Bestimmungen zur Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Bauland durch Ausschreibung, Versteigerung und Aufstellung

中华人民共和国国土资源部令¹

第 39 号

《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，已经 2007 年 9 月 21 日国土资源部第 3 次部务会议审议通过。现将《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》公布，自 2007 年 11 月 1 日起施行。

部长 徐绍史

二〇〇七年九月二十八日

招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定

(2002 年 4 月 3 日国土资源部第 4 次部务会议通过 2007 年 9 月 21 日国土资源部第 3 次部务会议修订)

第一条 为规范国有建设用地使用权出让行为，优化土地资源配置，建立公开、公平、公正的土地使用制度，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》，制定本规定。

第二条 在中华人民共和国境内以招标、拍卖或者挂牌出让方式在土地的地表、地上或者地下设立国有建设用地使用权的，适用本规定。

VO des Ministeriums für Landressourcen

Nr. 39

Die „Bestimmungen zur Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Bauland durch Ausschreibung, Versteigerung und Aufstellung“ sind am 21.9.2007 auf der 3. Ministerialsitzung des Ministeriums für Landressourcen beraten und verabschiedet worden. Die „Bestimmungen zur Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Bauland durch Ausschreibung, Versteigerung und Aufstellung“ werden hiermit verkündet und treten am 1.11.2007 in Kraft.

XU Shaoshi, Leiter des Ministeriums

28.9.2007

Bestimmungen zur Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Bauland durch Ausschreibung, Versteigerung und Aufstellung

(Am 3.4.2002 auf der 4. Ministerialsitzung des Ministeriums für Landressourcen verabschiedet; am 21.9.2007 auf der 3. Ministerialsitzung des Ministeriums für Landressourcen revidiert)

§ 1 Um die Handlungen zur Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Bauland zu normieren, den Einsatz der Landressourcen zu optimieren und eine öffentliche, faire und gerechte Ordnung der Landnutzung zu schaffen, werden aufgrund des „Sachenrechtgesetzes der Volksrepublik China“², des „Landverwaltungsgesetzes der Volksrepublik China“³, des „Gesetzes der Volksrepublik China zur Steuerung städtischer Immobilien“⁴ und der „Ausführungsbestimmungen zum Landverwaltungsgesetz der Volksrepublik China“⁵ die vorliegenden Bestimmungen festgesetzt.

§ 2 Diese Bestimmungen werden angewandt, wenn im Gebiet der Volksrepublik China durch Ausschreibung, Versteigerung oder Aufstellung ein Gebrauchsrecht an, über oder unter der Oberfläche von staatseigenem Bauland errichtet wird.

¹ Quelle des chinesischen Textes: Bestimmungen für die Überlassung von Gebrauchsrechten von staatseigenem Land durch Ausschreibung, Versteigerung und Aufstellung Fn. 1: Amtsblatt des Staatsrates[国务院公报], 2008, Nr. 14, S. 13-16.

² Chinesisch-deutsch in: ZChinR 2007, S. 78 ff.

³ Deutsch mit Quellenangabe in: Frank Münzel (Hrsg.), Chinas Recht 29.8.98/1 (enthält auch die im folgenden erwähnten Ausführungsbestimmungen).

⁴ Deutsch mit Quellenangabe in: Frank Münzel (Hrsg.), Chinas Recht, 5.7.94/1.

⁵ Siehe Fn. 3.

本规定所称招标出让国有建设用地使用权,是指市、县人民政府国土资源行政主管部门(以下简称出让人)发布招标公告,邀请特定或者不特定的自然人、法人和其他组织参加国有建设用地使用权投标,根据投标结果确定国有建设用地使用权人的行为。

本规定所称拍卖出让国有建设用地使用权,是指出让人发布拍卖公告,由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价,根据出价结果确定国有建设用地使用权人的行为。

本规定所称挂牌出让国有建设用地使用权,是指出让人发布挂牌公告,按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布,接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格,根据挂牌期限截止时的出价结果或者现场竞价结果确定国有建设用地使用权人的行为。

第三条 招标、拍卖或者挂牌出让国有建设用地使用权,应当遵循公开、公平、公正和诚信的原则。

第四条 工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的,应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

前款规定的工业用地包括仓储用地,但不包括采矿用地。

第五条 国有建设用地使用权招标、拍卖或者挂牌出让活动,应当有计划地进行。

Mit Überlassung von staatseigenem Bauland durch Ausschreibung ist in diesen Bestimmungen gemeint, daß die Landressourcenbehörde einer städtischen oder Kreis-Volksregierung (im folgendem „Überlasser“) in der Bekanntmachung einer Ausschreibung bestimmte oder unbestimmte natürliche und juristische Personen und andere Organisationen einlädt, sich an Geboten für das Gebrauchsrecht an staatseigenem Bauland zu beteiligen, und aufgrund des Ergebnisses der Gebote den Berechtigten des Gebrauchsrechts am staatseigenem Bauland bestimmt.

Mit Überlassung von staatseigenem Bauland durch Versteigerung ist in diesen Bestimmungen gemeint, daß der Überlasser eine Versteigerung bekanntmacht, bei der die Bieter zu einem bestimmten Termin an einem bestimmten Ort in öffentlichen Preiswettbewerb treten, und aufgrund des Ergebnisses der gebotenen Preise den Berechtigten des Gebrauchsrechts am staatseigenem Bauland bestimmt.

Mit Überlassung staatlichen Lands durch Aufstellung ist in diesen Bestimmungen gemeint, daß der Überlasser bekanntmacht, daß gemäß der in der Bekanntmachung bestimmten Frist die Geschäftsbedingungen für das zur Überlassung vorgesehene Land an der festgesetzten Grundstückshandelsstelle in einer Aufstellung bekanntgegeben und Preisgebote der Bieter entgegengenommen werden, und der aufgestellte Preis dann entsprechend korrigiert und am Ende der in der Aufstellung angezeigten Frist nach dem Ergebnis der Preisgebote oder an Ort und Stelle nach dem Ergebnis eines Preiswettbewerbs [der Bieter] der Berechtigte des Gebrauchsrechts am staatseigenem Bauland bestimmt wird.

§ 3 Die Überlassung des Gebrauchsrechts an staatseigenem Bauland durch Ausschreibung, Versteigerung oder nach Aufstellung muß sich an die Prinzipien der Öffentlichkeit, Fairness, Gerechtigkeit und von Treu und Glauben halten.

§ 4 Für Industrie, Handel, Fremdenverkehr, Vergnügungsgewerbe, als Ware genutzten Wohnraum oder sonst gewerblich gebrauchtes Land und Land, bei dem ein Grundstück für mehrere Zwecke genutzt werden soll, ist durch Ausschreibung, Versteigerung oder nach Aufstellung zu überlassen.

Für Industrie genutztes Land im Sinne des vorigen Absatzes schließt Land für Lagergebäude ein, aber nicht für die Ausbeutung von Bodenschätzen gebrauchtes Land⁶.

§ 5 Die Überlassung des Gebrauchsrechts an staatseigenem Bauland durch Ausschreibung, Versteigerung oder nach Aufstellung muß planmäßig durchgeführt werden.

⁶ Gemeint ist das Land, in oder unter dem die Bodenschätze liegen. In einem Aluminiumbergwerk in Guangxi hat man dies Land nur zum vorübergehenden Gebrauch beschlagnahmt, aber nicht enteignet; die Eigentümer, dörfliche Kollektive, erhalten eine Nutzungsentschädigung und nach Erschöpfung des Vorkommens den vollen Gebrauch ihres Landes zurück. Das soll nach einer Erklärung des Leiters des Landnutzungsverwaltungsamtes im Landressourcenministerium, Liao Yonglin, am 19.5.2010 die hinfort landesweit ausschließlich genutzte Form der Inanspruchnahme von Land für die Ausbeutung von Ressourcen werden, siehe etwa <://finance.jrj.com.cn/biz/2010/05/2118127509733.shtml> eingesehen am 1.9.2011.

市、县人民政府国土资源行政主管部门根据经济社会发展计划、产业政策、土地利用总体规划、土地利用年度计划、城市规划和土地市场状况，编制国有建设用地使用权出让年度计划，报经同级人民政府批准后，及时向社会公开发布。

第六条 市、县人民政府国土资源行政主管部门应当按照出让年度计划，会同城市规划等有关部门共同拟订拟招标拍卖挂牌出让地块的出让方案，报经市、县人民政府批准后，由市、县人民政府国土资源行政主管部门组织实施。

前款规定的出让方案应当包括出让地块的空间范围、用途、年限、出让方式、时间和其他条件等。

第七条 出让人应当根据招标拍卖挂牌出让地块的情况，编制招标拍卖挂牌出让文件。

招标拍卖挂牌出让文件应当包括出让公告、投标或者竞买须知、土地使用条件、标书或者竞买申请书、报价单、中标通知书或者成交确认书、国有建设用地使用权出让合同文本。

第八条 出让人应当至少在投标、拍卖或者挂牌开始日前 20 日，在土地有形市场或者指定的场所、媒介发布招标、拍卖或者挂牌公告，公布招标拍卖挂牌出让宗地的基本情况和招标拍卖挂牌的时间、地点。

第九条 招标拍卖挂牌公告应当包括下列内容：

- (一) 出让人的名称和地址；
- (二) 出让宗地的面积、界址、空间范围、现状、使用年期、用途、规划指标要求；
- (三) 投标人、竞买人的资格要求以及申请取得投标、竞买资格的办法；

Aufgrund des sozioökonomischen Entwicklungsplans, der Industriepolitik, der Gesamtleitplanung der Landnutzung, des Jahres-Bodennutzungsplans, der Stadtleitplanung und der Verhältnisse am Grundstücksmarkt stellen die Landressourcenbehörden der städtischen und Kreis-Volksregierungen einen Jahresplan für die Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Bauland auf, melden ihn der Volksregierung gleicher Stufe und machen ihn unverzüglich nach deren Genehmigung der Allgemeinheit bekannt.

§ 6 Die Landressourcenbehörden der städtischen und Kreis-Volksregierungen müssen gemäß dem Jahresplan für die Überlassung zusammen mit den Stadtleitplanungs- und sonst betroffenen Behörden einen Überlassungsvorschlag für die zur Überlassung durch Ausschreibungen, Versteigerungen oder nach Aufstellung vorgesehenen Grundstücke ausarbeiten und der städtischen bzw. Kreis-Volksregierung melden; nachdem diese ihn genehmigt hat, organisiert die Landressourcenbehörde der städtischen bzw. Kreis-Volksregierung seine Ausführung.

Der Überlassungsvorschlag nach dem vorigen Absatz muß den räumlichen Umfang⁷ des überlassenen Lands, seine Verwendung, die Dauer [seines Gebrauchs], die Form der Überlassung und [deren] Zeitpunkt und sonstige Bedingungen enthalten.

§ 7 Der Überlasser muß entsprechend den Umständen der Überlassung eines Grundstücks durch Ausschreibung, Versteigerung oder nach Aufstellung Schriftstücke zu dieser Überlassung aufstellen.

Die Schriftstücke zu einer Überlassung durch Ausschreibung, Versteigerung oder nach Aufstellung müssen die Bekanntmachung der Überlassung durch Ausschreibung, Versteigerung oder nach Aufstellung, ferner Dinge, die der Bieter wissen muß, die Bedingungen für den Landgebrauch, für das schriftliche Gebot⁸ für die Zuschlagsmitteilung bzw. die Anerkennung des Zustandekommens des Geschäfts und den Vertrag über die Überlassung des Gebrauchsrechts an staatseigenem Bauland umfassen.

§ 8 Der Überlasser muß mindestens 20 Tage vor Beginn der Ausschreibung, Versteigerung oder Aufstellung am Ort eines Grundstücksmarkts oder an bestimmten Orten, in bestimmten Medien die Ausschreibung, Versteigerung bzw. Aufstellung bekanntmachen und dabei die Hauptumstände des mit Ausschreibung, Versteigerung oder nach Aufstellung zu überlassenden Grundstücks sowie Fristen und Ort der [Überlassung durch] Ausschreibung, Versteigerung oder nach Aufstellung bekanntgeben.

§ 9 Die Bekanntmachung von Ausschreibung, Versteigerung oder Aufstellung muß angeben:

1. Bezeichnung und Adresse des Überlassers,
2. Fläche, Grenzen, räumlichen Umfang⁹, gegenwärtigen Zustand, Fläche, Gebrauchsdauer, Verwendung und Anforderungen an die Solls der [Bau]planung des zu überlassenden Grundstücks,
3. Anforderungen an die Qualifikation der Bieter, und wie die Qualifikation für Gebote beantragt wird;

⁷ Räumlicher Umfang: dreidimensional, also Fläche, Höhe und Tiefe des Bereichs, dessen Gebrauch überlassen werden soll.

⁸ Im Original stehen hier drei Termini: Schriftliches Gebot (biaoshu 标书, bei Ausschreibungen), schriftlicher Antrag im Kaufwettbewerb (jingmaishenqingshu 竞买申请书, bei Versteigerungen) und Preismeldezettel (baojiadan 报价单, bei Überlassung durch Aufstellung).

⁹ Siehe Fn. 7.

(四) 索取招标采购挂牌出让文件的时间、地点和方式;

(五) 招标采购挂牌时间、地点、投标挂牌期限、投标和竞价方式等;

(六) 确定中标人、竞得人的标准和方法;

(七) 投标、竞买保证金;

(八) 其他需要公告的事项。

第十条 市、县人民政府国土资源行政主管部门应当根据土地估价结果和政府产业政策综合确定标底或者底价。标底或者底价不得低于国家规定的最低价标准。

确定招标标底, 拍卖和挂牌的起叫价、起始价、底价, 投标、竞买保证金, 应当实行集体决策。

招标标底和拍卖挂牌的底价, 在招标开标前和拍卖挂牌出让活动结束之前应当保密。

第十一条 中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织, 除法律、法规另有规定外, 均可申请参加国有建设用地使用权招标采购挂牌出让活动。

出让人在招标采购挂牌出让公告中不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。挂牌出让的, 出让公告中规定的申请截止时间, 应当为挂牌出让结束日前 2 天。对符合招标采购挂牌公告规定条件的申请人, 出让人应当通知其参加招标采购挂牌活动。

第十二条 市、县人民政府国土资源行政主管部门应当为投标人、竞买人查询拟出让土地的有关情况提供便利。

第十三条 投标、开标依照下列程序进行:

4. wann, wo und wie man die Schriftstücke für die Überlassung durch Ausschreibung, Versteigerung bzw. nach Aufstellung erhalten kann;

5. Zeit und Ort von Ausschreibung, Versteigerung bzw. Aufstellung, Frist für Gebote bei Ausschreibung bzw. Aufstellung, Form der Gebote;

6. Normen und Methoden, um zu bestimmen, wer den Zuschlag erhält;

7. Bietungssicherheiten;

8. was sonst Bekanntmachung erfordert.

§ 10 Die Landressourcenbehörde der städtischen bzw. Kreis-Volksregierung muß aufgrund des Ergebnisses der Bewertung des Lands und der Industriepolitik der Regierung zusammenfassend die Ausschreibungs- und sonstigen Ausgangspreise bestimmen. Die Ausschreibungs- und sonstigen Ausgangspreise dürfen nicht unter den staatlich bestimmten Sätzen für die Mindestpreise¹⁰ liegen.

Ausgangspreise bei Ausschreibungen, erste Ausrufungspreise, Anfangspreise und Ausgangspreise bei Versteigerungen und Aufstellungen sowie die Bietungssicherheiten müssen durch kollektiven Beschluß festgesetzt werden.

Ausgangspreise bei Ausschreibungen, Versteigerungen und Aufstellungen müssen vor Öffnung der Gebote bei Ausschreibungen und vor Abschluß der Überlassung durch Versteigerung oder Aufstellung geheimgehalten werden.

§ 11 Natürliche und juristische Personen im Gebiet der Volksrepublik China und andere Organisationen dort können, wenn Gesetze und sonstige Rechtsnormen nichts anderes bestimmen, sämtlich die Teilnahme an einer Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Bauland beantragen, die durch Ausschreibung, Versteigerung oder Aufstellung vorgenommen wird.

Der Überlasser darf in Bekanntmachungen von Überlassungen durch Ausschreibung, Versteigerung oder nach Aufstellung keine einschränkenden Bedingungen festsetzen, die den fairen, gerechten Wettbewerb [der Bieter] beeinträchtigen. Bei der Überlassung nach Aufstellung muß die in der Bekanntmachung bestimmte Gebotsfrist 2 Tage vor dem Abschlußtag der Überlassung nach Aufstellung enden. Antragsteller, die den in der Bekanntmachung der [Überlassung durch] Ausschreibung, Versteigerung oder nach Aufstellung festgesetzten Bedingungen entsprechen, muß der Überlasser auffordern, an der Überlassung durch Ausschreibung, Versteigerung oder nach Aufstellung teilzunehmen.

§ 12 Die Landressourcenbehörden der städtischen und Kreis-Volksregierungen müssen es den Bietern erleichtern, Erkundigungen über die Umstände der Grundstücke, die überlassen werden sollen, einzuziehen.

§ 13 Bei Geboten [zu Ausschreibungen] und ihrer Öffnung wird wie folgt verfahren:

¹⁰ Staatlich bestimmte Sätze: Vgl. die §§ 3 ff. der „Bestimmungen für Vereinbarungen über die Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land“ vom 11.6.2003, chinesisch-deutsch in diesem Heft, S. 222.

(一) 投标人在投标截止时间前将标书投入标箱。招标公告允许邮寄标书的，投标人可以邮寄，但出让人在投标截止时间前收到的方为有效。

标书投入标箱后，不可撤回。投标人应当对标书和有关书面承诺承担责任。

(二) 出让人按照招标公告规定的时间、地点开标，邀请所有投标人参加。由投标人或者其推选的代表检查标箱的密封情况，当众开启标箱，点算标书。投标人少于三人的，出让人应当终止招标活动。投标人不少于三人的，应当逐一宣布投标人名称、投标价格和投标文件的主要内容。

(三) 评标小组进行评标。评标小组由出让人代表、有关专家组成，成员人数为五人以上的单数。

评标小组可以要求投标人对投标文件作出必要的澄清或者说明，但是澄清或者说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

评标小组应当按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审。

(四) 招标人根据评标结果，确定中标人。

按照价高者得的原则确定中标人的，可以不成立评标小组，由招标主持人根据开标结果，确定中标人。

第十四条 对能够最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评价标准，或者能够满足招标文件的实质性要求且价格最高的投标人，应当确定为中标人。

第十五条 拍卖会依照下列程序进行：

1. Der Bieter wirft das Gebot vor Ende der Frist für Gebote in den Kasten für die Gebote ein. Gestattet die Ausschreibungsbekanntmachung ein postalisches Gebot, so kann er es mit der Post einschicken, jedoch sind nur Gebote wirksam, die der Überlasser vor dem Ende der Frist für Gebote erhält.

In den Kasten für die Gebote eingeworfene Gebote können nicht mehr zurückgenommen werden. Der Bieter haftet für das Gebot und darauf bezügliche schriftliche Zusagen.

2. Der Überlasser öffnet die Gebote zu der Zeit und an dem Ort, die in der Ausschreibungsbekanntmachung bestimmt werden, und lädt alle Bieter ein, teilzunehmen. Der Zustand der Versiegelung des Kastens für die Gebote wird von den Bietern bzw. den von ihnen ausgewählten Vertretern untersucht, der Kasten wird vor allen geöffnet, die Gebote werden abgehakt. Sind es weniger als drei Bieter, so muß der Überlasser die Ausschreibung beenden. Sind es mindestens drei Bieter, so muß für einen nach dem anderen der Bieter, seine Bezeichnung, sein Gebot und der Hauptinhalt der Gebotsschriftstücke werden bekanntgegeben werden.

3. Die Gebote werden von der Bewertungsgruppe bewertet. Die Bewertungsgruppe für die Gebote besteht aus Vertretern des Überlassers und einschlägigen Fachleuten, die Zahl ihrer Mitglieder beträgt 5 oder eine höhere ungerade Zahl.

Die Bewertungsgruppe für die Gebote kann von den Bietern notwendige Klarstellungen und Erklärungen zu den Gebotsschriftstücken verlangen, die aber nicht über den Bereich der Gebotsschriftstücke hinausgehen oder deren substantziellen Inhalt ändern dürfen.

Die Bewertungsgruppe muß die Gebotsschriftstücke nach den in den Ausschreibungsschriftstücken festgesetzten Normen und Verfahren für die Bewertung prüfen und bewerten.

4. Der Ausschreibende¹¹ bestimmt aufgrund des Ergebnisses der Bewertung, wer den Zuschlag erhält.

Wird, wer den Zuschlag erhält, [nur] nach der Höhe des gebotenen Preises bestimmt, so braucht keine Bewertungsgruppe aufgestellt zu werden, und der Leiter der Ausschreibung kann nach dem Ergebnis der Öffnung der Gebote bestimmen, wer den Zuschlag erhält.

§ 14 Der Bieter, der im größten Maße die verschiedenen in den Ausschreibungsschriftstücken bestimmten allgemeinen Bewertungsnormen erfüllt, oder der die tatsächlichen Anforderungen der Ausschreibungsschriftstücke erfüllen kann und den höchsten Preis bietet, muß den Zuschlag erhalten.

§ 15 Bei Versteigerungen wird wie folgt verfahren:

¹¹ Der Ausschreibende: d.h. der Überlasser. Die Vorschrift ist aus 30.8.99/2 § 40 II übernommen, von dort kommt auch der hier sonst nicht verwandte Ausdruck „Ausschreibender“.

(一) 主持人点算竞买人;

(二) 主持人介绍拍卖宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求、开工和竣工时间以及其他有关事项;

(三) 主持人宣布起叫价和增价规则及增价幅度。没有底价的,应当明确提示;

(四) 主持人报出起叫价;

(五) 竞买人举牌应价或者报价;

(六) 主持人确认该应价或者报价后继续竞价;

(七) 主持人连续三次宣布同一应价或者报价而没有再应价或者报价的,主持人落槌表示拍卖成交;

(八) 主持人宣布最高应价或者报价者为竞得人。

第十六条 竞买人的最高应价或者报价未达底价时,主持人应当终止拍卖。

拍卖主持人在拍卖中可以根据竞买人竞价情况调整拍卖增价幅度。

第十七条 挂牌依照以下程序进行:

(一) 在挂牌公告规定的挂牌起始日,出让人将挂牌宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求、开工时间和竣工时间、起始价、增价规则及增价幅度等,在挂牌公告规定的土地交易场所挂牌公布;

(二) 符合条件的竞买人填写报价单报价;

(三) 挂牌主持人确认该报价后,更新显示挂牌价格;

1. Der Auktionator hakt die Bieter ab;

2. der Auktionator stellt Fläche, Grenzen, den räumlichen Umfang¹² und den gegenwärtigen Zustand des zu versteigernden Grundstücks, dessen Verwendung, die Gebrauchsdauer, Anforderungen an die Solls der [Bau]planung, die Termine für den Beginn und den Abschluß der Bauarbeiten und andere einschlägige Umstände vor;

3. der Auktionator macht den ersten Ausrufungspreis und die Regeln für Steigerungen der Gebote sowie die Steigerungsschritte bekannt. Gibt es keinen Ausgangspreis, so muß dies klar zum Ausdruck gebracht werden;

4. der Auktionator ruft den ersten Ausrufungspreis auf;

5. Bieter beantragen den Zuschlag zu diesem Preis, indem sie eine Karte hochhalten oder ein neues Gebot machen;

6. nachdem der Auktionator den Zuschlagsantrag bzw. das neue Gebot bestätigt hat, wird die Versteigerung fortgesetzt;

7. nachdem der Auktionator dreimal den Zuschlagsantrag bzw. das neue Gebot aufgerufen hat, und kein weiterer Bieter einen Zuschlagsantrag bzw. ein weiteres neues Gebot macht, läßt der Auktionator den Hammer fallen, zum Zeichen, daß das Geschäft zustandegekommen ist;

8. der Auktionator erklärt, daß der Bieter, der zum höchsten Preis den Zuschlag beantragt bzw. neu geboten hat, den Zuschlag erhalten hat.

§ 16 Erreicht der höchste Zuschlagsantrag oder das höchste Gebot der Bieter nicht den Ausgangspreis, so muß der Auktionator die Versteigerung beenden.

Der Auktionator kann während der Versteigerung entsprechend dem Verlauf der Versteigerung die Steigerungsschritte ändern.

§ 17 Bei Aufstellungen wird wie folgt verfahren:

1. An dem in der Aufstellungsbekanntmachung festgesetzten Tag des Beginns der Aufstellung macht der Überlasser an der in der Auslobungsbekanntmachung festgesetzten Grundstückshandelsstelle insbesondere die Fläche, die Grenzen, den räumlichen Umfang¹³ des in der Aufstellung vorgesehenen Grundstücks, seine Verwendung, die Gebrauchsdauer, die Anforderungen an die Solls der [Bau]planung, die Termine für den Beginn und den Abschluß der Bauarbeiten, den Anfangspreis und die Preissteigerungsregeln und -schritte bekannt;

2. Bieter, welche den Bedingungen entsprechen, reichen ein schriftliches Gebot ein¹⁴;

3. nachdem der Leiter der Aufstellung den gebotenen Preis bestätigt hat, wird ein neuer Aufstellungspreis angegeben;

¹² Siehe Fn. 7.

¹³ Siehe Fn. 7.

¹⁴ Wörtlich: füllen einen Preismeldezettel (baojiadan 报价单) aus.

(四) 挂牌主持人在挂牌公告规定的挂牌截止时间确定竞得人。

第十八条 挂牌时间不得少于10日。挂牌期间可根据竞买人竞价情况调整增价幅度。

第十九条 挂牌截止应当由挂牌主持人主持确定。挂牌期限届满，挂牌主持人现场宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人是否愿意继续竞价。有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续竞价的，按照下列规定确定是否成交：

(一) 在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

(二) 在挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，出价最高者为竞得人；报价相同的，先提交报价单者为竞得人，但报价低于底价者除外；

(三) 在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价或者均不符合其他条件的，挂牌不成交。

第二十条 以招标、拍卖或者挂牌方式确定中标人、竞得人后，中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金，转作受让地块的定金。出让人应当向中标人发出中标通知书或者与竞得人签订成交确认书。

中标通知书或者成交确认书应当包括出让人和中标人或者竞得人的名称，出让标的，成交时间、地点、价款以及签订国有建设用地使用权出让合同的时间、地点等内容。

中标通知书或者成交确认书对出让人和中标人或者竞得人具有法律效力。出让人改变竞得结果，或者中标人、竞得人放弃中标宗地、竞得宗地的，应当依法承担责任。

4. der Leiter der Aufstellung stellt am Ende der in der Aufstellungsbekanntmachung festgesetzten Frist fest, wer den Zuschlag erhält.

§ 18 Die Aufstellungsfrist darf 10 Werktage nicht überschreiten. Während der Aufstellungsfrist können entsprechend dem Verlauf des Wettbewerbs der Bieter die Steigerungsschritte geändert werden.

§ 19 Das Ende der Aufstellung muß vom Leiter der Aufstellung festgestellt werden. Zum Ende der Aufstellungsfrist verkündet der Leiter der Aufstellung vor Ort den höchsten gebotenen Preis und dessen Bieter und fragt die Bieter, ob sie den Preiswettbewerb fortsetzen wollen. Wenn Bieter erklären, daß sie den Preiswettbewerb fortsetzen wollen, tritt die Überlassung nach Aufstellung in den Preiswettbewerb an Ort und Stelle ein, und über den Preiswettbewerb an Ort und Stelle wird festgestellt, wer den Zuschlag erhält. Wenn der Leiter der Aufstellung dreimal hintereinander den höchsten gebotenen Aufstellungspreis verkündet hat, und kein Bieter erklärt, daß er den Preiswettbewerb fortsetzen will, wird nach den folgenden Vorschriften festgestellt, ob das Geschäft zustandegekommen ist:

1. Wenn während der Aufstellungsfrist nur ein Bieter geboten hat, der gebotene Preis nicht unter dem Ausgangspreis liegt, und die anderen Bedingungen erfüllt sind, ist das aufgestellte Geschäft zustandegekommen;

2. wenn während der Aufstellungsfrist mehrere Bieter geboten haben, erhält den Zuschlag, wer den höchsten Preis geboten hat; sind die gebotenen Preise gleich hoch, so erhält den Zuschlag, wer sein Gebot zuerst eingereicht hat; ausgenommen sind jedoch Gebote unter dem Ausgangspreis;

3. wenn während der Aufstellungsfrist niemand den Zuschlag beantragt, oder liegen die Gebote unter dem Ausgangspreis, oder entsprechen alle nicht den anderen Bedingungen, so ist das aufgestellte Geschäft nicht zustandegekommen.

§ 20 Nachdem in einer Ausschreibung, Versteigerung oder Aufstellung festgestellt worden ist, welcher Bieter den Zuschlag erhält, wird die von ihm geleistete Bietungssicherheit zum Festgeld¹⁵ für die Überlassung des Lands. Der Überlasser muß ihm eine schriftliche Zuschlagsmitteilung ausstellen oder ihm die schriftliche Feststellung unterzeichnen, daß das Geschäft zustandegekommen ist.

Die schriftliche Zuschlagsmitteilung oder Feststellung, daß das Geschäft zustandegekommen ist, muß die Bezeichnungen des Überlassers und dessen angeben, der den Zuschlag erhalten hat, ferner den überlassenen Gegenstand, Datum und Ort des Geschäfts und den Preis, sowie Zeit und Ort der Unterzeichnung des „Vertrags zur Überlassung des Gebrauchsrechts an staatseigenem Bauland“.

Die schriftliche Zuschlagsmitteilung oder Feststellung, daß das Geschäft zustandegekommen ist, hat Rechtskraft für den Überlasser und den, der den Zuschlag erhalten hat. Wenn der Überlasser das Ergebnis des Wettbewerbs [der Bieter in der Ausschreibung, Versteigerung oder Aufstellung um das Gebrauchsrecht - also das Zuschlagsergebnis] verändert, oder wenn, wer den Zuschlag erhalten hat, auf das zugeschlagene Grundstück verzichtet, haftet er nach dem Recht.

¹⁵ Eine Art Sicherheit, nach § 89 Nr. 3 „Allgemeine Grundsätze des Zivilrechts“, deutsch mit Quellenangabe in: *Frank Münzel (Hrsg.)*, Chinas Recht, 12.4.86/1.

第二十一条 中标人、竞得人应当按照中标通知书或者成交确认书约定的时间，与出让人签订国有建设用地使用权出让合同。中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金抵作土地出让价款；其他投标人、竞买人支付的投标、竞买保证金，出让人必须在招标拍卖挂牌活动结束后 5 个工作日内予以退还，不计利息。

第二十二条 招标拍卖挂牌活动结束后，出让人应在 10 个工作日内将招标拍卖挂牌出让结果在土地有形市场或者指定的场所、媒介公布。

出让人公布出让结果，不得向受让人收取费用。

第二十三条 受让人依照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部土地出让价款后，方可申请办理土地登记，领取国有建设用地使用权证书。

未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。

第二十四条 应当以招标拍卖挂牌方式出让国有建设用地使用权而擅自采用协议方式出让的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十五条 中标人、竞得人有下列行为之一的，中标、竞得结果无效；造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

- (一) 提供虚假文件隐瞒事实的；
- (二) 采取行贿、恶意串通等非法手段中标或者竞得的。

第二十六条 国土资源行政主管部门的工作人员在招标拍卖挂牌出让活动中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

§ 21 Der Bieter, der den Zuschlag erhalten hat, muß zu der in der schriftlichen Zuschlagsmitteilung oder Feststellung, daß das Geschäft zustandegekommen ist, vereinbarten Zeit mit dem Überlasser den „Vertrag zur Überlassung des Gebrauchsrechts an staatseigenem Bauland“ unterschreiben. Die von ihm geleistete Bietungssicherheit wird gegen den Preis für die Überlassung des Lands aufgerechnet; von anderen Bietern geleistete Bietungssicherheiten hat der Überlasser innerhalb von 5 Werktagen nach Abschluß der Ausschreibung, Versteigerung oder Auslobung zurückzuzahlen; Zinsen werden nicht berechnet.

§ 22 Innerhalb von 10 Werktagen nach Abschluß der Ausschreibung, Versteigerung oder Aufstellung muß der Überlasser das Ergebnis der durch die Ausschreibung, Versteigerung oder Aufstellung erfolgten Überlassung am Ort des Grundstücksmarkts oder an bestimmten Orten, in bestimmten Medien veröffentlichen.

Für die Veröffentlichung des Ergebnisses der Überlassung darf der Überlasser vom Überlassungsempfänger keine Gebühren erheben.

§ 23 Nachdem der Überlassungsempfänger gemäß dem „Vertrag zur Überlassung des Gebrauchsrechts an staatseigenem Bauland“ den gesamten Landüberlassungspreis gezahlt hat, kann er die Landregistrierung beantragen und sich den Nachweis des Gebrauchsrechts an staatseigenem Bauland ausstellen lassen.

Solange nicht nach dem Überlassungsvertrag der gesamte Landüberlassungspreis gezahlt worden ist, darf kein Nachweis des Gebrauchsrechts an staatseigenem Bauland ausgestellt werden, auch nicht teilweise entsprechend dem bereits gezahlten Teil des Landüberlassungspreises.

§ 24 Wenn Gebrauchsrechte an staatseigenem Bauland mit Ausschreibung, Versteigerung oder Aufstellung überlassen werden müssen, aber eigenmächtig durch Vereinbarung überlassen werden, so werden gegen direkt verantwortliches zuständiges und anderes direkt verantwortliches Personal nach dem Recht Sanktionen verhängt; bildet ihr Verhalten eine Straftat, wird nach dem Recht die strafrechtliche Verantwortung verfolgt.

§ 25 Hat derjenige, der den Zuschlag erhalten hat, eine der folgenden Handlungen begangen, so ist das Zuschlagsergebnis ungültig, und wenn er Schäden verursacht hat, haftet er auf Schadenersatz:

1. Wenn er falsche Schriftstücke eingereicht und Tatsachen verheimlicht hat;
2. wenn er den Zuschlag mit Bestechung, böswilliger Kollusion und anderen rechtswidrigen Tricks bekommen hat.

§ 26 Wenn Personal der Landressourcenbehörden bei Ausschreibungen, Versteigerungen oder Aufstellungen seine Amtspflichten vernachlässigt, seine Amtsgewalt mißbraucht, private Vorteile verfolgt, werden gegen diese Leute nach dem Recht Sanktionen verhängt; wenn ihr Verhalten eine Straftat bildet, wird nach dem Recht die strafrechtliche Verantwortung verfolgt.

第二十七条 以招标投标挂牌方式租赁国有建设用地使用权的,参照本规定执行。

第二十八条 本规定自2007年11月1日起施行。

§ 27 Diese Bestimmungen werden entsprechend angewandt, wenn das Gebrauchsrecht an staatseigenem Land mittels Ausschreibung, Versteigerung oder Aufstellung verpachtet wird.

§ 28 Diese Bestimmungen werden ab dem 1.11.2007 angewandt.

Übersetzung, Anmerkungen, © an beiden: *F. Münzel*, Hamburg