

# 中華人民共和国

## 入札・競売・看板掲示による国有土地使用権の譲渡規定

国土資源部令第 11 号

**第一条（制定の目的）** 国有土地使用権の譲渡行為を規範化し、土地資源の配置を強化し、公開・公平・公正な土地使用権制度を樹立するため、《中華人民共和国都市不動産管理法》、《中華人民共和国土地管理法》と《中華人民共和国土地管理法实施条例》などの法律法規を根拠に、本規定を制定する。

**第二条（適用範囲と用語の定義）** 中華人民共和国国内において入札・競売あるいは看板掲示方式にて国有土地使用権を譲渡するときに、本規定を適用する。

本規定で言う所の国有土地使用権譲渡の入札は、市・県人民政府の土地行政主管部門（以下譲渡人と略称する）が入札公告を発布し、特定あるいは非特定の国民・法人その他組織に国有土地使用権譲渡の入札への参加を招請し、入札結果を根拠として土地使用者を確定する行為を指す。

本規定で言う所の国有土地使用権譲渡の競売は、譲渡人が競売公告を発布し、指定時間・指定場所において競売人による公開競売を行い、値付け結果を根拠として土地使用者を確定する行為を指す。

本規定で言う所の国有土地使用権譲渡の看板掲示とは、譲渡人が看板掲示の広告を発布し、公告規定の期限内に譲渡する土地の取引条件を指定された土地取引場所に看板を出して広告し、競売人の価格提示申請と併せて看板価格の更新を認め、看板掲示期限内に出された結果の価格を根拠として、土地使用者を確定する行為を指す。

**第三条（土地譲渡の原則）** 入札・競売あるいは看板掲示による国有土地使用権の譲渡は公開・公平・公正と誠実信用の原則に従わなければならない。

**第四条（土地譲渡の方式）** 商業・旅遊・娯楽と商品住宅などの各種経営性の土地は、必ず入札・競売・看板掲示方式で譲渡すること。

前項で規定する以外の用途の土地は、土地供給計画を公布後、同一地に二個以上の土地使用意向のある者がある時、やはり入札・競売あるいは看板掲示方式により譲渡すべきである。

**第五条（計画に従った土地譲渡）** 国有土地使用権の入札・競売あるいは看板掲示の譲渡活動は計画のある土地で行わなければならない。

市・県人民政府の土地行政主管部門は社会経済発展計画、産業政策、土地利用全体計画、土地利用年度計画、都市計画と土地市場状況を根拠にして、国有土地使用権譲渡計画を制定し、同級の人民政府の承認を経た後、直ちに社会に向けて公開發布する。

**第六条（譲渡方案立案と実施）**市・県人民政府の土地行政主管部門は譲渡計画に照らして、都市計画などの関連部門が立会い共同で、入札・競売・看板掲示により譲渡する土地の用途・年限・譲渡方式・時間とその他条件などの方案を立案し、市・県人民政府の承認を経た後、市・県人民政府の土地行政主管部門により実施すべきである。

**第七条（譲渡書類）**譲渡人は入札・競売・看板掲示による譲渡地の状況を根拠に、入札・競売・看板掲示による譲渡書類を作成する。入札・競売・看板掲示による譲渡書類は、入札・競売・看板掲示による譲渡広告、入札あるいは競売通知、その土地の地図、土地使用条件、入札書あるいは競売申請書、見積書、成約確認書、国有土地使用権譲渡契約本文を含まなければならない。

**第八条（公告の事前發布）**譲渡人は、少なくとも入札・競売・看板掲示開始の日より20日前に入札・競売・看板掲示公告を發布し、入札・競売・看板掲示するその土地の基本状況と入札・競売・看板掲示の時間・地点を公布しなければならない。

**第九条（公告の内容）**入札・競売・看板掲示公告は下記の内容を含まなければならない。

- （一）譲渡人の名称と所在地
- （二）譲渡する土地の位置、現状、面積、使用年限、用途、計画設計の要求
- （三）入札者・競売者の資格要求および入札・競売資格を取得申請する方法
- （四）入札・競売・看板掲示による譲渡書類を請求する時間・地点および方式
- （五）入札・競売・看板掲示の時間、地点、看板掲示期限、入札と競売の方式など
- （六）落札者、競落者を確定する基準と方法
- （七）入札、競売保証金
- （八）その他必要な公告事項

**第十条（最低価格）**市・県人民政府の土地行政主管部門は、見積価格結果と政府の産業政策を根拠として最低価格を確定しなければならない。

入札の底値、競売と看板掲示の開始価格、最低価格、入札競売保証金は集団で決めるべきである。入札の底値と競売看板掲示の最低価格は、入札・競売・看板掲示譲渡活動が終了する前は秘密保持しなければならない。

**第十一条（資格審査と通知）**譲渡人は入札申請者と競売申請者に対して資格審査を

行わなければならない。入札競売看板掲示公告の規定条件に符合した場合、入札競売看板掲示活動への参加の通知をしなければならない。

**第十二条（便宜の提供）**市・県人民政府の土地行政主管部門は入札者・競売者のために譲渡する土地の関連状況調査に便宜を提供しなければならない。

**第十三条（入札の手順）**入札と開票の順序は下記の通り行う。

（一）入札者は入札終了時刻前に入札書を入札箱に投票する。入札公告が郵送を認めている場合、郵送による入札ができる。ただし、譲渡人が入札終了時刻前に受領したものが有効となる。

入札書を投票箱に投入した後は、撤回は出来ない。入札者は入札書と関連方面に対して責任を負うことを承諾しなければならない。

（二）譲渡人は入札公告に規定した時間、開票地点に照らして、全ての入札者に参加を要請する。入札者あるいはその推薦した代表者により投票箱の密封情况进行検査し、衆人の前で箱を開き、入札者の名前・入札価格と入札書類の主要内容を読み上げる。入札者が三人より少ない場合、譲渡人は本規定に照らして改めて入札を行わねばならない。

（三）入札判定チームが判定を行う。判定チームは譲渡人代表・関連専門家で構成し、成員の人数は五人以上の奇数とする。

判定チームは、入札者に入札書類に対して必要な事項を明確にし、あるいは説明を要求できる。ただし、明確化あるいは説明は、入札書類の範囲を超えあるいは入札書類の実質的な内容を変更することはできない。

判定チームは入札書類に確定している判定基準と方法に照らして、投票書類に対して審査を行うべきである。

（四）入札募集者は判定結果を根拠に、落札者を決める。

**第十四条（落札者）**入札書類中に規定された各項の総合評価基準に対する最大限の満足、あるいは入札書類中の実質的な要求を満足し且価格が最高な入札者を、落札者として確定しなければならない。

**第十五条（競売会の手順）**競売会は下記の順序により行う。

（一）主催者は競売人を一人ずつ調べる。

（二）主催者は競売する土地の位置、面積、用途、試用期間、計画の要求とその他関連事項を紹介する。

（三）主催者は開始価格と増加価格の規則および増加価格の増加幅を宣布し、最低価格が無い場合、明確に提示しなければならない。

（四）主催者が開始価格を告げる。

- (五) 競売人は札を挙げあるいは値段をつける。
- (六) 主催者はこの価格の後に続く競売価格を確認する。
- (七) 主催者は同一の競り価格を連続三回宣布し、更に競り価格が無い場合、主催者は槌を打ち下ろして競売が成立したことを表示する。
- (八) 主催者は最高競り価格で応じた人が競落者になったことを宣布する。

**第十六条 (競売会の中止と調整)** 競売者が三人未満である、あるいは競売者の最高競売価格が最低価格に到達しない時、主催者はこの競売会を中止しなければならない。競売主催者は競売中の競売者の競り価格状況を根拠に競り価格の引上げ幅を調整できる。

**第十七条 (看板掲示の手順)** 看板掲示は以下の順序を参照にしておこなう。

- (一) 看板掲示公告に規定した看板掲示開始日に、譲渡人はその土地の位置、面積、用途、試用期間、計画の要求、開始価格、価格増の計画と価格引上げ幅などを、看板掲示公告で規定した土地取引場所に看板掲示で公布する。
- (二) 条件に符合した競売人は見積書に書き込んで値付けをする。
- (三) 譲渡人はこの値付けを確認後、看板掲示価格を更新して明らかに示す。
- (四) 譲渡人は継続して新たな値付けを受け入れる。
- (五) 譲渡人は看板掲示公告が規定した看板掲示終了時に競落者を確定する。

**第十八条 (看板掲示の期間)** 看板掲示期間は少なくとも 10 作業日より少なく出来ない。看板掲示期間において競売人の競値の状況を見て、価格引上げ幅を調整してよい。

**第十九条 (看板掲示の成約)** 看板掲示期間が満了したとき、下記の規定に従って成約の可否を確定する。

- (一) 看板掲示期間内に唯一者の競売者が値付けをし、且値付けが最低値より高く、併せてその他の条件が符合したとき、看板掲示は成約する。
- (二) 看板掲示期間内に二者あるいは二者以上の競売人の値付けがあった場合、最高の値付けをした者を競落者とする。値付けが同じ場合は先に見積書を提示した者を競落者とする。ただし、値付け価格が最低価格より低い者は除外する。
- (三) 看板掲示期間内に見積もり提出者が無い、あるいは競売者の値付けが最低価格より低い、あるいはその他条件に符合しない場合、看板掲示は成約しない。
- (四) 看板掲示期間終了時に二者あるいは二者以上の競売人が見積もり提出を要求した場合、譲渡人は看板掲示のその土地にて現場競売を行い、最高価格提示者を競落者とする。

**第二十条 (成約確認書の締結)** 入札・競売・看板掲示方式による落札者・競落者の

確定を以って、譲渡人は落札者・競落者と成約確認書を締結する。

成約確認書は、譲渡人と落札者・競落者の名称、所在地、譲渡標的、成約時期、地点、価格、および《国有土地使用権譲渡契約》の時期、地点などの内容を含まねばならない。成約確認書は譲渡人と落札者・競落者に対して契約効力を有する。成約確認書の調印後、譲渡人が競落結果を変更し、あるいは落札者・競落者がその落札土地・競落土地を放棄した場合、法により責任を取らねばならない。

**第二十一条（入札・競売保証金の処理）**落札者・競落者は成約確認書の約定した時期に照らして、譲渡人と《国有土地使用権譲渡契約》を締結しなければならない。

落札者・競落者が支払った入札・競売保証金は国有土地使用権譲渡金に充当し、その他入札者・競売者が支払った入札・競売保証金は、譲渡人が入札競売看板掲示活動終了の日から5作業日以内に返却する。利息は計算しない。

**第二十二条（結果の公布）**活動終了の後、譲渡人は10作業日以内に入札競売看板掲示による譲渡結果を土地有形市場あるいは指定した場所・媒体にて公布しなければならない。譲渡人は譲渡結果を公布し、譲受人から費用を受け取ってはならない。

**第二十三条（土地登記と土地使用権証書の受領）**譲受人は《国有土地使用権譲渡契約》の約定に照らして国有土地使用権譲渡金を全額支払った後、土地登記の手続きを法に則り申請し、国有土地使用権証書を受領すべきである。

**第二十四条（違反した場合の処罰）**入札競売看板掲示方式により譲渡すべき国有土地使用権を勝手に協議方式で譲渡した場合、直接責任ある主管人員とその他直接責任ある人員を法により行政処分しなければならない。

**第二十五条（落札・競落の無効と賠償責任）**落札者・競落者は下記の事項の一つに当てはまる時、落札・競落結果は無効となる。損失をもたらした場合、落札者・競落者は法により賠償責任を負わねばならない。

- （一）落札者・競落者が虚偽の書類を提出して事実を隠してごまかした場合
- （二）落札者・競落者が賄賂を行い、悪意の気脈を通じるなどの不法な手段を用いた落札者あるいは競落者の場合

**第二十六条（政府部門の不正防止）**土地行政主管部門の仕事をする人員は入札競売看板掲示活動中、職務をおろそかにし、職権を濫用し、私情にとらわれて不正行為を行った場合、法により行政処分を行う。犯罪を構成する場合、法により刑事責任を追及する。

**第二十七条**（リース）入札競売看板掲示方式の国有土地所有権のリースは本規定を参照して執行する。

**第二十八条**（施行日）本規定は 2002 年 7 月 1 日より施行する。

+++++

**注記：**

本中華人民共和国の入札・競売・看板掲示による国有土地所有権の譲渡規定の中国国内において法的効力を有する正式文書は、中国語で制定され公布されたものであり、この日本語版は参考として使用することは出来ませんが、中国国内において法的効力を持つ正式文書としては使えません。

また、この日本語版は中国文を可能な限り正確に翻訳すべく努めましたが、この日本語版の文言や訳文を使用して生じるかも知れない如何なる結果や影響に対しても責任を負うものではありません。

なお、各条項の後の( )内の記述は、訳者が閲覧者の便宜のために挿入したものであり、中国文の正式文書にはありません。