

# Bestimmungen für Vereinbarungen über die Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land

## 协议出让国有土地使用权规定<sup>1</sup>

中华人民共和国国土资源部令第  
21号

《协议出让国有土地使用权规定》，已经2003年6月5日国土资源部第6次部务会议通过，现予发布，自2003年8月1日起施行。

部长 田凤山

2003年6月11日

**第一条** 为加强国有土地资产管理，优化土地资源配臵，规范协议出让国有土地使用权行为，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》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协议方式出让国有土地使用权的，适用本规定。

本规定所称协议出让国有土地使用权，是指国家以协议方式将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

## Bestimmungen für Vereinbarungen über die Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land<sup>2</sup>

VO Nr. 21 des Ministeriums für Landressourcen

Die „Bestimmungen für Vereinbarungen über die Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land“ sind auf der 6. Ministerialsitzung des Ministeriums für Landressourcen am 5.6.2003 verabschiedet worden, werden hiermit verkündet und treten ab 1.8.2003 in Kraft.

TIAN Huangshan, Leiter des Ministeriums

11.6.2003

**§ 1** Um die Verwaltung des staatlichen Landvermögens zu stärken, den Einsatz der Landressourcen zu optimieren und Handlungen zu normieren, mit denen die Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land vereinbart wird, werden aufgrund des „Gesetzes der VR China über die Lenkung städtischer Immobilien“<sup>3</sup>, des „Landverwaltungsgesetzes der VR China“ und der „Ausführungsbestimmungen zum Landverwaltungsgesetz der VR China“<sup>4</sup> die vorliegenden Bestimmungen festgesetzt.

**§ 2** Die vorliegenden Bestimmungen werden angewandt, wenn im Gebiet der VR China Gebrauchsrechte an staatseigenem Land mit Vereinbarungen überlassen werden.

Als Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land mit Vereinbarung bezeichnen die vorliegenden Bestimmungen Handlungen, mit denen der Staat in der Form einer Vereinbarung Gebrauchsrechte an staatseigenem Land für eine bestimmte Zeit dem Landnutzer überläßt, und aufgrund derer der Landnutzer dem Staat eine Überlassungsgebühr für das Landgebrauchsrecht zahlt.

<sup>1</sup> Quelle des chinesischen Textes: Bestimmungen für die Überlassung von Gebrauchsrechten von staatseigenem Land Fn.1: Amtsblatt des Staatsrates [国务院公报], 2003, Nr. 29, S. 19-20.

<sup>2</sup> Einführung: Diese Bestimmungen sollen die „Bestimmungen zur Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Bauland durch Ausschreibung, Versteigerung und Aufstellung“ vom 21.9.2007 (chinesisch-deutsch in diesem Heft, S. 213) für den Fall ergänzen, daß die dort vorgesehenen Überlassungsformen nicht zum Zuge kommen, weil sich nur ein Interessent findet. Um Mäuscheleien zu verhindern, sollen Vereinbarungen nach der vorliegenden Vorschrift auf solche Ausnahmefälle beschränkt bleiben. Da die Bestimmungen vom 21.9.2007 aber nicht für Land für nicht gewerbliche Zwecke gelten, kann und muß man Vereinbarungen nach den vorliegenden Bestimmungen auch für Gebrauchsrechte für nicht gewerbliche Zwecke aller Art nutzen. Um auch hier krumme Geschäfte zu verhindern, enthalten diese Bestimmungen viele Vorschriften, die für Öffentlichkeit der Vereinbarungen und für die Einhaltung angemessener Mindestpreise sorgen sollen.

<sup>3</sup> Deutsch mit Quellenangabe in: Frank Münzel (Hrsg.), Chinas Recht, 5.7.94/1.

<sup>4</sup> Beide deutsch mit Quellenangabe in: Frank Münzel (Hrsg.), Chinas Recht, 29.8.98/1.

**第三条** 出让国有土地使用权，除依照法律、法规和规章的规定应当采用招标、拍卖或者挂牌方式外，方可采取协议方式。

**第四条** 协议出让国有土地使用权，应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

以协议方式出让国有土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

**第五条** 协议出让最低价不得低于新增建设用地的土地有偿使用费、征地（拆迁）补偿费用以及按照国家规定应当缴纳的有关税费之和；有基准地价的地区，协议出让最低价不得低于出让地块所在级别基准地价的70%。

低于最低价时国有土地使用权不得出让。

**第六条** 省、自治区、直辖市人民政府国土资源行政主管部门应当依据本规定第五条的规定拟定协议出让最低价，报同级人民政府批准后公布，由市、县人民政府国土资源行政主管部门实施。

**第七条** 市、县人民政府国土资源行政主管部门应当根据经济社会发展计划、国家产业政策、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，编制国有土地使用权出让计划，报同级人民政府批准后组织实施。

国有土地使用权出让计划经批准后，市、县人民政府国土资源行政主管部门应当在土地有形市场等指定场所，或者通过报纸、互联网等媒介向社会公布。

因特殊原因，需要对国有土地使用权出让计划进行调整的，应当报原批准机关批准，并按照前款规定及时向社会公布。

**§ 3** Zur Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land kann die Form von Vereinbarungen benutzt werden, wenn nicht nach Gesetzen, anderen Rechtsnormen oder Satzungen mit Ausschreibung, Versteigerung oder Aufstellung überlassen werden muß.

**§ 4** Bei der Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land durch Vereinbarung müssen die Grundsätze der Öffentlichkeit, Fairness, Gerechtigkeit und von Treu und Glauben beachtet werden.

Die Überlassungsgebühr für die Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land darf nicht unter dem nach den staatlichen Vorschriften bestimmten Mindestpreis liegen.

**§ 5** Der Mindestpreis bei Überlassung durch Vereinbarung darf nicht unter der Summe der Gebühr für den entgeltlichen Gebrauch des neu hinzugekommenen Baulands, der Kosten zum Ausgleich für den Entzug von Land (den Abrißkosten) und der einschlägigen Steuern liegen, die nach den staatlichen Vorschriften gezahlt werden müssen; in Gebieten mit offiziell eingeschätzten Durchschnittspreisen darf der Mindestpreis bei Überlassung durch Vereinbarung nicht unter 70% des offiziell eingeschätzten Durchschnittspreises für die Klasse<sup>5</sup> des überlassenen Grundstücks liegen.

Zu weniger als dem Mindestpreis darf ein Gebrauchsrecht für staatseigenes Land nicht überlassen werden.

**§ 6** Die Landressourcenbehörden der PAS-Volksregierungen müssen aufgrund von § 5 Mindestpreise für die Überlassung durch Vereinbarung ansetzen, der Volksregierung ihrer Stufe melden und nach deren Genehmigung veröffentlichen, die [als Mindestpreise] von den Landressourcenbehörden der Volksregierungen der Städte und Kreise angewandt werden.

**§ 7** Die Landressourcenbehörden der Volksregierungen der Städte und Kreise müssen aufgrund des sozioökonomischen Entwicklungsplans, der staatlichen Industriepolitik, der Gesamtleitplanung der Landnutzung, der Jahresplanung der Landnutzung, der Stadtleitplanung und der Lage auf dem Grundstücksmarkt den Plan für die Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land aufstellen, ihn der Volksregierung gleicher Stufe melden und nach deren Genehmigung seine Ausführung organisieren.

Nach der Genehmigung des Plans für die Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land müssen die Landressourcenbehörden der Volksregierungen der Städte und Kreise an den Orten von Grundstücksmärkten und sonst bestimmten Plätzen oder über Medien wie Presse und Internet ihn der Allgemeinheit bekanntmachen.

Muß der Plan für die Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land aus besonderen Gründen korrigiert werden, so muß das der Behörde, die ihn genehmigt hat, zur Genehmigung gemeldet und gemäß dem vorangehenden Absatz unverzüglich bekanntgemacht werden.

<sup>5</sup> Diese Durchschnittspreise werden von der Preisbehörde, gewöhnlich auf Kreisebene, bestimmt. Dabei werden die Grundstücke zunächst nach Gebiet und Nutzung klassifiziert - so werden für den Handel genutzte Grundstücke in zentralen Geschäftsstraßen einer Großstadt als Grundstücke 1. Klasse eingeordnet werden - und dann bewertet. Ausführliche Darstellung: [wiki.mbalib.com/wiki/基准地价](http://wiki.mbalib.com/wiki/基准地价); eine frühe einschlägige Regelung findet sich in den „Verwaltungsbestimmungen der Provinz Guangdong für Landpreise“ 广东省地价管理规定, in Kraft seit 1.12.1998, /[www.chwj.gov.cn/spjg/djia.htm](http://www.chwj.gov.cn/spjg/djia.htm), jetzt ist die Feststellung dieser Preise in der in § 11 Abs. 1 der vorliegenden Bestimmungen zitierten Staatsnorm unter Nr. 6 geregelt.

国有土地使用权出让计划应当包括年度土地供应总量、不同用途土地供应面积、地段以及供地时间等内容。

**第八条** 国有土地使用权出让计划公布后，需要使用土地的单位和个人可以根据国有土地使用权出让计划，在市、县人民政府国土资源行政主管部门公布的时限内，向市、县人民政府国土资源行政主管部门提出意向用地申请。

市、县人民政府国土资源行政主管部门公布计划接受申请的时间不得少于30日。

**第九条** 在公布的地段上，同一地块只有一个意向用地者的，市、县人民政府国土资源行政主管部门方可按照本规定采取协议方式出让；但商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地除外。

同一地块有两个或者两个以上意向用地者的，市、县人民政府国土资源行政主管部门应当按照《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》，采取招标、拍卖或者挂牌方式出让。

**第十条** 对符合协议出让条件的，市、县人民政府国土资源行政主管部门会同城市规划等有关部门，依据国有土地使用权出让计划、城市规划和意向用地者申请的用地项目类型、规模等，制定协议出让土地方案。

协议出让土地方案应当包括拟出让地块的具体位置、界址、用途、面积、年限、土地使用条件、规划设计条件、供地时间等。

**第十一条** 市、县人民政府国土资源行政主管部门应当根据国家产业政策和拟出让地块的情况，按照《城镇土地估价规程》的规定，对拟出让地块的土地价格进行评估，经市、县人民政府国土资源行政主管部门集体决策

Der Plan für die Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land muß insbesondere für das im Jahr zur Verfügung gestellte Land die Gesamtmenge, die Flächen für die unterschiedlichen Nutzungen, die einzelnen [zur Verfügung gestellten] Gebiete und die Zeitpunkte angeben, zu denen das Land zur Verfügung gestellt wird.

**§ 8** Nach der Genehmigung des Plans für die Überlassung von Gebrauchsrechten können Einheiten und einzelne, die Land benötigen, auf der Grundlage des Plans innerhalb der von den Landressourcenbehörden der Volksregierungen der Städte und Kreise bekanntgegebenen Fristen Landgebrauchsanträge stellen.

Die von den Landressourcenbehörden der Volksregierungen der Städte und Kreise bekanntgegebenen Fristen für die Annahme von Anträgen müssen mindestens 30 Tage betragen.

**§ 9** Wenn es in einem bekanntgemachten [für die Überlassung zur Verfügung gestellten] Gebiet für den Gebrauch eines bestimmten Grundstücks nur einen Interessenten gibt, kann die Landressourcenbehörde der Volksregierung der Stadt bzw. des Kreises nach den vorliegenden Bestimmungen die Form der Überlassung durch Vereinbarung wählen, außer wenn es sich um Land handelt, das insbesondere für Handel, Tourismus, Vergnügungsgewerbe oder für als Waren dienende<sup>6</sup> Wohnungen gewerblich gebraucht werden soll.

Gibt es für den Gebrauch eines bestimmten Grundstücks mehrere Interessenten, so muß die Landressourcenbehörde der Volksregierung der Stadt bzw. des Kreises nach den „Bestimmungen für die Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land durch Ausschreibung, Versteigerung oder Aufstellung“<sup>7</sup> Überlassung durch Ausschreibung, Versteigerung oder Aufstellung wählen.

**§ 10** Wenn die Voraussetzungen für Überlassung durch Vereinbarung gegeben sind, bestimmt die Landressourcenbehörde der Volksregierung der Stadt bzw. des Kreises zusammen mit der Behörde für Stadtplanung und sonst betroffenen Behörden aufgrund des Plans für die Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land und der Stadtleitplanung und nach Art, Umfang usw. der vom Interessenten am Gebrauch des Landes beantragten Nutzung einen Vorschlag für die Überlassung des Lands durch Vereinbarung.

Der Vorschlag für die Überlassung des Lands durch Vereinbarung muß insbesondere die konkrete Lage des zur Überlassung vorgesehenen Grundstücks, seine Grenzen, seine Verwendung, seine Fläche, die Dauer [seiner Verwendung], die Bedingungen für den Gebrauch des Lands, die Bedingungen für geplante Anlagen und den Zeitpunkt angeben, zu dem das Land zur Verfügung gestellt werden soll.

**§ 11** Die Landressourcenbehörde der Volksregierung der Stadt bzw. des Kreises muß aufgrund der staatlichen Industriepolitik und der Umstände des zur Überlassung vorgesehenen Grundstücks nach den „Regeln für die Bewertung von städtischem Land“<sup>8</sup> das zur Überlassung vorgesehene Land bewerten, [um] in kollektiver Entscheidung dieser Behörde einen vernünftigen Ausgangspreis für die Überlassung durch Vereinbarung festzusetzen.

<sup>6</sup> Als Waren dienend = zum Verkauf oder zur Vermietung bestimmt.

<sup>7</sup> Jetzt: „...an staatseigenem Bauland...“, 招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定, 1. Fassung vom 9.5.2002, revidierte Fassung in diesem Heft (Fn. 2).

<sup>8</sup> 城镇土地估价规程, Staatsnorm GB/T 18508-2001 vom 12.11.2001, in Kraft 1.7.2002, einsehbar etwa unter [wenku.baidu.com/view/cd26055f312b3169a451a4f5.html](http://wenku.baidu.com/view/cd26055f312b3169a451a4f5.html).

协议出让底价不得低于协议出让最低价。

协议出让底价确定后应当保密，任何单位和个人不得泄露。

**第十二条** 协议出让土地方案和底价经有批准权的人民政府批准后，市、县人民政府国土资源行政主管部门应当与意向用地者就土地出让价格等进行充分协商，协商一致且议定的出让价格不低于出让底价的，方可达成协议。

**第十三条** 市、县人民政府国土资源行政主管部门应当根据协议结果，与意向用地者签订《国有土地使用权出让合同》。

**第十四条** 《国有土地使用权出让合同》签订后7日内，市、县人民政府国土资源行政主管部门应当将协议出让结果在土地有形市场等指定场所，或者通过报纸、互联网等媒介向社会公布，接受社会监督。

公布协议出让结果的时间不得少于15日。

**第十五条** 土地使用者按照《国有土地使用权出让合同》的约定，付清土地使用权出让金、依法办理土地登记手续后，取得国有土地使用权。

**第十六条** 以协议出让方式取得国有土地使用权的土地使用者，需要将土地使用权出让合同约定的土地用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用途的，应当取得出让方和市、县人民政府城市规划部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，按变更后的土地用途，以变更时的土地市场价格补交相应的土地使用权出让金，并依法办理土地使用权变更登记手续。

Der Ausgangspreis für die Überlassung durch Vereinbarung darf nicht unter dem Mindestpreis für die Überlassung durch Vereinbarung liegen.

Der festgesetzte Ausgangspreis für die Überlassung durch Vereinbarung muß geheimgehalten werden, keine Einheit und kein Einzelner darf ihn durchsickern lassen.

**§ 12** Nachdem der Vorschlag und der Ausgangspreis für die Überlassung des Lands durch Vereinbarung von der genehmigungsberechtigte Volksregierung genehmigt worden sind, muß die Landressourcenbehörde der Volksregierung der Stadt bzw. des Kreises mit dem Interessenten für den Gebrauch des Landes eingehend über den Preis für die Überlassung des Lands verhandeln und, wenn Einigkeit erzielt worden ist, und der ausgehandelte Preis für die Überlassung nicht unter dem Ausgangspreis liegt, kann eine Vereinbarung getroffen werden.

**§ 13** Die Landressourcenbehörde der Volksregierung der Stadt bzw. des Kreises muß aufgrund des Ergebnisses der Vereinbarung mit dem Interessenten für den Gebrauch des Landes einen „Vertrag über die Überlassung eines Gebrauchsrechts an staatseigenem Land“ abschließen.

**§ 14** Innerhalb von 7 Tagen ab dem Abschluß des „Vertrags über die Überlassung eines Gebrauchsrechts an staatseigenem Land“ muß die Landressourcenbehörde der Volksregierung der Stadt bzw. des Kreises das Ergebnis der Vereinbarung an den Orten von Grundstücksmärkten und sonst bestimmten Plätzen oder über Medien wie Presse und Internet der Allgemeinheit bekanntgeben und sich [damit] deren Aufsicht unterwerfen.

Das Ergebnis der Vereinbarung muß mindestens 15 Tage lang bekanntgemacht werden.

**§ 15** Wenn der, der das Land gebraucht, nach den Bestimmungen des „Vertrags über die Überlassung eines Gebrauchsrechts an staatseigenem Land“ die volle Überlassungsgebühr für das Landgebrauchsrecht gezahlt und nach dem Recht das Landregistrierungsverfahren durchgeführt hat, erlangt er das Gebrauchsrecht am staatseigenen Land.

**§ 16** Wer durch Vereinbarung ein Gebrauchsrecht an staatseigenem Land erlangt hat und das Land gebraucht und die im Vertrag über die Überlassung des Landgebrauchsrechts vereinbarte Nutzung in eine gewerbliche Nutzung insbesondere für Handel, Tourismus, Vergnügungsgewerbe oder als Waren dienende<sup>9</sup> Wohnungen ändern will, muß das Einverständnis des Überlassenden und der Stadtleitplanungsbehörde der Volksregierung der Stadt bzw. des Kreises einholen und eine Vereinbarung über die Vertragsänderung oder einen neuen Vertrag über die Überlassung des Landgebrauchsrechts abschließen und entsprechend der Nutzung des Lands nach der Änderung und dem Grundstücksmarktpreis zur Zeit der Änderung Überlassungsgebühr für das Landgebrauchsrecht nachzahlen und nach dem Recht das Registrierungsverfahren für die Änderung des Landgebrauchsrechts durchführen.

<sup>9</sup> Siehe Fn. 5.

**第十七条** 违反本规定，有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分：

（一）不按照规定公布国有土地使用权出让计划或者协议出让结果的；

（二）确定出让底价时未经集体决策的；

（三）泄露出让底价的；

（四）低于协议出让最低价出让国有土地使用权的；

（五）减免国有土地使用权出让金的。

违反前款有关规定，情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第十八条** 国土资源行政主管部门工作人员在协议出让国有土地使用权活动中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第十九条** 采用协议方式租赁国有土地使用权的，参照本规定执行。

**第二十条** 本规定自2003年8月1日起施行。原国家土地管理局1995年6月28日发布的《协议出让国有土地使用权最低价确定办法》同时废止。

**§ 17** Kommt es in Verletzung dieser Bestimmungen zu einer der folgenden Handlungen, so werden gegen direkt verantwortliches und sonst direkt verantwortliches Personal nach dem Recht Verwaltungssanktionen verhängt:

1. Wenn der Plan für die Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land oder das Ergebnis einer Vereinbarung nicht gemäß den Bestimmungen bekanntgemacht wird;

2. wenn über die Festsetzung des Ausgangspreises für die Überlassung nicht kollektiv entschieden wird;

3. wenn jemand den Ausgangspreis für die Überlassung durchsickern läßt;

4. wenn ein Gebrauchsrecht an staatseigenem Land unter dem Mindestpreis für die Überlassung durch Vereinbarung überlassen wird;

5. wenn die Überlassungsgebühr für ein Gebrauchsrecht an staatseigenem Land gemindert oder erlassen wird.

Wenn schwere Fälle von Verletzungen nach dem vorigen Absatz eine Straftat bilden, wird nach dem Recht die strafrechtliche Verantwortung verfolgt.

**§ 18** Wenn bei der Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land durch Vereinbarung Mitarbeiter von Landressourcenbehörden ihr Amt vernachlässigen, ihre Amtsbefugnisse mißbrauchen, mit unlauteren Mitteln ihren privaten Vorteil verfolgen, werden gegen sie nach dem Recht Verwaltungssanktionen verhängt; wenn ihr Verhalten eine Straftat bildet, wird nach dem Recht die strafrechtliche Verantwortung verfolgt.

**§ 19** Wenn die Form einer Vereinbarung gewählt wird, um ein Gebrauchsrecht an staatseigenem Land zu verpachten, werden diese Bestimmungen entsprechend angewandt.

**§ 20** Diese Bestimmungen werden ab dem 1.8.2003 angewandt. Gleichzeitig tritt die vom damaligen Verwaltungsamt für Staatsland am 28.6.1995 erlassene „Methode zur Festsetzung des Mindestpreises bei der Überlassung von Gebrauchsrechten an staatseigenem Land durch Vereinbarung“ außer Kraft.

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