

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

قسم / تخصص ماجستير إدارة عقارية



عنوان البحث

أثر التحول الرقمي على الكفاءة التشغيلية في الهيئة العامة للعقار بالمملكة العربية السعودية

إعداد الطالب/ نورة دخيل الله عايض

إشراف/

د.الفیصل عبدالحمید محمد

دفايز علي الجراد

العام الدراسي:

2026

1. المقدمة (Introduction)

تُعتبر أخلاقيات البحث العلمي (Research Ethics) الركيزة الأساسية التي يستند إليها الفكر الأكاديمي الرصين، فهي لا تمثل مجرد قيود تنظيمية، بل هي "ميثاق شرف" يضمن سلامة المسار المعرفي وإنسانيته. وتُعرّف أخلاقيات البحث العلمي أكاديمياً بأنها: "مجموعة من المبادئ والقواعد الأخلاقية التي توجّه سلوك الباحثين وتحدد مسؤولياتهم تجاه مجتمع البحث، والمشاركين فيه، والمؤسسات العلمية، والمجتمع ككل" (Resnik, 2015 & Shamoo). كما يُعرّفها البعض الآخر بأنها "الالتزام بالمعايير المهنية والسلوكية التي تمنع التجاوزات وتضمن الأمانة والدقة في كافة مراحل الاستقصاء العلمي بدءاً من صياغة المشكلة ووصولاً إلى نشر النتائج" (Tolich, 2013 & Sieber).

تكمّن أهمية هذه الأخلاقيات في العمل الأكاديمي في كونها تضمن حماية حقوق المشاركين الإنسانية، وتمنع استغلالهم، وتؤسس لمنهجية عمل قائمة على الثقة المتبادلة. إن الهدف الأساسي من هذا التقرير هو تقديم تأصيل نظري شامل لمفهوم وأهمية ومبادئ أخلاقيات البحث العلمي، ومناقشة أبرز القضايا واللوائح الدولية والوطنية المنظمة لها، مع تقديم نموذج تطبيقي عملي ومفصل على دراسة الطالبة الخاصة بـ "أثر التحول الرقمي على الكفاءة التشغيلية في الهيئة العامة للعقار بالمملكة العربية السعودية".

2. أهمية أخلاقيات البحث العلمي (Importance of Research Ethics)

تتعدى أخلاقيات البحث العلمي كونها التزاماً أدبياً لتصبح صمام الأمان الذي يحمي جودة العلم ومخرجاته. وتتجلى هذه الأهمية في المحاور التالية:

- **تأمين موثوقية ومصداقية النتائج (Validity & Reliability):** إن التزام الباحث بالأمانة والموضوعية يضمن خلو دراسته من التزييف أو الانتقائية في البيانات. عندما يثق المجتمع الأكاديمي بأن البيانات جُمعت وحُلّت بنزاهة، تصبح تلك النتائج قابلة للتصديق والتعميم والبناء عليها في دراسات مستقبلية.
- **حماية المشاركين والمجتمع (Society & Protection of Participants):** تضمن الأخلاقيات عدم إلحاق أي ضرر مادي، أو نفسي، أو مهني بالأفراد المستهدفين بالدراسة. وفي البحوث الإدارية والتنظيمية (مثل دراسة الهيئة العامة للعقار)، تحمي الأخلاقيات الموظفين من أي تبعات وظيفية قد تترتب على آرائهم حول قصور الأنظمة الرقمية أو ضعف الكفاءة التشغيلية.

• تعزيز التعاون والعمل الجماعي (Promotion of Collaboration): تتطلب الأبحاث الحديثة غالباً تضافر جهود عدة باحثين ومؤسسات. الالتزام بأخلاقيات الملكية الفكرية، وتوزيع الأدوار بعدالة، والاعتراف بجهود الآخرين يساهم في خلق بيئة تعاونية مثمرة وثقة متبادلة بين الباحثين والجهات الداعمة.

• المسؤولية الاجتماعية والتشريعية (Legal Responsibility & Social): تضمن الأخلاقيات توجيه البحث العلمي لخدمة أهداف التنمية المستدامة وحل المشكلات الحقيقية للمجتمع (مثل تحسين جودة الخدمات العقارية الرقمية تماشياً مع رؤية المملكة 2030)، مع الامتثال التام للأنظمة واللوائح القانونية المتبعة في الدولة والمؤسسات المعنية.

3. المبادئ الأساسية لأخلاقيات البحث العلمي (Core Principles)

تقوم أخلاقيات البحث على خمسة مبادئ جوهرية يتعين على كل باحث فهمها وتطبيقها:

المبادئ الأساسية لأخلاقيات البحث				
الأمانة العلمية	النزاهة	الموضوعية	السرية	الموافقة
			المستنيرة	

1. الأمانة العلمية (Scientific Honesty): * تعريف: نقل المعلومات والأفكار والبيانات بدقة تامة وبأقصى درجات الصدق دون تعديل أو تحوير، ونسب الفضل لأصحابه عبر التوثيق الصحيح.

○ مثال: عندما تستعين الباحثة بدراسة (الرابعي، 2022) حول واقع الحكومة الرقمية، يجب عليها صياغة الفكرة بأسلوبها ونسبها بدقة للباحث الأصلي في المتن وقائمة المراجع دون ادعاء ملكية الفكرة.

2. النزاهة (Integrity): * تعريف: الاتساق والالتزام بالوعود والاتفاقيات، والعمل بصدق في جميع جوانب البحث العلمي لضمان انسجام الممارسة الفعلية مع المبادئ الأخلاقية المعلنة.

- مثال: التزام الباحثة بالمنهجية المحددة في خطتها (المنهج الوصفي التحليلي) واستخدام أداة الاستبيان الفعلي المعتمد دون اللجوء إلى اختصار الإجراءات أو تعديل النتائج الإحصائية لتتوافق مع فرضيات الدراسة.

3. **الموضوعية (Objectivity):** * تعريف: تجرد الباحث تماماً من آرائه الشخصية، وأهوائه، وانتماءاته، وتجنب التحيز في جمع البيانات وتفسيرها وتحليلها إحصائياً.

- مثال: إذا كانت الباحثة تميل شخصياً إلى أن التحول الرقمي في الهيئة خالٍ من العيوب، وظهرت نتائج الاستبيان تشير إلى وجود معوقات تقنية تحد من الكفاءة، يتعين عليها كتابة وتفسير هذه العوائق بموضوعية تامة دون إخفائها أو التقليل من شأنها.

4. **السرية وخصوصية البيانات (Privacy & Confidentiality):** * تعريف: حماية هوية المشاركين في البحث والحفاظ على سرية البيانات الشخصية والمؤسسية التي يتم الحصول عليها، وعدم استخدامها في أي غرض خارج النطاق الأكاديمي.

- مثال: عند توزيع الاستبيان على موظفي الهيئة العامة للعقار، يتم برمجة الأداة الإلكترونية بحيث لا تجمع الأسماء، أو البريد الإلكتروني، أو الهاتف، مع ضمان حفظ الاستجابات في ملف مشفر ومحمي بكلمة مرور لا يطلع عليه سوى الباحثة لأغراض التحليل الإحصائي فقط.

5. **الموافقة المستنيرة (Informed Consent):** * تعريف: إعطاء المشاركين معلومات واضحة وكاملة حول طبيعة الدراسة وأهدافها والجهات المشرفة عليها، وحقوقهم في المشاركة الطوعية أو الانسحاب في أي وقت دون أي تبعات، والحصول على موافقتهم الصريحة قبل البدء.

- مثال: وضع ديباجة (مقدمة تعهد) في بداية الاستبيان الإلكتروني توضح أن الاستبيان يخص رسالة ماجستير بجامعة ميدأوشن، وتشرح الهدف منه، وتتضمن زراً يضغط عليه المشارك بعنوان: "أوافق طوعاً على المشاركة في هذه الدراسة" للانتقال لأسئلة الاستبيان.

4. القضايا الأخلاقية في البحث العلمي (Ethical Issues)

يواجه مجتمع البحث العلمي عدداً من الانحرافات والمشكلات الأخلاقية التي تستوجب الحذر والوقاية منها:

- **الانتحال العلمي (Plagiarism):** هو سرقة الجهود الفكرية أو الأدبية للآخرين ونسبتها للذات، سواء بنسخ نصوص كاملة أو إعادة صياغة أفكار دون الإشارة للمصدر الأصلي.
 - مثال: قيام الباحث بنسخ فقرة كاملة من دراسة (خشبة وآخرون، 2022) تصف العوائق التنظيمية للتحويل الرقمي ووضعها في إطاره النظري دون علامات اقتباس أو توثيق علمي.
- **تزوير وتزييف البيانات (Fabrication & Data Falsification):** * الاصطناع (Fabrication): اختلاق بيانات أو نتائج لم توجد في الواقع (مثل تعبئة استبيانات وهمية لزيادة حجم العينة).
 - التزييف (Falsification): التلاعب بأدوات البحث أو تغيير البيانات الحقيقية وحذف أجزاء منها لتوجيه النتائج نحو اتجاه معين.
 - مثال: قيام الباحثة بتعديل بعض إجابات الموظفين الذين أشاروا لضعف الكفاءة التشغيلية في برنامج SPSS، لتحويل إجاباتهم إلى "موافق بشدة" لرفع قيمة معامل الارتباط لإثبات الفرضية الأولى للدراسة.
- **التحيز (Bias):** اختيار عينة دراسة غير ممثلة بشكل متعمد، أو صياغة أسئلة الاستبيان بطريقة موجهة لإجبار المستقصى منه على تبني وجهة نظر معينة.
 - مثال: صياغة سؤال في الاستبيان مثل: "ألا تعتقد أن التحويل الرقمي الرائع في الهيئة قد قضى تماماً على البيروقراطية؟"، فهذا سؤال موجه ومتحيز، والبديل الأخلاقي هو: "ما مدى مساهمة الأنظمة الرقمية الحالية في تقليص البيروقراطية بالهيئة؟".
- **انتهاك الخصوصية (Violation of Privacy):** كشف بيانات حساسة تخص المشاركين أو المؤسسة مما قد يعرضهم لمخاطر شخصية أو قانونية أو مهنية.
 - مثال: نشر الباحث لقائمة بأسماء الموظفين الذين انتقدوا بشدة البنية التحتية للهيئة العامة للعقار ووصفوها بالضعيفة، مما قد يعرضهم لعقوبات إدارية من رؤسائهم.
- **تضارب المصالح (Conflict of Interest):** وجود مصلحة شخصية، مالية، أو مهنية للباحث قد تؤثر على موضوعية أحكامه ونتائج بحثه.
 - مثال: إذا كانت الباحثة تعمل كمديرة لتطوير إحدى المنصات الرقمية بالهيئة (مثل منصة إيجار أو ملاك)، وتقوم ببحث لتقييم أداء هذه المنصة؛ هنا يجب الإفصاح عن هذا المنصب بوضوح لضمان عدم تأثير موقعها الوظيفي على حيادية تفسير النتائج.

5. القواعد واللوائح المنظمة لأخلاقيات البحث (Regulations & Rules)

لضمان تطبيق هذه الأخلاق، وضعت المؤسسات العلمية والجهات الدولية أطراً تنظيمية صارمة:

• **لجان أخلاقيات البحث العلمي (Institutional Review Boards - IRB):** هي لجان

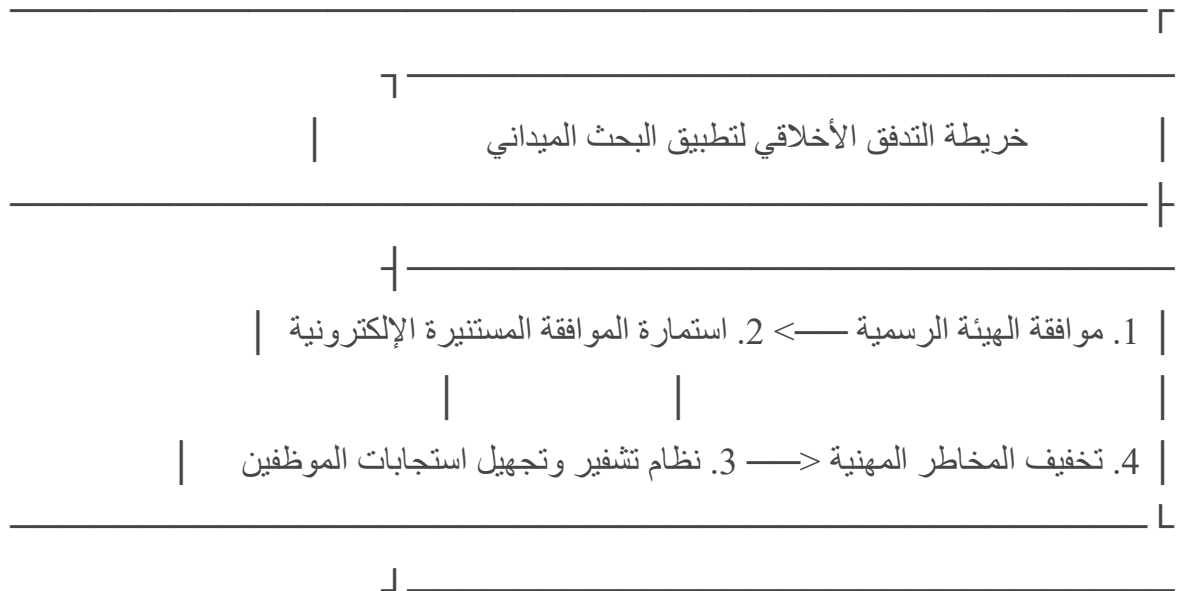
مستقلة ومحيدة تُنشأ داخل الجامعات والمراكز البحثية (بما فيها جامعة ميدأوشن). وتتمثل مهمتها الأساسية في مراجعة المقترحات البحثية (Proposals) قبل البدء في التطبيق الميداني لتقييم مدى التزام الباحث بحماية المشاركين البشر، والتأكد من توازن المنافع والمخاطر، ومنح "موافقة أخلاقية رسمية" (Ethical Approval) لا يمكن للباحث جمع البيانات بدونها.

• **دليل جمعية علم النفس الأمريكية (APA Guide):** يعتبر دليل الجمعية الأمريكية لعلم النفس

(American Psychological Association) المرجع العالمي الأهم في أبحاث العلوم الاجتماعية والإدارية. ولا يقتصر دور دليل APA على تنظيم طريقة التوثيق والاقتباس (Citations) لمنع الانتحال، بل يضع دليلاً سلوكياً متكاملاً يشرح آليات إعداد الاستبيانات، وإجراء المقابلات، والحفاظ على حقوق المشاركين، والإفصاح عن مصادر التمويل وتضارب المصالح، ونشر الأبحاث بنزاهة.

6. التطبيق العملي على موضوع البحث (Practical Application)

تُطبق الباحثة نورة دخيل الله القواعد والضوابط الأخلاقية على دراستها الخاصة بـ "أثر التحول الرقمي على الكفاءة التشغيلية في الهيئة العامة للعقار بالمملكة العربية السعودية" وفق المنهجية التطبيقية التفصيلية التالية:



أولاً: مرحلة الحصول على الموافقات الرسمية (Formal Approvals)

1. **موافقة الجامعة وال IRB:** يتوجب على الباحثة تقديم خطة البحث الحالية إلى لجنة أخلاقيات البحث العلمي بجامعة ميدأوشن للحصول على رقم اعتماد أخلاقي رسمي للبدء بجمع البيانات.

2. **موافقة الهيئة العامة للعقار (REGA):** نظراً لأن مجتمع الدراسة مستهدف داخل منشأة حكومية حساسة، يتعين على الباحثة توجيه خطاب رسمي باسم الجامعة إلى إدارة الموارد البشرية أو مركز الدراسات بالهيئة العامة للعقار لطلب الإذن الرسمي بتوزيع الاستبيان على الموظفين والقياديين، لضمان عدم انتهاك القوانين الداخلية للعمل والسرية المؤسسية.

ثانياً: آلية جمع البيانات والموافقة المستنيرة (Informed Consent & Data Collection)

عند تصميم الاستبيان الإلكتروني عبر منصة آمنة (مثل Google Forms أو Microsoft Forms التابع لحساب الجامعة الأكاديمي)، تلتزم الباحثة بوضع الصفحة التمهيدية الإلزامية قبل الأسئلة، وتحتوي على البيانات التالية:

- **الهدف الواضح للبحث:** "تهدف هذه الدراسة لقياس أثر أدوات التحول الرقمي في الهيئة العامة للعقار على مستويات الكفاءة التشغيلية، وذلك استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في إدارة العقار بجامعة ميدأوشن".
- **التأكيد على الطوعية:** "مشاركتك في هذه الدراسة اختيارية تماماً، ولك الحق في الامتناع عن الإجابة أو الانسحاب في أي وقت دون أي تبعات أو مسؤولية".
- **بند إقرار الموافقة:** وضع سؤال إجباري في نهاية الصفحة: "هل توافق على المشاركة في الاستبيان بناءً على الشروط أعلاه؟" (خيارات: نعم، أوافق / لا، لا أوافق)، بحيث لا تفتح أسئلة الاستبيان إلا في حال اختيار "نعم".

ثالثاً: الحفاظ على السرية وحماية الخصوصية (Privacy Protection & Confidentiality)

لحماية البيانات الشخصية للموظفين والمحافظة على خصوصية الهيئة، تتبع الباحثة الإجراءات التالية:

1. **عدم جمع المعلومات الشخصية (Anonymity):** يخلو الاستبيان تماماً من طلب أي معلومات تكشف هوية المستجيب (مثل: الاسم، الرقم الوظيفي، الإدارة الفرعية الدقيقة، البريد الإلكتروني).

2. التعامل الأخلاقي مع المتغيرات الديموغرافية (Demographic Variables)

(Analysis): تتضمن الفرضية الثالثة للدراسة فروقاً تعزى لـ (الجنس، سنوات الخبرة، المؤهل العلمي، المرتبة الوظيفية). ستقوم الباحثة بدمج وتصنيف الإجابات في فئات عريضة لمنع الاستدلال على هوية بعض الموظفين، فمثلاً إذا كان هناك موظف واحد فقط بمرتبة وظيفية عليا أو خبرة معينة في قطاع صغير، قد يؤدي إعلان إجابته منفردة إلى كشف هويته،

لذا سيتم دمج البيانات وعرضها بشكل كلي وإحصائي مجمل عبر اختبار (\$T-test\$) وتحليل التباين الأحادي (\$ANOVA\$) دون إظهار الاستجابات الفردية.

3. تأمين حفظ البيانات: تخزين ملف البيانات المصدرية (\$Raw\ Data\$) المستخرج من

المنصة الإلكترونية بصيغة مشفرة على وحدة تخزين سحابية آمنة تابعة لبريدها الجامعي الرسمي، والالتزام بإتلاف أو أرشفة الملفات بشكل آمن فور مناقشة الرسالة وإقرارها.

رابعاً: رصد وتحليل المخاطر المحتملة وكيفية التخفيف منها (Risk Assessment & Mitigation)

المخاطر المحتملة (Potential Risks)	الإجراءات الأخلاقية الوقائية للتخفيف (Mitigation Strategies)
الخوف الوظيفي (Career Backlash): خشية الموظف من إبداء رأي سلبي حول كفاءة الأنظمة الرقمية أو توجيه نقد للبنية التحتية قد يعرضه للمساءلة أو غضب مدرائه بالهيئة.	التأكيد الواضح في مقدمة الاستبيان على أن الاستجابات تُعامل بسرية تامة وتُعرض فقط بصورة إحصائية مجمعة، وأن إدارة الهيئة لن تطلع على الإجابات الفردية أبداً.
تسريب بيانات مؤسسية داخلية: احتمال احتواء الاستبيان على أسئلة تكشف معلومات أمنية أو تقنية دقيقة وحساسة تخص الأمن السيبراني بالهيئة.	صياغة أسئلة محور الأمن السيبراني والأنظمة بشكل قياسي عام (مثال: مدى توفر جدار الحماية، تكرار الانقطاعات التقنية) دون التطرق لثغرات دقيقة أو تفاصيل هيكلية للشبكة قد تمس بالأمن الوطني أو المؤسسي للهيئة.
انحياز تأكيد الفرضيات (Confirmation Bias): رغبة الباحثة اللاواعية في إثبات الفرضية الأولى (وجود علاقة طردية ذات دلالة إحصائية $p \leq 0.05$) مما قد يدفعها لاستبعاد الاستبيانات ذات الآراء السلبية.	الالتزام بالحياد التام والنزاهة الإحصائية؛ فعدم ثبوت الفرضية أو وجود علاقة عكسية أو غياب الدلالة الإحصائية هو بحد ذاته "نتيجة علمية قيمة" يجب مناقشتها وتبريرها علمياً دون خوف أو تلاعب.

توضيح حدود الدراسة بدقة، والإشارة في فصل المنهجية إلى أن هذه النتائج تعبر عن "إدراك وتصورات الموظفين" (Perceptions) وهو مؤشر علمي معتمد في العلوم الإدارية والسلوكية.

دقة البيانات التاريخية والتحيز التنظيمي:
الاعتماد الكلي على آراء الموظفين دون التحقق من دقة الأرقام الفعلية للكفاءة التشغيلية.

7. الخاتمة (Conclusion)

يخلص هذا التقرير إلى أن الالتزام بأخلاقيات البحث العلمي ليس ترفاً أكاديمياً أو مجرد إجراء روتيني للحصول على الموافقة، بل هو جوهر البحث العلمي وعموده الفقري الذي يستمد منه قيمته ومصداقيته. إن غياب الميثاق الأخلاقي يحول المعرفة إلى أداة تضليل وضرر للمجتمع والمشاركين على حد سواء.

بالنسبة لدراسة الطالبة **نورة دخيل** المطبقة على الهيئة العامة للعقار بالمملكة العربية السعودية، فإن الالتزام الصارم بمبادئ الأمانة، والنزاهة، والموضوعية، والسرية المطلقة، والموافقة المستنيرة يُعد شرطاً أساسياً لنجاح بحثها وقبول أطروحتها الأكاديمية. إن حماية حقوق موظفي الهيئة وتأمين بياناتهم يضمن تدفقاً صادقاً للبيانات، مما يسفر في النهاية عن توصيات علمية وتطبيقية دقيقة تدعم صناع القرار في الهيئة العامة للعقار وتساهم فعلياً في دفع عجلة التحول الرقمي والكفاءة التشغيلية بما يخدم تطلعات رؤية المملكة 2030.

8. المراجع الأكاديمية للتوثيق (Suggested References)

1. الرابعي، ريم علي محمد. (2022). الحكومة الرقمية في ضوء برامج التحول الرقمي وتحقيق مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030: هيئة الحكومة الرقمية نموذجاً. المجلة العربية الدولية لتكنولوجيا المعلومات والبيانات، 2(2)، 15 - 62.
2. خشبة، عادل وآخرون. (2022). تقييم برامج التحول الرقمي وتأثيرها على العمليات التشغيلية الحكومية. مجلة البحوث الإدارية المعاصرة، مصر.
3. American Psychological Association. (2020). Publication manual of the American Psychological Association 7th ed. (Washington, DC: Author).
4. Resnik, D. B. (2015). What is ethics in research & why is it important . National Institute of Environmental Health Sciences.

5. Shamoo, A. E & ,Resnik, D. B. (2015) .Responsible conduct of research3) rd ed .(.Oxford University Press.
6. Sieber, J. E & ,Tolich, M. B. (2013) .Planning ethically responsible research2) nd ed .(.SAGE Publications.