما الذي يفعله الجدار المشترك بالسعر والإيجار

5 أكتوبر 2026 · 9 دقيقة قراءة · العائد

يتشارك التاون هاوس جداراً مع جاره، وهذه الحقيقة وحدها تحدد سعره وأوراقه ومن يستأجره. قارئاً التاون هاوس في كتالوجنا بالفلل، وراجعنا القواعد التي يواجهها المشتري الأجنبي.

اقرأ على الموقع: [/https://riserealbali.com/ar/guides/bali-townhouse](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-townhouse)

باختصار

التاون هاوس في بالي بيت ضمن صف: يتشارك جداراً واحداً على الأقل، وله مدخل مستقل، وغالباً يقع في مجمع مُدار. في عينة كتالوجنا لأكتوبر 2026 تراوحت الأسعار بين 2.64 و 9.06 مليار روبية، وكلها إيجار طويل. وبلغ الوسيط 47.3 مليون روبية للمتر المربع، فوق وسيط الفلل البالغ 42.1 مليون.

20 سنة	100%	42.1 مليون روبية	47.3 مليون روبية
مدة صلاحية SLF على منزل مفرد أو منزل في صف	من التاون هاوس في عيّنتنا إيجار طويل	وسيط المتر المربع في وحدات الفلل في الكتالوج نفسه	وسيط المتر المربع في التاون هاوس بكتالوجنا، أكتوبر 2026

في هذا التقرير

- | | |
|----|---|
| 01 | ما التاون هاوس في بالي؟ |
| 02 | التاون هاوس أم الفيلا في بالي: ما الذي يتغير؟ |
| 03 | أي سند يستطيع الأجنبي حيازته في تاون هاوس؟ |
| 04 | كم يكلف التاون هاوس في بالي؟ |
| 05 | من يستأجر التاون هاوس، وما الذي يحرك العائد؟ |
| 06 | ما الذي تغطيه رسوم التاون هاوس؟ |
| 07 | ما التراخيص وبنود العقد التي يجب فحصها؟ |
| 08 | ما مدى سهولة بيع التاون هاوس لاحقاً؟ |

ما التاون هاوس في بالي؟

التاون هاوس المعروض للبيع في بالي بيت ضمن صف. يذكر قانون الإسكان الإندونيسي ثلاثة أشكال للمسكن: المنزل المفرد، والمنزل في صف (rumah deret)، والمبنى السكني. والمنزل في صف مجموعة بيوت تلتصق جوانبها، ولكل بيت قطعة أرضه. يستخدم بائعو بالي الكلمة بتساهل. ففي كتالوجنا تشمل بيوتاً بمساح خاصة في صف بجانب حقل أرز، وبيوتاً أخرى تأتي أزواجاً حول جدار مشترك بحديقة بدل المسبح، أو تلتف حول مسبح يديره فندق، أو تأتي صفّاً على هيئة بيوت داخل مجمع شقق. وما نشتره تقوله وثيقة الأرض وعقد الإيجار، لا الكتيّب.

المصدر: القانون 1/2011، المادة 22؛ Hukumonline Klinik، 2012؛ اللائحة 11/2008؛ كتالوج Rise Real Bali، أكتوبر 2026

التاون هاوس أم الفيلا في بالي: ما الذي يتغير؟

التاون هاوس يقع بين النوعين الآخرين. كالفيلا له باب أمامي خاص وغالباً فناء أو مسبح. وكالشقة يتشارك الجدران ويدفع رسم المجمع.

مقارنة التاون هاوس بالفيلا والشقة

الخاصية	الفيلا	التاون هاوس	الشقة
الجدران	منفصلة	مشتركة مع الجار	مشتركة من عدة جهات
الأرض	قطعة خاصة	قطعة خاصة أو حصة من أرض المجمع	حصة من أرض المبنى
المسبح	خاص	خاص أو مشترك أو بلا مسبح	مشترك
التكاليف المشتركة	على حسابك وحدك	رسم المجمع	رسوم الخدمات وصندوق الاحتياطي
السند المتاح للأجنبي	إيجار طويل؛ Hak Pakai من 5 مليار روبية	إيجار طويل في عيتتنا	إيجار طويل؛ وملكية الطابق من 2 مليار روبية

يناسب التاون هاوس من يريد سعر دخول أقل وأمناً وطرقاً وحدائق مشتركة. وتتفوق الفيلا حين تهتم الخصوصية وحرية تعديل البيت أكثر. أما الشقق فتتناسب الميزانيات الأصغر.

المصدر: القانون 1/2011؛ القانون 20/2011؛ قرار ATR/BPN 1241/2022؛ Hukumonline Klinik، 2025

أي سند يستطيع الأجنبي حيازته في تاون هاوس؟

أغلب الأجانب يحوزون التاون هاوس بالإيجار الطويل (Hak Sewa)، وهو عقد إيجار يوثقه كاتب العدل للبيت والقطعة لمدة محددة. كل تاون هاوس في عيّنتنا إيجار طويل، بمدد أساسية من 22 إلى 30 سنة، ويحمل عدد منها تمديدًا يذكره المطور.

حق الانتفاع (Hak Pakai) هو البديل المسجل للمقيمين الأجانب. وحين يملك إندونيسي الأرض تملكاً حراً (Hak Milik) تبلغ مدة Hak Pakai عليها 30 سنة، ولا تتجدد إلا عبر سند جديد. ويواجه المشتري الأجنبي في بالي حداً أدنى 5 مليار روبية لمنزل على أرض، أو 2 مليار لوحدة في مبنى سكني. ولم نجد حداً منفصلاً للمنازل في صف، فيُسأل كاتب العدل أيهما ينطبق. وأكثر قليلاً من نصف عيّنتنا أقل من 5 مليار روبية.

ملكية الطابق تخص وحدات المباني السكنية، التي يعرفها القانون بأنها مبانٍ متعددة الطوابق بأجزاء وأرض مشتركة. ولا يُباع أي ناوون هاوس في عيّنتنا بهذه الصيغة. وتفاصيل كل سند في دليلي الإيجار الطويل أم التملك الحر Hak Pakai.

المصدر: قرار ATR/BPN 1241/2022 عبر Hukumonline Klinik وKfMap؛ Smartlegal؛ أبريل 2021؛ Hukumonline Klinik، 2025

كم يكلف التاون هاوس في بالي؟

نراوحت أسعار التاون هاوس في عيّنّة كتالوجنا بين 2.64 و9.06 مليار روبية. وبلغ وسيط سعر المتر المربع 47.3 مليون روبية، مقابل 42.1 مليون لوحدة الفلل، التي يغطيها دليل سعر الفلا بحسب المنطقة. وأكثر من نصف التاون هاوس يكلف للمتر أكثر من وسيط الفلل المذكور، فالجدار المشترك لا يمنحك خصماً.

التاون هاوس في كتالوج Rise Real Bali، أكتوبر 2026

التاون هاوس	المنطقة	المساحة	السعر	للمتر المربع	مدة الإيجار
Ecoverse، غرفتا نوم	نياني (Nyanyi)	128 م ²	6.75 مليار روبية	52.8 مليون روبية	28 سنة
Umalas Oasis، غرفتا نوم	أومالاس (Umalas)	137 م ²	6.64 مليار روبية	48.4 مليون روبية	28 سنة مع تمديد 25
Ecoverse، 3 غرف نوم	نياني	190 م ²	9.06 مليار روبية	47.7 مليون روبية	28 سنة
Ramada Encore، غرفة نوم	بانداوا (Pandawa)	80.5 م ²	3.81 مليار روبية	47.3 مليون روبية	30 سنة مع تمديد 20
Sol، غرفتا نوم	نوسا دوا (Nusa Dua)	76 م ²	2.64 مليار روبية	34.7 مليون روبية	25 سنة مع تمديد 25
Bingin، غرفة نوم، إطلالة على المحيط	بينجين (Bingin)	132.6 م ²	3.47 مليار روبية	26.2 مليون روبية	22 سنة
The Grey House، 3 غرف نوم	كيماجي (Cemagi)	145 م ²	3.54 مليار روبية	24.4 مليون روبية	حتى 2052 مع تمديد 25 سنة

الصفوف الأعلى في الجدول تأتي بمسابح خاصة أو نادٍ أو مشغل بعلامة تجارية. وفي أسفله أقصر مدة إيجار وحديقة بدل المسبح. عيّنّة بهذا الصغر لا تثبت شيئاً، لكن السعر يبدو أنه يتبع المرافق ومدة الإيجار أكثر مما يتبع الجدار.

المصدر: كتالوج Rise Real Bali، 5 أكتوبر 2026؛ حسابنا

من يستأجر التاون هاوس، وما الذي يحرك العائد؟

التاون هاوس بغرفتي نوم يناسب العائلات وزوجين يسافران معاً والنزلاء الذين يقيمون طويلاً، لأن لكل طرف غرفته. ويحقق سعراً أعلى لليلة من الوحدة بغرفة واحدة عند الإشغال نفسه، وهذا السبب الرئيسي لتفضيله على وحدتين صغيرتين.

أربعة أمور تحرك الأرقام: عدد غرف النوم، والمسبح (خاص أو مشترك أو بلا مسبح)، وسجل مراجعات شركة الإدارة، ورسوم الخدمات. وتهم مدة الإيجار المتبقية كذلك لأنها تحدد سنوات كسبك. ولم نجد بيانات عامة تعزل التاون هاوس، فمتوسطات المنصات تخلط كل أنواع العقار.

يستخدم الجدول سعراً داخل نطاق 1.9–3.0 مليون روبية في نماذجنا للتاون هاوس بغرفتي نوم، مع حالات إشغالها 55–75%. ويخصم العمود الأخير رسم المجمع من القسم التالي. ويشرح دليلنا عائد التأجير حصة صاحب الوحدة البالغة 60%.

تاون هاوس بغرفتي نوم بـ3.5 مليار روبية بسعر 2.2 مليون روبية لليلة، توضيح منا

الإشغال	العائد الإجمالي	صافي صاحب الوحدة (60%)	العائد الصافي	الصافي بعد الرسم
55%	12.6 %	265 مليون روبية	7.6 %	6.9 %
65%	14.9 %	313 مليون روبية	8.9 %	8.3 %
75%	17.2 %	361 مليون روبية	10.3 %	9.6 %

المصدر: حساب Rise Real Bali. حصة صاحب الوحدة: إدارة 18% وصيانة 12% وضريبة 10%. الرسم: 24 مليون روبية سنوياً

ما الذي تغطيه رسوم التاون هاوس؟

يفرض المجمع رسماً شهرياً للأمن والطرق والإنارة والصرف والحدائق والنفايات. تسمّيه المجمّعات الإندونيسية (iuran) (pengelolaan lingkungan)، وكثيراً ما تحسبه بمساحة البيت مضروبة في سعر للمتر المربع. ومثال منشور واحد يستخدم 20,000 روبية للمتر. وبهذا السعر يدفع بيت مساحته 100 م² مبلغ 2 مليون روبية شهرياً، أي 24 مليون روبية سنوياً (Cermati، يونيو 2026، وحسابنا). ولم نجد مرجعاً لبالي، وكل مجمع يضع سعره.

في تاون هاوس بـ3.5 مليار روبية يساوي ذلك 0.7% من السعر، أو نحو 0.7 نقطة من العائد الصافي إن لم يغطه بند الصيانة أصلاً. ويسعّر دليلنا تكاليف تشغيل الفيلا بقية بيت بالي. وقبل التوقيع يُسأل عن أربعة أمور:

- ✓ من يدفع تنظيف المسبح والواجهة
- ✓ كيف يتغير السعر
- ✓ هل يغطي صندوق احتياطي الإصلاحات الكبرى
- ✓ ما الذي يفرضه البانجار (المجلس المحلي في القرية) فوق ذلك، وهو عادة 50,000–300,000 روبية شهرياً

المصدر: Cermati، 18 يونيو 2026؛ دليل Rise Real Bali عن البانجار، 2026

ما التراخيص وبنود العقد التي يجب فحصها؟

اطلب رقم رخصة البناء (PBG) للمجمع ولوحدتك قبل دفعة الحجز. حُلّت PBG محل IMB في 2021، وتصدر عبر منظومة SIMBG الإلكترونية. وتأتي بعدها وثيقتان: عقد البيع الأولي (PPJB) وشهادة صلاحية الاستخدام (SLF). ويغطي دليل الشراء على الخارطة جداول الدفع.

01 PBG

إن لم تصدر بعد، فيجب أن يذكر العقد موعد صدورها.

02 PPJB

عقد البيع الأولي للمساكن يتطلب وضوح وضع الأرض وصدور PBG وجاهزية الطرق والمرافق وإنجاز 20% من البناء (PP 12/2021، المادة 22). وتستهدف القواعد مبيعات المساكن، فيُسأل كاتب العدل كيف تنطبق على الإيجار الطويل.

03 SLF

تشهد بأن المبنى المكتمل صالح للاستخدام. تدوم 20 سنة للمنزل المفرد أو المنزل في صف، وتُجَدّد قبل انتهائها بـ 60 يوماً على الأقل. وينبغي أن تكون شرطاً للتسليم.

المصدر: Hukumonline Klinik، مارس 2021؛ Hukumproperti، سبتمبر 2025؛ Smartlegal، أكتوبر 2025

ما مدى سهولة بيع التاون هاوس لاحقاً؟

عند البيع، تحدد سنوات الإيجار المتبقية سعر التاون هاوس أكثر مما يحدده جداره. وتمتد عقود بالي المعتادة 25-30 سنة. وحين يتبقى أقل من 10-15 سنة ينخفض السعر بحدة، لأن المشتري التالي يواجه تكلفة التمديد.

وقد يعرض المجمع عدة وحدات متطابقة في وقت واحد، فتنافس وحدتك وحدة جارك في السعر والمدة. ومن يريد بيتاً منفصلاً يتجنب الجدار المشترك. أما المدة الأطول والمسبح والأوراق النظيفة فكلها تساعد.

المصدر: Bali Villa Realty، فبراير 2026

من أين تبدأ البحث؟

يقع التاون هاوس في كتالوجنا في أومالاس ونياني ونوسا دوا وكيماجي وباندوا وبينجين. تصفّحها في الكتالوج، ثم اطلب منا عقد الإيجار ورقم PBG وجدول الرسوم قبل أن تدفع أي دفعة حجز.

ماذا يعني هذا للمشتري

01 التاون هاوس بيت في صف: جدار مشترك ومدخل مستقل وقطعة خاصة في القانون. والمرجع الوثائق لا المسقى.

02 كئالوجنا لا يُظهر خصماً في سعر المتر: 47.3 مليون روبية للتاون هاوس و42.1 مليون لوحداث الفلل.

03 يحوز الأجانب التاون هاوس غالباً بإيجار طويل، فمدة الإيجار المتبقية تحدد السعر والخروج.

04 قبل دفعة الحجز، يُطلب رقم PBG وجدول الرسوم وعقد الإيجار.

أسئلة شائعة

ما التاون هاوس في بالي؟

بيت في صف يتشارك جداراً واحداً على الأقل وله مدخل خاص. يسميه القانون الإندونيسي rumah deret، ولكل بيت قطعه. وفي بالي تشمل التسمية بيوتاً في مجمعات مسورة بمساح مشتركة، فتراجع وثائق الأرض.

كم يكلف التاون هاوس في بالي؟

في عينة كئالوجنا لأكتوبر 2026، من 2.64 مليار روبية لبيت 76 م² بغرفتي نوم في نوسا دوا إلى 9.06 مليار لبيت 190 م² بثلاث غرف نوم في نياني. والوسيط 47.3 مليون روبية للمتر المربع، والبائع أو المطور هو من يدفع عمولتنا.

هل التاون هاوس أرخص من الفيلا في بالي؟

أرخص في الدخول لا في المتر المربع. أصغر تاون هاوس عندنا بـ 2.64 مليار روبية، ومع ذلك يقع وسيط المتر (47.3 مليون روبية) فوق وسيط الفلل (42.1 مليون). والمجاميع أقل لأن البيت والقطعة أصغر، فتقارن مدة الإيجار والرسوم قبل السعر.

هل يستطيع الأجنبي شراء تاون هاوس في بالي؟

نعم، غالباً بإيجار طويل، وهي الصيغة التي يعتمدها كل تاون هاوس في عيّنتنا. ويناسب Hak Pakai المقيمين الأجانب، بحد أدنى 5 مليار روبية لمنزل على أرض في بالي. والقرار لا يحدد حداً منفصلاً للمنازل في صف، فيؤكّد الأمر مع كاتب العدل.

ما الرسوم التي تأتي مع التاون هاوس في بالي؟

رسم شهري للمجمع للأمن والطرق والحدائق والنفايات، وغالباً معه صندوق احتياطي للإصلاحات، إضافة إلى رسوم البانجار. لم نجد مرجعاً منشوراً لبالي. ومثال إندونيسي واحد، 20,000 روبية للمتر، يعني 2 مليون روبية شهرياً لبيت مساحته 100 م². واطلب جدول الرسوم.

من أين نعرف ذلك

أرقام الكئالوج من إعلانات التاون هاوس ووحدات الفلل (مساحة معلنة واحدة، 30 م² فأكثر) المنشورة هنا في 5 أكتوبر 2026، بسعر الروبية الذي يعتمد موقعا. أرقام المتر المربع وجدول العائد حسابات منا. وراجعنا كل نقطة قانونية في مصدرين إندونيسيين. العينة صغيرة، ومثال الرسم من خارج بالي. هذا ليس استشارة قانونية أو استثمارية.

— القانون رقم 1 لعام 2011 بشأن الإسكان، المادة 22؛ اللائحة الوزارية 11/2008

Rise Real Bali وكالة عقارية في بالي. نكتب من الصفقات التي ننجزها ومن البيانات العامة، ونذكر مصادرنا.

بقلم Dmitrii Rogov، Rise Real Bali.

إخلاء المسؤولية

هذا الدليل لأغراض إعلامية فقط. ليس عرضاً، ولا استشارة استثمارية شخصية، ولا وعداً بدخل. أرقام العائد تقديرات من عندنا بافتراضات مذكورة في النص؛ والنتيجة الفعلية تعتمد على السوق والإدارة والموسمية وتغير الأنظمة. الأسعار والمخططات والشروط قابلة للتغيير من دون إشعار، وليست جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكل الملكية والعبء الضريبي مع محام ومستشار ضريبي إندونيسي. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR، Rp)، بحسب القانون رقم 7 لسنة 2011 بشأن العملة ولائحة بنك إندونيسيا رقم PBI/2015/17/3 (المادة 11). إخلاء المسؤولية كاملاً: <https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer/>

لديك أسئلة عن هذا الدليل؟

راسلنا عبر واتساب: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474
هذا الدليل على الموقع: [/riserealbali.com/ar/guides/bali-townhouse/](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-townhouse/)