**第三章 经营场所**

**方法说明**

**I.动机**

即使在数字化时代，获得企业经营的实体场所是许多公司成功的关键因素。选择合适的地点可以影响企业获取客户、运输、劳动力和材料的途径，还可以决定企业必须遵守的税收、法规和环境的承诺。无论企业家是租赁还是购买商业地产，与获取地点相关的监管框架和公共服务对有利于个体公司和私营部门经济发展的商业环境产生影响。企业更有可能投资于拥有稳固的产权的经济体，在那里他们可以确信他们对不动产的投资是安全的。考察产权管理的运作情况，可以很好地反映经济增长的前景，并为私营部门在重要的地点投资经营提供信心。土地管理的质量和透明度对于减少信息不对称和提高市场效率也至关重要。可靠的土地管理制度可以提供明确的房地产所有权信息，促进房地产市场的发展，并为土地使用权提供保障。

当投资者和企业家为他们的企业获得一个新的地点时，这个过程通常涉及变更所有权或变更租用权的许可要求。与建筑相关的许可证对于公共安全、加强产权和促进资本形成至关重要。最后，同样重要的是，与建筑控制有关的透明且易于获取的环境法规通过明确规章制度，减轻了公司的监管负担。

在此背景下，“经营场所”主题衡量监管框架的有效性、治理质量以及为产权转让、建筑和环境许可提供服务方面的透明度和效率。“经营场所”主题的指标既考虑企业/企业家的视角（企业灵活度），也考虑更广泛的公众视角（社会效益）。监管框架维度和公共服务维度下的大多数指标既衡量企业灵活度又衡量社会效益，而效率维度下的指标主要与企业灵活度有关。

**Ⅱ.指标**

经营场所主题衡量三种不同的选择——购买、租赁或建造——企业家可以选择合适的地点来建立他们的公司，三个不同的方面在这里被称为维度。第一个维度评估与产权转让、建筑许可和环境许可有关的法规的有效性，涵盖监管框架的法律特征，这些特征对于不动产租赁、房地产所有权和城市规划相关法规质量是必要的。第二个维度评估公共服务的质量以及产权转让、建筑和环境许可方面的信息透明度。第三个维度衡量在实践中获得经营场所的效率。每个维度（一级指标）都分为几个类别，这些类别由共同特征定义，这些特征有助于将它们划分为特定的类别（二级指标），每个类别进一步分为子类别（三级指标）。每个子类别（三级指标）由多个指标组成，每个指标又可以包含多个组成部分。每个指标都被分配相应的得分，然后汇总得出每个子类别（三级指标）、类别（二级指标）和维度（一级指标）的得分。表1包括所有三个维度——产权转让、建筑许可、环境许可法规的质量——以及它们各自的类别和子类别的汇总。

**表1 .经营场所主题的三大维度的汇总表**

|  |  |
| --- | --- |
| **维度Ⅰ—产权转让、城市规划、环境许可法规的质量（62项指标）** | |
| **1.1** | **土地管理监管标准（11项指标）** |
| 1.1.1 | 产权转让标准（4项指标） |
| 1.1.2 | 土地纠纷解决机制（4项指标） |
| 1.1.3 | 土地管理制度（3项指标） |
| **1.2** | **对房地产租赁和所有权的限制（19项指标）** |
| 1.2.1 | 对国内企业租赁房地产的限制（5项指标） |
| 1.2.2 | 对国内企业拥有房地产的限制（4项指标） |
| 1.2.3 | 对国外企业租赁房地产的限制（5项指标） |
| 1.2.4 | 对国外企业拥有房地产的限制（5项指标） |
| **1.3** | **性别（1项指标）** |
| 1.3.1 | 职业参与的性别激励（1项指标） |
| **1.4** | **建筑法规和环境许可的监管标准（31项指标）** |
| 1.4.1 | 建筑法规标准（13项指标） |
| 1.4.2 | 建筑能源规范与标准（4项指标） |
| 1.4.3 | 分区和土地利用规划（1项指标） |
| 1.4.4 | 建筑领域的环境许可（10项指标） |
| 1.4.5 | 建筑领域建筑许可和环境许可的争议解决机制（3项指标） |
| **维度Ⅱ—公共服务的质量和信息透明度（46项指标）** | |
| **2.1** | **在线服务的可用性和可靠性（20项指标）** |
| 2.1.1 | 产权转让—数字公共服务（6项指标） |
| 2.1.2 | 产权转让—基础设施可靠性（5项指标） |
| 2.1.3 | 产权转让—覆盖范围（4项指标） |
| 2.1.4 | 建筑许可和环境许可—数字公共服务（5项指标） |
| **2.2** | **服务的互操作性（6项指标）** |
| 2.2.1 | 产权转让的互操作性（4项指标） |
| 2.2.2 | 建筑许可的互操作性（2项指标） |
| **2.3** | **信息透明度（20项指标）** |
| 2.3.1 | 不动产的信息透明度（8项指标） |
| 2.3.2 | 房地产所有权的性别数据（1项指标） |
| 2.3.3 | 建筑许可和环境许可信息透明度（8项指标） |
| 2.3.4 | 分区和土地利用的信息透明度（3项指标） |
| **维度Ⅲ—获得经营场所的效率（8项指标）** | |
| **3.1** | **获得经营场所所需的时间（4项指标）** |
| 3.1.1 | 产权转让的时间（1项指标） |
| 3.1.2 | 获得建筑许可的时间（1项指标） |
| 3.1.3 | 获得占用许可的时间（1项指标） |
| 3.1.4 | 获得建筑领域环境许可的时间（1项指标） |
| **3.2** | **获得经营场所的成本（4项指标）** |
| 3.2.1 | 产权转让的成本（1项指标） |
| 3.2.2 | 获得建筑许可的成本（1项指标） |
| 3.2.3 | 获得占用许可的成本（1项指标） |
| 3.2.4 | 建筑中获得环境许可的成本（1项指标） |

**1.维度Ⅰ.监管框架：产权转让、城市规划、环境许可法规的质量**

表2展示了维度Ⅰ的结构，即指导在特定地点获得或建立企业的监管框架。该维度的每个类别和子类别都将按表中所示的顺序进行更为详细地讨论。

**表2.维度Ⅰ—产权转让、城市规划和环境许可法规的质量**

|  |  |
| --- | --- |
| **1.1** | **土地管理监管标准** |
| 1.1.1 | 产权转让标准 |
| 1.1.2 | 土地纠纷解决机制 |
| 1.1.3 | 土地管理制度 |
| **1.2** | **对房地产租赁和所有权的限制** |
| 1.2.1 | 对国内企业租赁房地产的限制 |
| 1.2.2 | 对国内企业拥有房地产的限制 |
| 1.2.3 | 对国外企业租赁房地产的限制 |
| 1.2.4 | 对国外企业拥有房地产的限制 |
| **1.3** | **性别** |
| 1.3.1 | 职业参与的性别激励 |
| **1.4** | **建筑法规和环境许可的监管标准** |
| 1.4.1 | 建筑法规标准 |
| 1.4.2 | 建筑能源规范和标准 |
| 1.4.3 | 分区和土地利用规划 |
| 1.4.4 | 建筑领域的环境许可 |
| 1.4.5 | 建筑领域建筑许可和环境许可的争议解决机制 |

**1.1土地管理监管标准**

1.1类有三个由若干指标组成的子类，每一项指标又可能由若干组成部分组成。

**1.1.1产权转让标准**

健全的监管框架对于确保产权转让的安全至关重要。拥有确定合法所有权和在不动产登记处登记买卖契约的程序，可以增加人们的安全性。有效的产权转让标准可以提高房产交易的效率和透明度，以降低成本，提高产权信息的准确性。因此，子类别1.1.1**—**产权转让标准有四项指标（表3）。

**表3.子类别1.1.1—产权转让标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 检查文件是否符合法律规定的法律义务 | 要求对产权转让所需文件的合法性进行控制 |
| 2 | 核实当事人身份的法律义务 | 要求核实从事产权转让各方身份 |
| 3 | 登记销售交易的法律义务 | 规定所有产权买卖交易必须在土地注册处登记，以使其可被第三方接受 |
| 4 | 网上文书的合法性 | 1. 产权证明 2. 产权查证证书   iii） 税务证明  iv） 公司简介文件  v） 地籍计划 |

**1.1.2 土地纠纷解决机制**

在一些经济体，土地纠纷占据了法庭案件的大部分。为了防止并更好地管理现有的土地纠纷，土地管理的法律框架需要为参与土地交易的利益相关者分配明确的责任，并提供有效的争端解决机制，这些机制可以以一致的方式实施，并可供所有人使用。 纠纷也可能因产权登记错误而发生，给包括业主和贷款人在内的受影响各方造成重大损失。为了补充这一点，现有证据表明，提供庭外赔偿机制有可能减少法庭案件。因此，子类别1.1.2**—**土地纠纷解决机制有四项指标。（表4）

**表4.子类别1.1.2—土地纠纷解决机制**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 仲裁作为替代土地纠纷解决机制的法律规定 | 提供仲裁作为土地纠纷的庭外解决机制 |
| 2 | 调解和调停作为替代土地纠纷解决机制的法律规定 | 提供调解和调停，作为土地纠纷的庭外解决机制 |
| 3 | 为土地登记处提供错误信息造成的损失提供庭外赔偿的法律规定 | 庭外赔偿机制，允许向因所有权登记错误而遭受损失的当事人支付赔偿 |
| 4 | 保护产权的法律规定 | 有担保的房地产所有权 |

**1.1.3 土地管理制度**

建立一个可靠、透明、安全的土地登记制度，对于保障土地使用权的安全和促进有效的土地市场的发展非常重要。这种制度必须向包括政府机构、土地所有者、投资者和公众在内的所有利益相关者提供关于土地所有权、边界和土地使用权的清晰准确的信息。土地管理制度的质量越高，在以不动产作为抵押时获得信贷的机会就越高，从而增加对投资的激励。良好的做法包括提高信息的透明度，因为它消除了用户和官员之间的信息不对称，提高了土地市场的效率，以及由适当的制度框架支持的维护土地信息的健全基础设施。因此，子类别1.1.3 **—**土地管理制度有三项指标（表5）。

**表5 子类别1.1.3—土地管理制度**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 土地注册信息披露 | 法律框架规定了谁可以获得不动产的土地所有权信息 |
| 2 | 地籍信息披露 | 法律框架规定谁可以查阅私人地块的地籍图 |
| 3 | 土地管理基础设施 | 存在地籍/测绘机构（负责测量每一块土地的机构） |

**1.2 对房地产租赁和所有权的限制**

1.2类有四个子类，由若干指标组成，每一项指标又可由若干组成部分组成。

**1.2.1 对国内企业租赁房地产的限制**

对国内企业租赁房地产的限制，无论是基于分区制度或土地使用法规，都可能会影响到公司作出在哪里创业的决定。

对土地的租赁限制可以限制土地国内企业收购房地产的能力，这可能会阻碍其成长和发展。因此，子类别1.2.1**—**对国内企业租赁房地产的限制有五项指标（表6）。

**表6 子类别1.2.1—对国内企业租赁房地产的限制**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 限制国内企业租赁土地的面积 | 对国内企业租赁土地面积的限制 |
| 2 | 限制国内企业土地租赁期限 | 对国内企业租赁期限的限制 |
| 3 | 限制国内企业租赁房地产地点 | 对国内企业租赁房地产地点的限制 |
| 4 | 限制国内企业租赁农业用地 | 对国内企业租赁农业用地的限制 |
| 5 | 限制国内企业租赁的房地产的类型 | 对国内企业租赁某种类型的建筑（住宅、商业、工业）的限制 |

**1.2.2对国内企业拥有房地产的限制**

对国内企业拥有房地产的限制，会阻碍它们获得资本和其他资源的能力，这可能会阻碍竞争力并减少投资。因此，子类别1.2.2**—**对国内企业拥有房地产的限制有四项指标（表7）。

**表7.子类别1.2.2—对国内企业拥有房地产的限制**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 限制国内企业拥有土地的面积 | 对国内企业拥有土地的面积进行限制 |
| 2 | 限制国内企业拥有土地的地点 | 对国内企业拥有土地的地点进行限制 |
| 3 | 限制国内企业拥有农业用地 | 对国内企业拥有农业用地进行限制 |
| 4 | 限制国内企业的拥有土地的类型 | 对国内企业拥有房地产的建筑类型进行限制 |

**1.2.3对国外企业租赁房地产的限制**

租约是产权所有者之间的协议，允许承租人使用该不动产获利。一些经济体对租赁期限有严格的规定，而另一些经济体则允许更长的期限，通常是99年，其他一些经济体将租赁期限留给合同当事人。对租赁的限制可能会阻碍国外企业在特定国家投资和发展业务的能力。因此，子类别1.2.3**—**对国外企业租赁房地产的限制有五项指标（表8）。

**表8 子类别1.2.3—对国外企业租赁房地产的限制**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 限制国外企业租赁土地的面积 | 对国外企业租赁土地面积的限制 |
| 2 | 限制国外企业土地租赁期限 | 对国外企业租赁期限的限制 |
| 3 | 限制国外企业租赁房地产地点 | 对国外企业租赁房地产地点的限制 |
| 4 | 限制国外企业租赁农业用地 | 对国外企业租赁农业用地的限制 |
| 5 | 限制国外企业租赁的房地产的类型 | 对国外企业租赁某种类型的建筑（住宅、商业、工业）的限制 |

**1.2.4对国外企业拥有房地产的限制**

各经济体在外资所有权方面存在分歧。在大多数经济体中，无论是农业用地还是住宅用地，都至少对国外企业拥有房地产有某种限制。这种限制会阻碍国外企业在某一特定国家投资的能力，导致经济绩效下降，金融发展和吸收能力下降，投资激励减少。因此，子类别1.2.4 —对国外企业拥有房地产的限制有五项指标（表9）。

**表9.子类别1.2.4** —对国外企业拥有房地产的限制

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 对国外企业拥有土地所有权的限制 | 对国外企业拥有土地所有权的限制 |
| 2 | 对国外企业拥有土地所有权期限的限制 | 对国外企业拥有土地所有权期限的限制 |
| 3 | 对国外企业拥有房地产地点的限制 | 对国外企业拥有房地产地点的限制 |
| 4 | 对国外企业拥有农业用地的限制 | 对国外企业拥有农业用地的限制 |
| 5 | 对国外企业拥有房地产类型的限制 | 对国外企业拥有某种类型的建筑（住宅、商业、工业）的限制 |

**1.3 性别**

类别1.3有一个子类别，它有几个组成部分。

**1.3.1职业参与的性别激励**

一些研究发现，与房地产、建筑和环境咨询行业有关的职业中的出现了性别不平衡，传统上由男性主导，女性只占劳动力的一小部分。为了解决这种性别不平衡问题，世界各地的许多公司都提供了一些激励措施，比如提供培训和指导，设立助学金或奖学金，目的是缩小这些行业的性别差距。该性别指标衡量了各经济体中是否存在这种激励措施（表10）。

**表10.子类别1.3.1—职业参与的性别激励**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 职业参与的性别激励 | 1. 鼓励缩小与房地产相关的职业中的性别差距的激励措施 2. 鼓励缩小与获得建筑许可相关的职业中的性别差距的激励措施（建筑师、工程师）   iii） 鼓励缩小与环境许可有关的职业中性别差距的激励措施（环境工程师、环境顾问） |

**1.4 建筑法规和环境许可的监管标准**

1.4类有五个子类别，由若干指标组成，每一项指标又可由若干组成部分组成。

**1.4.1建筑法规标准**

拥有一套明确的建筑法规标准至关重要，有助于确保建筑物的建造、维护和使用，并能最大限度地减少对个人和环境的危害风险。制定明确且可向公众获取的建筑法规、施工安全机制法规，是确保安全施工的关键。因此，子类别1.4.1**—**建筑法规标准有13项指标（表11）。

**表11.子类别1.4.1 —建筑法规标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 适用于所有建筑的建筑规范/标准 | 是否存在统一的建筑标准 |
| 2 | 关于安全标准的明确规定或准则 | 1. 抗自然灾害建筑（如洪水、风暴、地震等） 2. 根据一定标准（如用途、大小）进行的建筑分类   iii）主动和被动的消防安全措施  iv） 某些永久性建筑类型的土壤测试要求  v） 结构强度（所用材料） |
| 3 | 与建筑材料有关的健康风险监管 | 对处理、移除和处置构成健康风险的受监管建筑材料（如石棉、铅、含汞装置、多氯联苯[PCB]）的监管框架要求 |
| 4 | 管制物料清单 | 哪些材料受到监管：   1. 石棉 2. 含铅管道、部件、涂料 3. 含汞荧光灯、恒温器和电气设备   iv） 电力变压器、荧光灯镇流器、填缝和砌体接头中的多氯联苯（PCB） |
| 5 | 禁止使用的建筑材料 | 哪些材料禁止使用：   1. 石棉 2. 含铅管道、部件、涂料 3. 含汞荧光灯、恒温器和电气设备 4. 变压器、荧光灯镇流器、填缝和砌体接头中的 多氯联苯（PCB） |
| 6 | 遵守法律要求的责任 | 1. 公共机构：注册/执照工程师或建筑师 2. 公共机构：建筑师或工程师以外的人 3. 不属于建筑公司的注册建筑师/土木工程师的私人和外部公司 4. 由制定计划的建筑师/工程师进行的内部审查 |
| 7 | 施工期间进行的检查类型 | 法定最终检验要求 |
| 8 | 法律规定的最终检验要求 | 法定最终检验要求 |
| 9 | 施工中禁用材料的检查 | 法律要求检查施工中是否使用了违禁材料 |
| 10 | 所检查的违禁材料类型 | 检查哪种类型的违禁材料 |
| 11 | 结构缺陷/问题的责任 | 1. 设计建筑物平面图的建筑师或工程师 2. 在施工过程中进行技术检查和最终检查的专业 人员或代理机构 3. 施工公司 4. 责任不是由法律规定的，而是当事人之间的合同关系（合同法） |
| 12 | 要求是建筑师或工程师 | 要求是建筑师或工程师 |
| 13 | 进行技术监督/检查的资格 | 1. 是建筑师或工程师 2. 有多年的实践经验 3. 建筑师或工程师协会会员 4. 通过考试 |

注： PCB =多氯联苯。

**1.4.2建筑能源规范和标准**

建筑能源法规和标准是提高建筑行业能源效率和减少温室气体排放的重要工具，也是为新建建筑设定最低能源效率要求的监管要求。建筑能源规范中的能效标准通常包括几个关键要素，包括建筑围护结构要求、照明和采暖制冷要求。因此，子类别1.4.2—建筑能源规范和标准有四项指标（表12）。

**表12.子类别1.4.2 —建筑能源规范和标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 强制性的最低能效性能标准 | 强制性的最低能效性能标准 |
| 2 | 提供设计符合能效性能标准的先决条件 | 提供设计符合能效性能标准的先决条件 |
| 3 | 能效性能标准作为建筑计划审查过程的一部分 | i） 建筑围护结构的热传递率或隔热计算  ii） 建筑物围护结构的太阳热增益计算  iii） 开窗的玻璃系数  iv） 供暖/制冷需求计算  v） 采光和方位  vi） 永久遮阳  vii） 空气屏障，空气泄漏或空气渗透  viii）加热和冷却设备和控制装置的效率  ix） 水加热设备和控制系统的效率  x） 照明装置和控制的效率 |
| 4 | 鼓励推广绿色建筑标准 | 鼓励推动绿色建筑标准的激励措施 |

**1.4.3.分区和土地利用规划**

分区管理是一种调节建筑环境和创造功能性房地产市场的规划控制工具。有效的分区计划和土地使用规划确保了可持续和安全的城市发展规划，以确保公平地获得水、电和卫生设施等服务。灾害地图和相关手段至关重要，有助于确定因自然灾害而不允许建造建筑物的区域，确定住宅和危险占用之间的最小分隔距离。分区划分还可以提供机会来刺激或减缓特定领域的发展。因此，子类别1.4.3**—**分区和土地利用规划有一个关于土地利用和分区法规的指标（表13）。

**表13 子类别1.4.3 —分区和土地利用规划**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 分区和土地利用规划 | 1. 对主干基础设施可用性要求（水、电、卫生） 2. 识别因自然灾害而不允许施工的区域的危险地图或相关手段 3. 确定住宅和危险居住之间最小距离的危险地图或其他工具 4. 确定不允许建造建筑的区域地图或相关方法 5. 它们并不存在 |

**1.4.4建筑中的环境许可**

环境许可是建设项目规划和管理的一个重要方面。研究表明，获得环境许可可能是一个耗时且复杂的过程，需要大量的资源和专业知识。然而，环境许可证对于确保建设项目符合环境法规和标准以及潜在的影响至关重要，可以把对自然环境的影响降到最低。需要环境许可的建筑项目可能对当地社区和更广泛的环境产生重大影响，在环境许可过程中作出的决定可能对可持续发展产生影响，管理建设项目的环境法律框架通常根据项目的潜在环境影响来定义低、中、高水平的环境风险项目。项目的分类通常是通过考虑项目的位置、规模和对自然资源的潜在影响等因素的环境审查过程来确定的。因此，子类别1.4.4 —建筑中的环境许可有十项指标（表14）。

**表14 子类别1.4.4 —建筑中的环境许可**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 施工期间国家环境法规的存在 | 施工过程中是否存在国家环境法规 |
| 2 | 在施工过程中更新或修订国家环境法规 | 在施工过程中更新或修订国家环境法规 |
| 3 | 对不符合规定的行为处罚或罚款 | 对不遵守规定的人处以处罚或罚款 |
| 4 | 由法律框架界定的环境风险 | 由法律框架界定的环境风险 |
| 5 | 具备资质的专业人士或专业机构进行环境影响评估 | 具备资质的专业人士或专业机构进行环境影响评价（EIA） |
| 6 | 触发环境影响评估的标准 | 筛选标准：   1. 项目范围（规模）   ii） 工业性质  iii） 地理位置 |
| 7 | 环境影响评估程序的要求 | 1. 范围和基线研究（确定评估的范围，包括需要解决的问题和拟建项目的潜在环境影响）（评估当前的环境条件和拟建项目对环境的潜在影响，包括空气和水质、生物多样性和社会经济条件） 2. 影响评估（识别和评估拟建项目潜在的积极和负面环境影响，包括直接和间接影响、短期和长期影响以及累积影响） 3. 缓解措施（制定措施以避免、尽量减少或补偿拟建项目的负面环境影响，以及增强积极影响）和替代分析（评估拟建项目的可行替代方案，包括无行动替代方案，以及评估其潜在的环境影响） 4. 公众参与（与公众和其他利益相关方协商，以获得他们对拟建项目和潜在环境影响的看法，并在决策过程中考虑他们的关注事项和建议） 5. 监控和跟进（实施监测计划，以验证影响预测的准确性，并确保缓解采取措施对减少负面环境影响是有效的） |
| 8 | 检查合规性的法律责任 | 1. 内部审查（由主管当局或其他政府机构进行，无论是否有正式的指导方针和程序） 2. 外部审查（由独立机构进行，与外部政府机构分开，具有公开和透明的公众意见程序） |
| 9 | 法律框架要求与有关利益相关方进行公开协商 | 与相关利益相关者的公众咨询要求 |
| 10 | 公众咨询要求要素 | 与有关利益相关方进行的公众协商涉及以下要求：  i） 确保以目标受众可访问的语言提供信息  ii） 提前发布有关会议的信息  iii） 确保会议在适合利益相关者的时间和地点举行：  iv） 确保会议不在有关项目已作出所有相关决定的阶段举行 |

注：EIA=环境影响评价。

**1.4.5 建筑领域建筑许可和环境许可的争议解决机制**

建筑过程中建筑许可和环境许可的争议解决机制对于解决在环境许可或获得建筑许可过程中可能出现的冲突至关重要。有效的争议解决机制应考虑所有利益相关方的利益，并寻求公平公正的解决方案，以平衡环境保护、建筑安全和经济发展。这些争议应涉及多个利益相关方，包括项目支持者、监管机构、当地社区、保组织和非政府组织（NGO）以及政府机构。因此，子类别1.4.5 —建筑领域建筑许可和环境许可的争议解决机制有三项指标（表15）。

**表15 .子类别1.4.5 —建筑领域建筑许可和环境许可的争议解决机制**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 对建筑许可决定提出异议的能力 | 对建筑许可决定提出异议的能力 |
| 2 | 对环境许可和许可提出异议的能力 | 对环境许可和许可提出异议的能力 |
| 3 | 环境纠纷庭外解决机制 | i） 仲裁  ii） 调解  iii） 中介 |

**2.维度Ⅱ 公共服务：公共服务的质量和信息透明度**

表16显示了维度Ⅱ（公共数字服务质量）的结构。该维度的每个类别和子类别将按照表16所示的顺序进行更详细的讨论。

**表16 .维度Ⅱ：公共服务质量和信息透明度**

|  |  |
| --- | --- |
| **2.1** | **在线服务的可用性和可靠性** |
| 2.1.1 | 产权转让—数字公共服务 |
| 2.1.2 | 产权转让—基础设施可靠性 |
| 2.1.3 | 产权转让—覆盖范围 |
| 2.1.4 | 建筑许可和环境许可—数字公共服务 |
| **2.2** | **服务的互操作性** |
| 2.2.1 | 产权转让的互操作性 |
| 2.2.2 | 建筑许可的互操作性 |
| **2.3** | **信息透明度** |
| 2.3.1 | 不动产的信息透明度 |
| 2.3.2 | 房地产所有权的性别数据 |
| 2.3.3 | 建筑许可和环境许可信息透明度 |
| 2.3.4 | 分区和土地使用的信息透明度 |

**2.1 在线服务的可用性和可靠性**

2.1类有四个由若干指标组成的子类，每一项指标又可能由若干组成部分组成。

**2.1.1产权转让——数字公共服务**

由于几乎每个国家都有互联网，公共服务可以提供安全的在线服务，如尽职调查和房地产交易的房地产登记。因此，子类别2.1.1—产权转让—数字公共服务有六项指标（表17）。

**表17.子类别2.1.1—产权转让—数字公共服务**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 在线平台产权负担核查 | i） 产权查询（所有权）  ii）产权负担（留置权、押记）  iii） 未缴税款（税务机关）  iv） 破产调查  v） 公司简介 |
| 2 | 单一在线平台进行产权核查 | i） 准确（精确，无差错）  ii）当前（最新）信息  iii） 详细（提供的所有信息）  iv） 可靠（信息可核实） |
| 3 | 网上产权转让平台 | 产权转让网上平台 |
| 4 | 网上可办理产权转让手续 | i） 下载表单  ii） 上载文档  iii） 获取通知  iv） 获取文件  v） 处理付款 |
| 5 | 不动产登记投诉机制 | 不动产登记投诉机制 |
| 6 | 地籍投诉机制 | 地籍的投诉机制 |

**2.1.2 产权转让——基础设施的可靠性**

在一个良好的土地管理制度中，制度框架必须确保土地登记和测绘系统（地籍）都有足够的基础设施来维护土地信息，以保证高标准并减少出错的风险。良好的基础设施对于实施土地政策和土地利用规划至关重要。数字工具机器学习可以提供更准确、更高效的手段来验证房产的法律、财务和物理状态，最终可以在产权转让中做出更好的决策。产权转让的在线门户可以为完成产权转让提供更高效、更便捷的手段，最终可以为买家、卖家和投资者带来更好的结果。因此，子类别2.1.2 —产权转让—基础设施可靠性有五项指标（表17）。

**表17.子类别2.1.2 —产权转让—基础设施可靠性**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** | | | | | |
| 1 | 用于检查产权负担的电子数据库 | 全面及全数产权负担：   1. 留置权 2. 抵押贷款（费用） 3. 限制 4. 地役权 | 功能 | 电子化 | 数据库 | 目的 | 核对 |
| 2 | 土地产权证书的格式 | 在不动产登记处保存的土地所有权证书的格式：   1. 产权证书是数字化的（例如，可以在云端访问） 2. 产权证书是数码化的（例如，pdf保存在计算机上） | | | | | |
| 3 | 地籍平面图格式 | 地图机构保存的地籍证书的格式：   1. 产权证书是数字化的（例如，可以在云上访问） 2. 产权证书是数码化的（例如，pdf保存在计算机 上 | | | | | |
| 4 | 进行地籍测量的方法 | 地籍测量方法：   1. 直接（测地线和地形）   ii）间接（摄影测量-从飞机和无人机上拍摄的照片）  iii）混合选项（前两个选项的组合） | | | | | |
| 5 | 国家核对身份数据库 | 用于检查参与产权转让的各方身份的国家数据库 | | | | | |

**2.1.3 产权转让——覆盖范围**

不动产登记处覆盖所有土地和财产的完整性是有效土地管理的一个关键方面。不动产登记处是一种用于记录和管理与土地和房地产所有权有关的信息的系统，完整而准确的登记可以帮助防止纠纷、欺诈和其他与土地所有权有关的问题。不动产登记和测绘机构（地籍）的完整或部分覆盖可能会影响企业家对企业选址的决定。有效的土地信息系统确保注册处和地籍能够随时获得所有已登记的私有土地的记录，这些记录覆盖整个经济。因此，子类别2.1.3—产权转让—覆盖范围有四项指标（表18）。

**表18. 子类别2.1.3 —产权转让—覆盖范围**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 在主要商业城市层面的产权登记覆盖范围 | 在主要商业城市层面的产权登记覆盖范围 |
| 2 | 在国家一级的产权登记覆盖范围 | 在国家一级的产权登记覆盖范围 |
| 3 | 在主要城市层面的地籍覆盖范围 | 在主要城市层面的地籍覆盖范围 |
| 4 | 在国家一级的地籍覆盖范围 | 在国家一级的地籍覆盖范围 |

**2.1.4 建筑许可和环境许可——数字公共服务**

数字公共服务可以帮助减少与建筑许可证申请相关的时间和成本，同时还可以提高透明度和明确问责。数字建筑许可服务可以改善各种利益相关者之间的沟通，包括建筑师、承包商和政府官员。此外，数字公共服务还可以提高建筑环境的质量，并有助于确保建筑规划符合安全、健康和环境标准。因此，子类别2.1.4 —建筑许可证和环境许可证—数字公共服务有五项指标（表19）。

**表19 .子类别2.1.4—建筑许可和环境许可—数字公共服务**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 发布建筑授权的在线平台 | 1. 从规划/建设部门以外的组织中建立授权和整合所有相关授权的在线平台 2. 建立授权和整合来自规划/建设部门以外的组织的一些相关授权的在线平台 3. 在线平台，以构建授权，但不集成任何来自规划/建筑部门以外的组织的相关授权 |
| 2 | 具有多个功能的在线许可系统 | 1. 网上支付 2. 在线通信在线通知 3. 在线提交 4. 自动生成检查表 |
| 3 | 可在网上许可系统提交建筑和占用许可证 | 1. 建筑许可证可以在网上获得 2. 入住许可证可在网上获得 |
| 4 | 在线系统提交环境许可证 | 1. 网上支付 2. 在线通信在线通知 3. 在线提交 4. 自动生成检查表 |
| 5 | 可在网上就环境许可证的最终决定提出的争议解决机制 | 可在网上就环境许可的最终决定提出的争议解决机制 |

**2.2 服务的互操作性**

2.2类有两个由若干指标组成的子类，每一项指标又可由若干组成部分组成。

**2.2.1产权转让的互操作性**

不动产登记处和测绘机构（地籍）之间的数据交换保证了数据的准确性，降低了产权数据出错的风险。互操作性可以通过减少完成房产交易所需的时间和资源来提高房产交易的效率，也可以增强房产记录的准确性和可靠性，从而减少房产交易中的纠纷和错误；互操作性还有助于克服土地管理系统碎片化带来的挑战，提高土地信息的可及性，并有助于克服土地管理机构资源和能力有限带来的挑战。因此，子类别2.2.1—产权转让的互操作性有四项指标（表20）。

**表20.子类别2.2.1 —产权转让的互操作性**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 土地登记处和土地管理处之间的互操作性 | 不动产登记机构和地籍/测绘机构保存在一个（1）包含法律和地理信息；（2）不同但有关联的数据库（信息在哪里自动更新并在两个机构之间共享）；或（3）分开数据库 |
| 2 | 土地登记处与其他服务之间的互操作性 | 土地登记处与其他服务之间的互操作性 |
| 3 | 一个地理信息系统的存在 | 地理信息系统（GIS）的存在 |
| 4 | 在土地登记处和地籍簿之间存在唯一标识符 | 土地登记处与地籍簿之间存在唯一标识符 |

**2.2.2建筑许可的互操作性**

建筑许可的互操作性可以提高许可流程的效率和透明度。连接所有相关机构具有显著的优势，因为它消除了向多个公共行为者提交相同信息的需要，减少了公司从每个机构获取所有相关信息的时间。拥有一个综合地理信息系统（GIS）可以使建筑部门和相关机构简化和自动化他们的规划、分区和颁发建筑许可证的程序。这套指标评估了各机构之间的信息交换情况，如市政当局、地籍簿、土地登记处、公用事业服务提供商、消防安全机构等。具体而言，它评估机构信息系统是否以及如何相互关联以自动交换信息。因此，子类别2.2.2 —建筑许可的互操作性有两项指标（表21）。

**表21.子类别2.2.2 —建筑许可的互操作性**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 向所有利益相关者提供空间规划和分区要求 | 从中央信息数据源/数字平台（如GIS或国家空间规划平台）向所有利益相关者提供空间规划和分区要求 |
| 2 | GIS或国家空间平台的集成 | 许可证颁发机构和其他利益相关者机构之间的地理信息系统或国家空间平台的集成 |

注：GIS =地理信息系统。

**2.3 信息透明度**

2.3类有四个由若干指标组成的子类，每一项指标又可能由若干组成部分组成。

**2.3.1不动产信息的透明度**

一个良好的土地管理系统的关键要素之一是透明度，因为它消除了用户和管理之间的信息不对称。土地管理的透明度对于良好的治理和经济发展，以及采用开放的数据政策和使公众易于获取土地所有权信息至关重要。当所有与土地有关的信息都可以公开时，公共服务的所有费用都很容易获得，这将非正式支付的可能性降到最低。因此，子类别2.3.1—不动产信息的透明度有8项指标（表22）。

**表22.子类别—2.3.1 不动产信息透明度**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 公布产权转让要求 | 公布产权转让要求 |
| 2 | 产权转让成本透明度 | 产权转让成本透明度 |
| 3 | 土地登记处的服务标准 | 土地登记处的服务标准 |
| 4 | 地籍成本透明度 | 地籍成本透明度 |
| 5 | 地籍服务标准 | 地籍服务标准 |
| 6 | 土地交易统计数据的可得性 | 追踪过去五年以来，可在网上查阅的官方更新的该不动产登记机构在网上公开提供的交易数量和交易类型的统计数据：   1. 有过去5年的统计数据   ii） 有过去4年的统计数据  iii） 有过去3年的统计数据  iv） 有过去2年的统计数据  v） 统计数据仅有1年 |
| 7 | 是否有关于土地纠纷数目和类型的统计数字 | 追踪过去五年以来，可在网上查阅的官方更新的土地纠纷数量和类型的统计数据：   1. 有过去5年的统计数据 2. 有过去4年的统计数据   iii）有过去3年的统计数据  iv）有过去2年的统计数据  v） 统计数据仅有1年 |
| 8 | 是否有解决土地纠纷平均时间的统计数据 | 追踪了过去五年来，可在网上查阅的官方更新的解决土地纠纷所花费的平均时间：   1. 有过去5年的统计数据 2. 有过去4年的统计数据   iii）有过去3年的统计数据  iv）有过去2年的统计数据  v） 统计数据仅有1年 |

**2.3.2房地产所有权的性别数据**

平等享有房地产权有利于增加妇女在土地管理方面的影响力，使妇女更多地融入劳动力队伍。增加妇女获得土地使用权的机会有助于促进经济发展。此外，这些数据有助于揭示土地所有权和控制权方面的性别差异，并确定采取政策干预措施的机会，以保障妇女的土地权利，并有助于监测土地治理中实现性别平等的进展。这些数据还可以帮助增加妇女获得信贷的机会，提高她们投资土地活动的能力，并加强她们对土地使用和管理决策的参与。因此，子类别2.3.2 —房地产所有权的性别数据有一项指标，说明按性别分类的不动产数据的公开可得性（表23）。

**表23.子类别2.3.2 —房地产所有权的性别数据**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 提供按性别分类的房地产所有权统计数据 | 房地产所有权的性别数据 |

**2.3.3建筑许可和环境许可信息的透明度**

提高建筑许可制度的透明度至关重要，有助于促进公平竞争，确保遵守安全和环境法规，促进新技术的使用，提高许可程序的效率和效力，并促进经济增长和发展。该子类别评估建筑许可机构的透明度和可及性程度。例如，它衡量许可证颁发机构是否向公众提供有关获得建筑相关许可证要求的可靠、最新信息。此外，它还评估与环境许可证和许可以及建筑能源规范相关的相关法规和要求是否公开。因此，子类别2.3.3—建筑许可和环境许可信息的透明度有8项指标（表24）。

**表24. 子类别2.3.3 —建筑许可和环境许可信息的透明度**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 规划和建筑控制条例的公众可达性 | 规划和建筑控制条例的公共可达性 |
| 2 | 公众可在网上获得各类建筑相关许可证的要求 | i） 提供预先批准  ii） 提供了提交建筑许可证的所有要求 |
| 3 | 公众可在网上获得获得入住许可证所需的要求 | 公众可在网上获得获得入住许可证所需的要求 |
| 4 | 所有类型建筑的适用收费表都是公开的和最新的 | 所有类型建筑的适用收费表都是公开的和最新的 |
| 5 | 在网上公开获取建造具有中等环境风险的建筑物所需的环境许可要求 | 在网上公开获取建造具有中等环境风险的建筑物的环境许可要求 |
| 6 | 获得任何类型的可用的最新环境许可的适用费用表 | 1. 在线提供并更新 2. 可在线提供，但未更新 3. 无法在线获得 4. 以纸质方式提供 |
| 7 | 提供跟踪已颁发的建筑许可证数量的官方、更新的和公开的在线统计数据， | 1. 有过去5年的统计数据 2. 有过去4年的统计数据 3. 有过去3年的统计数据 4. 有过去2年的统计数据 5. 只有1年的统计数据 |
| 8 | 提供追踪环境影响评估数量的官方、最新和公开的在线统计数据 | 1. 有过去5年的统计数据 2. 有过去4年的统计数据 3. 有过去3年的统计数据 4. 有过去2年的统计数据 5. 只有1年的统计数据 |

**2.3.4分区和土地利用信息的透明度**

分区和土地使用信息的透明度至关重要，有利于促进政府官员和决策问责，减少决策中的腐败，增加企业、开发商和居民对土地使用规则和条例的确定性，同时可以减少不确定性和模糊性，使各方更容易制定长期计划和投资。因此，子类别2.3.4—分区和土地利用信息透明度有三项指标（表25）。

**表25.子类别2.3.4-分区和土地用途信息的透明度**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 更新的城市总体  规划/分区规划 | 更新城市总体规划/分区规划 |
| 2 | 修改分区/土地使用计划的步骤 | 修改分区/土地利用计划的步骤 |
| 3 | 遵守分区规定 | 1. 通过城市分区地图，建设者可以在线访问，以验证项 目的预定地点符合分区规定 2. 许可证签发机构在接获建筑许可证申请后，会在没有建筑商参与的情况下，检查分区规划是否符合规定 3. 建筑商在取得建筑许可证前，须先取得规划机构的城市规划批准 |

**3.维度Ⅲ. 效率：获得经营场所的效率**

表26展示了维度Ⅲ“获得经营场所的效率”的结构。该维度的每个类别和子类别将按照表中所示的顺序进行更详细的讨论。

**表26 .维度Ⅲ——获得经营场所的效率**

|  |  |
| --- | --- |
| **3.1** | **获得经营场所的时间** |
| 3.1.1 | 产权转让时间 |
| 3.1.2 | 获得建筑许可证的时间 |
| 3.1.3 | 获得占用许可的时间 |
| 3.1.4 | 获得建筑领域环境许可的时间 |
| **3.2** | **获得经营场所的成本** |
| 3.2.1 | 产权转让的成本 |
| 3.2.2 | 获得建筑许可证的成本 |
| 3.2.3 | 获得占用许可证的成本 |
| 3.2.4 | 获得环境许可的成本 |

**3.1 获得经营场所的时间**

3.1类有四个子类别类，每个子类别有一项指标。

**3.1.1 产权转让的时间**

产权转让所需的时间因国而异，可能取决于各种因素，如产权转让交易的复杂性、法律制度的效率以及测量员、评估师和土地登记处等资源的可用性。处理所有权变更的及时性对企业来说很重要，因为这可能会导致创业的延迟。设有一个有效的产权转让系统，定期评估瓶颈，重要的是要避免房地产交易中的延误。因此，子类别3.1.1—产权转让的时间有一项指标（表27）。

**表27.子类别3.1.1 —产权转让的时间**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 产权转让的时间 | 完成并提交申请至最终产权转让之间的时间 |

**3.1.2 获得建筑许可证的时间**

获得许可证所需的时间可能会有很大的变化，这取决于许多因素，例如待处理的申请积压，处理这些申请的资源不足，或提交这些申请的要求过高（例如需要进行的检查太多）。解决这个问题很重要，更有效地处理建筑许可证可以通过增加投资和就业机会，并对经济增长和发展产生积极影响。因此，子类别3.1.2 —获得建筑许可证的时间有一项指标（表28）。

**表28.子类别3.1.2 —获得建筑许可证的时间**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 获得建筑许可证的时间 | 从完成和提交申请到获得建筑许可证之间的时间 |

**3.1.3 获取占用许可的时间**

占用许可证发放的延迟会对项目时间表和成本绩效产生负面影响，一个高效和有效的许可证流程非常重要，占用许可流程的效率可能受到一系列因素的影响，包括监管环境、信息技术系统、利益相关方协作和能力限制。通过降低成本和等待时间、提高透明度，可以促进经济增长，而提高占用过程的效率可能对包括开发商、市政当局和公民在内的一系列利益相关者有利。因此，子类别3.1.3-获得占用许可的时间有一个指标（表29）。

**表29.子类别3.1.3 —获得占用许可的时间**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 获得占用许可的时间 | 从完成和提交的申请到获得占用许可证之间的时间 |

**3.1.4获得建筑领域环境许可的时间**

建立清晰透明的环境许可程序有助于缩短获得环境许可的时间，这对促进可持续发展至关重要。环境许可的延误会大大增加项目成本并造成经济损失。因此，子类别3.1.4—获得建筑领域环境许可的时间有一项指标（表30）。

**表30.子类别3.1.4 —获得建筑领域环境许可的时间**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 获得建筑领域环境许可的时间 | 在提交申请和获得环境许可的时间之间的天数 |

**3.2 获得经营场所的成本**

3.2类有四个子类，每个子类有一项指标。

**3.2.1.产权转让的成本**

繁琐的手续和高昂的费用（如转让税、注册费或印花税）会使人们不愿登记转让财产。如果高昂的成本阻碍了财产登记，还可能导致政府从转让税中获得的收入减少。降低房地产所有权转移的成本至关重要，有助于促进透明度、竞争和创新，减少腐败。因此，子类别3.2.1 —产权转让成本有一项指标（表31）。

**表31.子类别 3.2.1产权转让的成本**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 产权转让的成本 | 包括公司将所有权从买方转让给买方所发生的所有费用，包括费用、转让税、印花税以及向财产登记处、公证人、公共机构或律师的支付的任何其他费用 |

**3.2.2 获得建筑许可证的成本**

降低建筑许可证的成本，会对建筑行业和更广泛的经济产生重大的积极影响。通过减少获得许可证的财政负担，可以启动和完成更多的建筑项目，从而增加就业机会和经济增长。此外，较低的许可证成本可以鼓励开发经济适用房和其他有利于社区的基础设施项目，包括帮助公司选择合适的业务运营地点。 因此，子类别3.2.2 —获得建筑许可证的成本在获得建筑许可证的成本上有一项指标（表32）。

**表32.子类别3.2.2 —获得建筑许可证的成本**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 获得建筑许可证的成本 | 包括公司为获得建筑许可证而产生的所有费用，包括获得任何所需的土地使用批准和施工前设计许可、建筑许可证的费用 |

**3.2.3获得占用许可证的成本**

降低占用许可证的成本可以为小企业和企业家带来显著的好处。许多地方政府都要求这些许可证来证明建筑物是安全的，适合入住。然而，获得此类许可证的高昂成本可能会给小企业带来巨大的经济负担。 因此，子类别3.2.3 —获得占用许可证的成本有一项指标（表33）。

**表33.子类别3.2.3 —获得占用许可证的成本**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 获得占用许可证的成本 | 包括公司在所有施工完成后为获得占用许可证而产生的所有费用，包括入住许可证费用和任何必要的检查费用。 |

**3.2.4获得建筑领域环境许可的成本**

环境许可的高成本会对经济产生重大影响，并影响项目可行性和投资决策。此外，高许可成本可能会阻碍对环境创新的投资，也会使企业更难投资和采用新的环境技术。因此，子类别3.2.4 —获得建筑领域环境许可的成本有一项指标（表34）。

**表34.子类别3.2.4 —获得建筑领域环境许可的成本**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **指标** | **组成部分** |
| 1 | 获得建筑领域环境许可的成本 | 包括本公司为获得环境许可而产生的所有费用 |

**Ⅲ.数据来源**

**4.1 数据收集来源**

维度Ⅰ和维度Ⅱ的数据是通过与私营和公共部门专家协商收集的。私营部门专家包括从事产权转让、建筑许可和环境许可领域工作的律师和从业人员。

维度Ⅲ的数据是通过咨询私营部门专家和企业调查收集的。企业调查提供了企业实际的时间和成本的代表性数据，以获得入住许可证的经验。一个有代表性的公司样本捕获了每个经济中用户体验的变化。参与调查的企业具有不同的特征，如规模、地区和行业。有关企业调查收集数据的更多详情，请参阅本《方法手册》的概述章节。通过与私营部门专家协商收集有关产权转让、建筑许可和环境许可的时间和成本的数据，并定义了广泛的参数（如上文所述），以确保各经济体之间的数据可比性。私营部门专家包括产权律师、公证人、产权转让人、建筑师、工程师、环境顾问、环境工程师和环境规划师。

**4.2 筛选和选择专家**

经营场所主题有三份调查问卷，每个主题一份，分别是：产权转让、建筑许可和环境许可。每一份问卷都针对各自专业领域的专家。筛选问卷用于根据一套标准（表35）协助选择专家参加经营场所问卷。筛选问卷中提供的信息可以让团队更好地了解专家的职业、专业领域，以及与产权转让、建筑许可和环境许可相关的知识或经验。最终，这将使团队能够选择专家来回答关于每个主题（产权转让、建筑许可和环境许可证）的问卷。

**表35 .筛选者问卷和受访者标准**

|  |  |
| --- | --- |
| **相关专家职业** | |
| 产权转让 | 产权律师，公证人，产权转让代理人 |
| 建筑许可 | 建筑师，工程师，建筑律师 |
| 环境许可 | 环境顾问、环境工程师和环境规划师 |
| **相关专业领域** | |
| 产权转让 | 产权法、公证服务、产权转让 |
| 建筑许可 | 建筑、土木工程、建筑承包、建筑法 |
| 环境许可 | 环境法、环境工程、环境规划 |
| **评估专家在产权转让、建筑许可和环境许可以及相关法规、服务和流程方面的知识和经验** | |
| 产权转让 | 具有房产买卖合同、进行商业房产交易、在土地注册处/契约注册处进行房产登记、联系税务机关缴纳房产交易相关税费（转让税，印花税等）的经验；参与产权转让服务的投诉机制；对影响产权转让的法规的有一定了解 |
| 建筑许可 | 有向建筑管制机构或市政当局获得所有必要的预先批准和提交建筑许可证申请的经验；对建筑法规和建筑许可费用有一定认识；参与过项目；对影响建筑控制的法规有一定了解 |
| 环境许可 | 具备获得环境许可证和与新建设项目相关的许可证、编制和提交环境影响评估的经验；了解环境法律法规；了解环境许可投诉机制 |

**Ⅳ. 参数**

为了确保各经济体专家咨询数据的可比性，经营场所主题使用了一般参数和特定参数。参数是指对地点的特征、建筑项目的类型和规模以及产权价值所做的假设。

**5.1 一般参数**

产权转让、建筑许可和环境许可有一个共同的一般选址参数。许多经济体都有次国家级的司法管辖区（如州一级），这就需要指定一个具体的经营场所，以便专家确定要评估的相关监管框架。

**5.1.1.经营场所——最大的城市**

理由：

地理位置决定了管理建筑和环境许可证的相关监管框架。在许多经济体中，管理建筑和环境许可的立法是在城市和市政一级确定的。对于产权转让、建筑许可和环境许可，地理位置决定了由哪个市政府、机构或登记处提供许可服务。根据地理位置，可能会对建筑、房地产所有权和租赁权（国内和外国公司）施加一些限制，环境许可也受到正在开发的物业的位置的影响。因此，经营场所是评估获得经营场所效率的重要参数。根据人口规模选择最大的城市，详见本方法手册的概述章节。

应用：

对于维度Ⅰ，该参数用于在国家一级不适用条例但在各州或各区域有所不同的情况。对于各州之间法规不同的经济体，将衡量最大城市（按人口）的法规。对于维度Ⅱ，该参数用于确定参与提供建筑许可服务的相关城市，以及参与为建筑项目提供环境许可的相关机构。对于维度Ⅲ，该参数适用于通过专家咨询而不是通过企业调查收集的数据。具体而言，该参数与时间和成本的指标相关，因为它们在不同城市之间可能存在很大差异。

**5.2 具体参数**

还需要一些具体参数，以确保专家提供的关于产权转让、获得建筑相关许可或施工环境许可的估计数在各经济体之间具有可比性。根据产权价值（对于产权转让）的不同，获得此类估计数的情况可能会有很大差异。例如，建筑物的类型和大小（适用于建筑许可），住房开发类型、规模（适用于环境许可）。

**5.2.1产权价值**

理由：

对于产权转让和建筑许可，使用产权价值或建筑成本的特定参数，以便能够计算时间和成本指标。在计算转让税、注册费和若干司法管辖区的印花税时，需要使用房产价值或建筑成本。例如，在南非，支付的转让税金额是根据被转让财产的价值计算的，并使用房产税的浮动比例来计算。在加纳，所支付的印花税金额是根据被转让财产的价值计算的，并使用固定税率计算。

建筑许可费用通常是根据建筑项目的价值来确定的。在许多情况下，这些费用是按估计建筑成本的百分比计算的。了解不动产的价值，可以让建筑部门准确地评估建筑项目的估计成本，并收取适当的费用。考虑到澳大利亚的例子，建筑许可费是根据建筑项目的价值来计算的：在悉尼，建筑和发展咨询服务提供了一个费用计算器工具，允许用户根据建筑项目的价值来估算建筑许可费的成本。简而言之，设定房产价值背后的基本原理是确保所有被调查经济体的数据可比性。

应用：

维度Ⅲ经营场所主题假设不动产或建筑成本的价值是人均国民总收入（GNI）的100倍。该价值将以每个经济体当地货币的等价物形式提供。由于缺乏关于所有经济体的财产或建筑价值的可靠数据，建议将人均国民总收入乘以100，以根据各自的负担率来估算这些值。

**5.2.2最大的城市**

理由：

在一些城市，可能有一个或几个自治市。经营场所主题（尤其是建筑许可）旨在捕捉最常见的做法。因此，就所服务的客户或市场份额而言，考虑最大城市中的最大市政当局。

应用：

最大城市中最大市政当局的参数与建筑许可中维度Ⅱ和维度Ⅲ的所有措施相关，因为建筑许可的提供因市政当局而异。对于维度Ⅲ，该参数适用于时间和成本方面的措施，因为获得建筑许可的效率可能因市政当局而异。

**5.2.3建筑的类型和规模**

理由：

为了使各经济体的建筑许可数据具有可比性，建筑的类型和规模被用作衡量单位。建筑法规根据被许可的建筑类型而有所不同，通常分为住宅、商业或工业。预批准的类型和级别、需要提交的文件类型以及相关的监管成本因建筑类型而异。例如，住宅建筑通常需要较少的技术计划和文件、较少的预批准和较低的费用。监管方面，如法律规定的技术检查，通常也受相关建筑类型的制约，建筑的规模会影响到许可的成本。在某些情况下，它会影响施工期间要进行的检查次数，检查次数通常按每平方米/英尺或立方米的固定费用计算。例如，在新加坡、泰国和英国，获得建筑和占用许可的费用是根据每平方米/英尺或立方米的固定费用计算的。而在约旦，建筑许可证的费用是根据楼层数计算的。建筑物的大小也会影响产权转让的费用。例如，在阿尔巴尼亚，当地费用是根据建筑物的大小来计算的。

应用：

“经营场所”主题的维度Ⅲ提供了有关正在考虑的建筑物类型及其尺寸和高度的具体参数，以供比较：

• 建筑类型：商业建筑，特别是办公楼

• 商业建筑面积：1800平方米（19375平方英尺）

—假设5层，每层360平方米（3875平方英尺）

• 建筑高度：5层，每层假定为3米（9英尺10英寸）高

**5.2.4开发类型和开发面积**

理由：

环境许可和许可证要求根据项目的规模和位置以及对环境的潜在影响而有所不同。建立清晰透明的触发环境许可的标准，有助于确保所有相关项目都受到同样的审查，并增加公众对许可过程的信任和信心。例如，坦桑尼亚的环境影响评估和审计条例要求对超过一定规模并包括住房开发的项目进行环境影响评估研究。在坦桑尼亚，住房开发项目需要进行环境影响评估的门槛是超过50个住房单元或超过2公顷的土地。

工程的规模和类型可能导致雨水径流增加、附近水体的水文变化，导致地下水资源的潜在污染。因此，许多司法管辖区要求开发商获得与水质和管理相关的许可或批准，作为新建设项目环境审查过程的一部分。此外，建设项目可能会对水资源产生不利影响，特别是在规划住宅密度高的地区，这突出表明需要有效的环境许可要求来保护这些地区的水质。

应用：

经营场所主题的维度Ⅰ和维度Ⅲ提供了住宅开发项目建设的具体参数：

住宅开发项目总表面积： 10英亩（40468平方米）

住宅类型：有1、2、3间卧室，每间都有自己的车道

估计房屋数量： 100户单户住宅

该住房项目的估计居民人数： 600人

**V. 指标评价**

经营场所主题有三大维度：维度Ⅰ—产权转让、城市规划和环境许可法规的质量；维度Ⅱ—公共服务质量和信息透明度；维度Ⅲ—获得经营场所的效率。每个维度的总分被进一步调整为从0到100的值，随后汇总为总主题得分。每个维度占总主题得分的三分之一，表36展示了经营场所主题的得分。得分区分了对企业的利益（作为企业灵活度）和对社会更广泛的利益（作为社会效益）。有关进一步的评分细节，请参见补充说明的附录A。

**表36 .总得分概述**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **维度** | **标题** | **指标**  **数量** | **分数** | | | **调整后的得分（0—100）** | **权重** |
| **企业**  **灵活度得分** | **社会**  **效益**  **得分** | **总分** |
| Ⅰ | 产权转让、城市规划和环境许可法规的质量 | 62 | 47 | 43 | 90 | 100 | 0.33 |
| Ⅱ | 公共服务的质量和透明度 | 46 | 46 | 46 | 92 | 100 | 0.33 |
| Ⅲ | 实践中获得经营场所的效率 | 8 | 100 | n.a. | 100 | 100 | 0.33 |

注：n.a. =不适用（指对企业或社会的影响不明确或不存在的情况）

**6.1维度Ⅰ—监管框架：产权转让、城市规划和环境许可法规的质量**

维度I涵盖了62项指标，总得分为90分（企业灵活度47分，社会效益43分）。本维度下各类别的评分如下：

**6.1.1**土地管理监管标准有11项指标，最高得分22分（企业灵活度11分，社会效益11分）（见表37）。具体包括三个类别：产权转让标准子类别有4项指标，土地纠纷解决机制子类别有4项指标，土地管理系统子类别有3项指标。确保土地管理系统效率的监管框架，提供有效的争端解决机制既有利于公司（企业灵活度），又有利于社会/客户（社会效益）。因此，这两个类别的得分都相等。

**6.1.2** 对房地产租赁和所有权的限制有19项指标，总最高得分为19分（企业灵活度为19分，社会效益为0分）（表37）。具体来说，该类别有4个类别：对国内企业租赁房地产的限制子类别有5项指标；对国内企业拥有房地产的限制子类别有4项指标；对国外企业租赁房地产的限制子类别有5项指标；对国外企业拥有房地产的限制子类别有5项指标。对房地产租赁或所有权施加限制的监管框架可能对发展企业造成障碍。因此，重要的是要消除这些障碍，提供企业灵活度。另一方面，这种限制对社会的短期影响是不明确的（社会效益）。因此，分数只分配给企业灵活度。

**6.1.3**性别包括1项指标，总分最高为2分（企业灵活度1分，社会效益1分）（表37）。具体来说，这一类别包括职业参与的性别激励措施，以促进妇女参加与经营场所有关的职业。

**6.1.4**建筑法规及环境许可监管标准有31项指标，总最高得分为47分（企业灵活度16分，社会效益31分）（表37）。建筑法规标准子类别有13项指标，建筑能源规范和标准子类别有4项指标，分区和土地利用规划子类别有1项指标，建筑中的环境许可子类别有10项指标，建筑中建筑许可和环境许可的争议解决机制子类别有3项指标。提高环境可持续性和对环境标准的遵守程度，会对社会产生积极影响。这一类别下的一些衡量标准对企业要么是中性的，要么是模糊的，因此没有评分。

**表37 .维度Ⅰ得分**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **维度Ⅰ：产权转让、城市规划和环境许可法规的质量** | | **指标**  **数量** | **企业**  **灵活度**  **得分** | **社会效益得分** | **总分** | **调整后得分** |
| **1.1** | **土地管理监管标准** | **11** | **11** | **11** | **22** | **24.2** |
| 1.1.1 | 产权转让标准 | 4 | 4 | 4 | 8 | 8.8 |
| 1.1.2 | 土地纠纷机制 | 4 | 4 | 4 | 8 | 8.8 |
| 1.1.3 | 土地管理制度 | 3 | 3 | 3 | 6 | 6.6 |
| **1.2** | **对房产租赁和所有权的限制** | **19** | **19** | **n.a.** | **19** | **20.9** |
| 1.2.1 | 对国内企业租赁房地产的限制 | 5 | 5 | n.a. | 5 | 5.5 |
| 1.2.2 | 对国内企业拥有房地产的限制 | 4 | 4 | n.a. | 4 | 4.4 |
| 1.2.3 | 对国外企业租赁房地产的限制 | 5 | 5 | n.a. | 5 | 5.5 |
| 1.2.4 | 对国外企业拥有房地产的限制 | 5 | 5 | n.a. | 5 | 5.5 |
| **1.3** | **性别** | **1** | **1** | **1** | **2** | **2.2** |
| 1.3.1 | 职业参与的性别激励 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2.2 |
| **1.4** | **建筑法规和环境许可证的监管标准** | **31** | **16** | **31** | **47** | **52.2** |
| 1.4.1 | 建筑法规标准 | 13 | 9 | 13 | 22 | 24.2 |
| 1.4.2 | 建筑能源规范和标准 | 4 | n.a. | 4 | 4 | 4.4 |
| 1.4.3 | 分区和土地利用规划 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2.2 |
| 1.4.4 | 建筑中的环境许可 | 10 | 3 | 10 | 13 | 14.4 |
| 1.4.5 | 建筑中建筑许可和环境许可的争议解决机制 | 3 | 3 | 3 | 6 | 6.6 |
|  | **总计** | 62 | 47 | 43 | 90 | 100 |

注：n.a.=不适用（指对企业或社会的影响不明确或不存在的情况）；

FFP =企业灵活度得分；SBF=社会效益得分。

**6.2 维度Ⅱ-公共服务：公共服务的质量和信息的透明度**

维度Ⅱ维度包括46项指标，总得分为92分（企业灵活度46分，社会效益46分）。该维度下各类别的得分如下：

**6.2.1**在线服务的可用性和基础设施的可靠性包括20项指标，总最高得分为40分（企业灵活度20分，社会效益20分）（表38）。具体来说，产权转让—数字公共服务子类别有6项指标；产权转让—基础设施的可靠性子类别有5项指标；产权转让—覆盖子类别有4项指标；建筑许可和环境许可-数字公共服务子类别有5项指标。在这一类别下，分数在企业灵活度和社会效益之间平均分配。产权转让、建筑许可和环境许可的在线服务提高了效率，并支持公共问责，从而为企业和整个社会提供效益。

**6.2.2**服务的互操作性包括6项指标，总最高得分为12分（企业灵活度6分，社会效益6分）（表38）。具体来说，产权转让服务的互操作性子类别有4项指标，建设许可服务的互操作性子类别有2项指标。建设一个整合和兼容性的监管框架，促进与不同系统和服务有关的土地管理和建筑控制服务，有助于提高服务的透明度和效率，并使企业（企业灵活度）和社会（社会效益）都受益。因此，两者得分都相等。

**6.2.3** 信息透明度包括20项指标，总最高得分为40分（企业灵活度20分，社会效益20分）（表38）。具体来说，不动产信息透明度子类别有8项指标；房地产所有权的性别数据子类别有1项指标；建筑许可证和环境许可信息透明度子类别有8项指标；分区和土地利用信息透明度子类别有3项指标。一个高透明度的土地管理、建筑控制和环境许可服务监管框架，为公司提供了他们需要遵守的法规的清晰和可预测性，反过来又使他们具有更大的灵活性和适应性。这可以增加企业的创新、竞争力和盈利能力，这对企业（企业灵活度）和社会（社会效益）都有利。因此，这两个类别的得分都相等。

**表38 .维度Ⅱ得分**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **维度Ⅱ—公共服务：公共服务质量和信息透明度** | | **指标**  **数量** | **企业**  **灵活度得分** | **社会**  **效益**  **得分** | **总分** | **调整后**  **得分** |
| **2.1** | **线上服务的可用性和可靠性** | **20** | **20** | **20** | **40** | **43.5** |
| 2.1.1 | 产权转让—数字公共服务 | 6 | 6 | 6 | 12 | 13 |
| 2.1.2 | 产权转让—基础设施可靠性 | 5 | 5 | 5 | 10 | 10.9 |
| 2.1.3 | 产权转让—覆盖范围 | 4 | 4 | 4 | 8 | 8.7 |
| 2.1.4 | 建筑许可证和环境许可证—数字公共服务 | 5 | 5 | 5 | 10 | 10.9 |
| **2.2** | **服务的互操作性** | **6** | **6** | **6** | **12** | **13** |
| 2.2.1 | 产权转让的互操作性 | 4 | 4 | 4 | 8 | 8.7 |
| 2.2.2 | 建筑许可的互操作性 | 2 | 2 | 2 | 4 | 4.4 |
| **2.3** | **信息透明度** | **20** | **20** | **20** | **40** | **43.9** |
| 2.3.1 | 不动产信息的透明度 | 8 | 8 | 8 | 16 | 17.4 |
| 2.3.2 | 房地产所有权的性别数据 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2.2 |
| 2.3.3 | 提高建筑许可和环境许可信息的透明度 | 8 | 8 | 8 | 16 | 17.4 |
| 2.3.4 | 分区和土地利用信息的透明度 | 3 | 3 | 3 | 6 | 6.1 |
|  | **总计** | **46** | **46** | **46** | **92** | **100** |

注：FFP =企业灵活度得分；SBF=社会效益得分。

**6.3 维度Ⅲ-效率：获得经营场所的效率**

维度Ⅲ有8项指标，在企业灵活度方面得分从0到100。这一维度下的指标得分只分配给企业灵活度，因为这些指标衡量的是向企业提供服务的结果。例如，产权转让或获得建筑和环境许可的高费用和长时间对企业产生不利影响，从而降低了企业灵活度得分。

**表37.维度Ⅲ得分**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **维度Ⅲ——获得经营场所的效率** | | **指标数量** | **调整后**  **得分** |
| **3.1** | **获得经营场所的时间** | **4** | **50** |
| 3.1.1 | 产权转让时间 | 1 | 12.5 |
| 3.1.2 | 获得建筑许可证的时间 | 1 | 12.5 |
| 3.1.3 | 获得占用许可的时间 | 1 | 12.5 |
| 3.1.4 | 获得环境许可的时间 | 1 | 12.5 |
| **3.2** | **获得经营场所的成本** | **4** | **50** |
| 3.2.1 | 产权转让成本 | 1 | 12.5 |
| 3.2.2 | 获得建筑许可证的成本 | 1 | 12.5 |
| 3.2.3 | 获得占用许可的成本 | 1 | 12.5 |
| 3.2.4 | 获得环境许可的成本 | 1 | 12.5 |
|  | **总计** | **8** | 100 |

注：FFP =企业灵活度得分；SBF=社会效益得分

**参考文献**

Adenuga, A. H., C. Jack, and R. McCarry. 2021. “The Case for Long-Term Land Leasing: A Review of the Empirical Literature.” Land 10 （3）: 1–21.

Amadi-Echendu, A. P., and R. Pellissier. 2014. “Eliminating Bottlenecks in the South African Conveyancing Environment.” Mediterranean Journal of Social Sciences 5 （5）. doi:10.5901/mjss. 2014.v5n14p97.

Anhuforom, A. A., and A. T. Awoyemi. 2016. “Environmental Impact Assessment in Africa: Progress, Prospects and Challenges.” Journal of Environmental Management 183: 448–60. https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2016.08.068.

Babatunde, O. T., R. O. Yusuf, and E. B. Ogunbode. 2016. “Planning for Infrastructure Service Access in Nigerian Cities: An Overview of Policy and Practice.” Habitat International 53: 156–66.

Bennison, D. J. 2006. “Developing Effective Property Transaction Standards.” Journal of Property Investment & Finance 24 （3）: 216–35.

Boonyabancha, S., R. Singhadej, and S. Dhanapal. 2017. “A GIS-based Approach to Land Use Planning for Hazardous Facilities: A Case Study of Rayong Province, Thailand.” Habitat International 62: 61–70.

Carlson, V. 2000. "Studying Firm Locations: Survey Responses vs. Econometric Models." Journal of Regional Analysis and Policy 30 （1）: 1–22.

Charalambous, E., E. Cimren, and S. Bano. 2018. “Digitalisation of Building Permitting Procedures in EU Cities.” European Parliament.

Dasgupta, P., and A. Singh. 2006. “Ownership Structure, Corporate Governance, and Firm Performance: Evidence from India.” Journal of Corporate Finance 12 （4）: 645–59.

Davis, R., and T. Barlow. 2017. “Key Elements of Effective Zoning Regulations.” Journal of the American Planning Association 83 （3）: 236–48.

Deininger, K. and G. Feder. 1996. “Property Registration and Title Systems in Developing Countries.” Policy Research Working Paper 1610. World Bank, Washington, DC.

Deininger, K., and G. Feder. 2009. “Land Registration, Governance, and Development: Evidence and Implications for Policy.” World Bank Research Observer 24 （2）.

Deininger, K., and H. Selod. 2012. “Strengthening Land Governance: Lessons Learned and Best Practices from Country Experiences." World Bank Research Observer 27 （2）: 142–67.

De Soto, H. 2000. The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else. New York: Basic Books.

FAO （Food and Agriculture Organization of the United Nations）. 2013. “Women's Land Rights as a Pathway to Poverty Reduction: A Framework and Review of Available Evidence.” FAO, Rome.

Field, E. 2007. “Entitled to Work: Urban Property Rights and Labor Supply in Peru.” Quarterly Journal of Economics 122 （4）: 1561–1602.

Gao, X., H. Chen, Y. Li, X. Li, and X. Deng. 2020. “Property Risk Identification Based on Machine Learning Algorithm in Due Diligence Process.” International Journal of Computational Intelligence Systems 13 （1）: 387–97.

Garrido, A., D. Tapia, and C. Vergara. 2019. “Compliance with Energy Codes in Buildings: A Review of International Experiences and Insights for Latin America.” Energy and Buildings 198: 221–32.

Gathii, J. T. 2013. “Comparative Land Tenure and Property Rights Systems in Africa.” Journal of African Law 57 （2）: 221–40.

Ghosh, Shibani. 2013. “Demystifying the Environmental Clearance Process in India.” 6 NUJS Law Review

3: 433–80.

Golub, S. 2003, "Measures of Restrictions on Inward Foreign Direct Investment for OECD Countries." OECD Economics Department Working Paper No. 357, OECD Publishing, Paris.

Green, A., and C. Moser. 2013. “Do Property Rights Institutions Matter at the Local Level? Evidence from Madagascar.” Journal of Development Studies 49 （1）: 95–109.

Grunwald, S., P. Bendt, and J. Kopfmüller. 2016. “Environmental Permits as an Instrument for Sustainable Planning and Decision Making in Infrastructure Projects.” Environmental Impact Assessment Review 60: 85–93.

Gupta, M., and P. Bansal. 2014. “Environmental Impact Assessment of Construction Projects: A Comparative Analysis of the Legal Frameworks in India and the United States.” Journal of Environmental Management 134: 57–66.

Gupta, A., R. Dunning, and P. McAllister. 2020. “Online Conveyancing Portals in the UK: Benefits and Limitations.” Journal of Property Investment & Finance 38 （3）: 268–82.

Halpern, P., and J. Lutz. 2014. “Land Leasing and Land Use Dynamics in Developing Country Cities.”

Land Use Policy 36: 330–37.

Hodge, T. R., and M. Greve. 2017. “Zoning, Land Use Planning, and the Local Economy.” Journal of Planning Literature 32 （1）: 3–14.

Haltom, R. A., and R. Tanimoto. 2017. “Gender and Performance in the US Real Estate Industry.” Journal of Property Investment & Finance 35 （2）: 154–71.

IBA （International Bar Association）. 2019. “Transparency in Land Ownership: A Guide to Good Practice.” International Bar Association.

IFC （International Finance Corporation）, World Bank, and MIGA （Multilateral Investment Guarantee Agency）. 2013. Good Practices for Construction Regulation and Enforcement Reform: Guidelines for Reformers. Washington, DC: World Bank Group.

ILC （International Land Coalition）. 2017. “Improving Land Governance through Interoperability.” Briefing Paper.

https://[www.landcoalition.org/sites/default/files/documents/resources/ILC\_Interoperability\_Briefi](http://www.landcoalition.org/sites/default/files/documents/resources/ILC_Interoperability_Briefi) ng\_Paper\_2017\_0.pdf.

ILO （International Labour Organization. 2018. “Women in Construction: The State of the Evidence on Drivers, Impacts and Solutions.” [https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed\_emp/---](https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed_emp/---emp_ent/---ifp_seed/documents/publication/wcms_644392.pdf) [emp\_ent/---ifp\_seed/documents/publication/wcms\_644392.pdf](https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed_emp/---emp_ent/---ifp_seed/documents/publication/wcms_644392.pdf).

Johnson, S., J. McMillan, and C. Woodruff. 2002. “Property Rights and Finance.” American Economic Review 92 （5, December）: 1335–56.

Kuprenas, J. A., and G. E. Chalmers. 1999. "Occupancy Permit Issuance: A Comparative Study." Journal of Construction Engineering and Management 125 （4）: 283–87.

Lee, S., J. Lee, and K. Lee. 2014. “The Effects of Ownership and Capital Structure on Performance: Evidence from Korean Firms.” Asia-Pacific Journal of Financial Studies 43 （2）: 177–202.

Liao, R., and D. Zhang. 2016. “Property Rights, Investment Incentives, and Foreign Direct Investment.”

Journal of Comparative Economics 44 （4）: 1088–1104.

Linnenberg, T., T. Gür, and T. Gür. 2020. “Digitalisation of Building Permits: Perspectives and Approaches from Selected European Countries.” Journal of European Real Estate Research 13 （3）: 247–63.

Mitincu, C-G, I-C Ioja, C-A Hossu, M. Artmann, A. Nita, and Mi-R Nita. 2021. "Licensing Sustainability- related Aspects in Strategic Environmental Assessment. Evidence from Romania’s Urban Areas." Land Use Policy 108 （2021）: 105572.

Moussa, I., and P. Li. 2020. "Building Permit Regulatory Burden Index: An Analysis of Building Permit Procedures and Associated Costs in US Municipalities." Journal of Building Engineering 29: 101157.

NAHB （National Association of Home Builders）. 2021. “Housing Affordability Is a Critical Issue.” https://[www.nahb.org/Advocacy/Housing-Affordability.](http://www.nahb.org/Advocacy/Housing-Affordability)

NIST （National Institute of Standards and Technology）. 2007. “Economic Impact of Property Rights: A Review of the Evidence. https://[www.nist.gov/system/files/documents/itl/2007\_economic\_impact\_property\_rights.pdf.](http://www.nist.gov/system/files/documents/itl/2007_economic_impact_property_rights.pdf)

OECD （Organization for Economic Co-operation and Development）. 2019. “Building Permit Transparency: Monitoring and Improving Permitting Systems.” OECD.

Ramanathan, R., M. Petersen, L. Srivastava, and K. Fahey. 2018. “Integrating Local Ecological Knowledge and Scientific Data to Inform Environmental Impact Assessments in Coastal Communities: Lessons from India.” Environmental Impact Assessment Review 73: 173–80.

Rosenberg, M., J. Amann, H. Blum, and R. Sedano. 2014. “The Potential Impact of Energy Efficiency and Renewable Energy Policies on Electricity Markets and CO2 Emissions of the US Building Sector.” Energy Policy 73: 180–91.

Ryan, C., and B. O'Regan. 2015. “Construction and the Environment: A Literature Review.” Journal of Cleaner Production 109: 48–56.

Sarris, A., D. Tzovaras, and C. Doukas. 2020. “Digital Transformation of the Building Permit Process: The Case of Greece.” Buildings 10 （3）: 52.

Tan, R. M. K. 2004. “Restrictions on the Foreign Ownership of Property: Indonesia and Singapore Compared.” Journal of Property Investment & Finance 22 （1）: 101–11.

Triana, E. Sanchez, L. Ortolano, G. Ruta, G. Dezfuli, and R. Kanakia. 2011. “Implementation of Environmental Policies.” World Bank, Washington, DC.

UNECE （United Nations Economic Commission for Europe）. 2018a. “Transparency in Land Administration.” UNECE.

UNECE （United Nations Economic Commission for Europe）. 2018b. “Real Estate Markets and Sustainable Development Goals: Challenges and Opportunities.” UNECE.

Urban Land Institute. 2015. “Myth and Fact: Higher-Density Development and the Future of Metropolitan Areas.” https://uli.org/wp-content/uploads/ULI-Documents/HigherDensity\_MythFact.ashx\_.pdf.

Van der Molen, P. 2007. “Some Measures to Improve Transparency in Land Administration” TS IA-Land Administration Concepts. [http://www-](http://www-/)

.fig.net/resources/proceedings/fig\_proceedings/fig2007/papers/ts\_1a/ts01a\_05\_molen\_1304.pdf.

Wang, X., and W. Cen. 2016. “The Impact of Building Permit Approval Speed on Local Economy.” Journal of Real Estate Research 38 （3）: 365–88.

Wang, Y., and L. Liu. 2015. “Environmental Impact Assessment and Construction Project Delays: Empirical Evidence from China.” Journal of Cleaner Production 102: 362–69.

Wehrmann, B. 2008. Land Conflicts: A Practical Guide to Dealing with Land Disputes. Eschborn, Germany: Deutche GTZ （Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit）.

Williamson, I. P. 2001. “Land Administration ‘Best Practice’ Providing the Infrastructure for Land Policy Implementation.” Land Use Policy 18 （4）: 297–307. https://doi.org/10.1016/S0264-

8377（01）00021-7.

World Bank. 2007. Environmental Assessment Sourcebook: Volume 1–Policies, Procedures, and Cross- Cutting Issues. [http://siteresources.worldbank.org/INTENVIRODEVEL/Resources/EAS\_Vol1\_all.pdf.](http://siteresources.worldbank.org/INTENVIRODEVEL/Resources/EAS_Vol1_all.pdf)

World Bank. 2014. Gender and Land Tenure in Sub-Saharan Africa. Washington DC: World Bank. World Bank Group. No date （n.d.）. Zoning and Land Use Planning. [https://urban-](https://urban-regeneration.worldbank.org/node/39#%3A~%3Atext%3DWhy%20is%20zoning%20necessary%3F%2Cdown%20development%20in%20specific%20areas)

[regeneration.worldbank.org/node/39#:~:text=Why%20is%20zoning%20necessary%3F,down%20](https://urban-regeneration.worldbank.org/node/39#%3A~%3Atext%3DWhy%20is%20zoning%20necessary%3F%2Cdown%20development%20in%20specific%20areas) [development%20in%20specific%20areas.](https://urban-regeneration.worldbank.org/node/39#%3A~%3Atext%3DWhy%20is%20zoning%20necessary%3F%2Cdown%20development%20in%20specific%20areas)

Zakout, W., B. Wehrmann, and M-P Törhönen. 2006. “Good Governance in Land Administration Principles and Good Practices.” Food and Agriculture Organization of the United Nations （FAO）, Rome.

1 Carlson （2000）.

2 Adenuga, Jack, and McCarry （2021）.

3 De Soto （2000）; Johnson, McMillan, and Woodruff （2002）.

4 Field （2007）; Green and Moser （2013）.

5 Deininger and Feder （2009）.

6 Bennison （2006）.

7 Gathii （2013）.

8 Deininger and Feder （1996）.

9 Wehrmann （2008）.

10 Deininger and Selod （2012）.

11 Deininger and Feder （2009）.）

12 Zakout, Wehrmann, and Törhönen （2006）.

13 Hodge and Greve （2017）.

14 Halpern and Lutz （2014）.

15 Dasgupta and Singh （2006）.

16 Golub （2003）.

17 Lee, Lee, and Lee （2014）.

18 Tan. （2004）.

19 Liao and Zhang （2016）.

20 Haltom and Tanimoto （2017）.

21 ILO （2018）.

22 IFC, World Bank, and MIGA （2013）.

23 Rosenberg et al. （2014）.

24 Garrido, Tapia, and Vergara. 2019.

25 Babatunde, Yusuf, and Ogunbode （2016）.

26 Boonyabancha, Singhadej, and Dhanapal （2017）.

27 World Bank Group （n.d.）.

28 Grunwald, Bendt, and Kopfmüller （2016）.

29 Gupta and Bansal （2014）.

30 Ryan and O'Regan （2015）.

31 Wang and Liu （2015）.

32 Sánchez-Triana et al. （2014）.

33 Ramanathan et al. （2018）.

34 Williamson （2001）.

35 Gao et al. （2020）.

36 Gupta, Dunning, and McAllister （2020）.

37 Deininger and Feder （2009）.

38 Linnenberg, Gür, and Gür （2020）.

39 Charalambous, Cimren, and Bano （2018）.

40 NIST （2007）.

41 ILC （2017）.

42 Sarris, Tzovaras, and Doukas （2020）.

43 Van der Molen （2007）.

44 FAO （2013）.

45 World Bank （2014）.

46 OECD （2019）.

47 Davis and Barlow （2017）.

48 Amadi-Echendu, Anthea, and Pellissier （2014）.

49 Moussa and Li （2020）.

50 Kuprenas and Chalmers （1999）; NAHB （2021）.

51 Ghosh （2013）.

52 IBA （2019）.

53 UNECE （2018b）.

54 Moussa and Li （2020）; Wang and Cen （2016）.

55 Kuprenas and Chalmers （1999）; NAHB （2021）.

56 Ghosh （2013）.

57 Investopedia, "Transfer Tax." <https://www.investopedia.com/terms/t/transfertax.asp>）.

58 International Code Council, Building Valuation Data. [https://www.iccsafe.org/products-and-](https://www.iccsafe.org/products-and-services/ibc-related-products/building-valuation-data/) [services/ibc-related-products/building-valuation-data/](https://www.iccsafe.org/products-and-services/ibc-related-products/building-valuation-data/)）.

59 Several resources mention that the average office space per person lies between 150-250 square feet per person. See for example Aquila Commercial Guidelines: https://aquilacommercial.com/learning- center/how-much-office-space-need-calculator-per-person/. For other areas in an office, besides the office space, see Guidance Brokers size estimates: https://[www.guidancebrokers.com/resources/calculators/office-space/.](http://www.guidancebrokers.com/resources/calculators/office-space/)

60 World Bank （2007）.

61 Anhuforom and Awoyemi （2016）.

62 Mitincu et al. （2021）.

63 Urban Land Institute （2015）.

**附件A.经营场所—评分表**

附件A.概述了经营场所主题的评分方法。对于每一项指标，本节概述了经营场所主题的评分方法。对于每项指标，都分配一个企业灵活度得分（FFP）或社会效益得分（SBP），并说明每项指标的详细评分，对相关文献来源进行阐释。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **维度Ⅰ：产权转让、城市规划、环境许可法规的质量** | | | | | |
| **1.1土地管理监管标准** | | | | | |
| **1.1.1产权转让标准** | | | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** | **调整后得分** | **文献来源** |
| 检查文件是否符合法律规定的法律义务 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Bennison （2006）; Deininger and Feder （2009） |
| 核实当事人身份的法律义务 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Bennison （2006）; Deininger and Feder （2009） |
| 登记销售交易的法律义务 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Bennison （2006）; Deininger and Feder （2009） |
| 网上文书的合法性 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Bennison （2006）; Deininger and Feder （2009） |
| 子类别1.1.1的总分 | 4 | 4 | 8 | 8.80 |  |
| **1.1.2土地纠纷解决机制** | | | | | |
| 仲裁作为替代土地纠纷解决机制的法律规定 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Deininger and Feder （1996）; Gathii （2013）;Wehrmann （2008） |
| 调解和调停作为替代土地纠纷解决机制的法律规定 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Deininger and Feder （1996）; Gathii （2013）; Wehrmann （2008） |
| 为土地登记处提供错误信息造成的损失提供庭外赔偿的法律规定 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Deininger and Feder （1996）; Gathii （2013）; Wehrmann （2008） |
| 保护产权的法律规定 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Deininger and Feder （1996）; Gathii （2013）; Wehrmann （2008） |
| 子类别1.1.2的总分数 | 4 | 4 | 8 | 8.80 |  |
| **1.1.3土地管理制度** | | | | | |
| 披露土地注册信息 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Deininger and Fedor （2009）; Deininger and Selod （2012）; Zakout, Wehrmann, and Törhönen （2006） |
| 披露地籍信息 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Deininger and Fedor （2009）; Deininger and Selod （2012）; Zakout, Wehrmann, and Törhönen （2006） |
| 土地管理基础设施 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Deininger and Fedor （2009）; Deininger and Selod （2012）; Zakout, Wehrmann, and Törhönen （2006） |
| 子类别1.1.3的总分数 | 3 | 3 | 6 | 6.60 |  |
| **1.1类的总分数** | **11** | **11** | **22** | **24.20** |  |
| **1.2房地产租赁和所有权限制** | | | | | |
| **1.2.1对国内企业租赁房地产的限制** | | | | | |
| 限制国内企业租赁土地的面积 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Halpern and Lutz （2014）; Hodge and Greve （2017） |
| 限制国内企业租赁土地的期限 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Halpern and Lutz （2014）; Hodge and Greve （2017） |
| 限制国内企业租赁房地产的地点 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Halpern and Lutz （2014）; Hodge and Greve （2017） |
| 限制国内企业租赁农业用地 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Halpern and Lutz （2014）; Hodge and Greve （2017） |
| 限制国内企业租赁的房地产的类型 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Halpern and Lutz （2014）; Hodge and Greve （2017） |
| 子类别1.2.1的总分数 | 5 | 0 | 5 | Ve 5.50 |  |
| **1.2.2对国内企业拥有房地产的限制** | | | | | |
| 限制国内企业拥有土地的面积 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Dasgupta and Singh （2006） |
| 限制国内企业拥有土地的地点 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Dasgupta and Singh （2006） |
| 限制国内企业拥有农业用地 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Dasgupta and Singh （2006） |
| 限制国内企业拥有土地的类型 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Dasgupta and Singh （2006） |
| 子类别1.2.2的总分数 | 4 | 0 | 4 | 4.40 |  |
| **1.2.3对国外企业租赁房地产的限制** | | | | | |
| 限制国外企业租赁土地的面积 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Golub （2003）; Lee, Lee, and Lee （2014） |
| 限制国外企业土地租赁期限 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Golub （2003）; Lee, Lee, and Lee （2014） |
| 限制国外企业租赁房地产地点 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Golub （2003）; Lee, Lee, and Lee （2014） |
| 限制国外企业租赁农业用地 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Golub （2003）; Lee, Lee, and Lee （2014） |
| 限制国外企业租赁的房地产的类型 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Golub （2003）; Lee, Lee, and Lee （2014） |
| 子类别1.2.3的总分数 | 5 | 0 | 5 | 5.50 |  |
| **1.2.4对国外企业拥有房地产的限制** | | | | | |
| 对国外企业拥有土地所有权的限制 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Liao and Zhang （2016）; Tan （2004） |
| 对国外企业拥有土地所有权期限的限制 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Liao and Zhang （2016）; Tan （2004） |
| 对国外企业拥有房地产地点的限制 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Liao and Zhang （2016）; Tan （2004） |
| 对国外企业拥有农业用地的限制 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Liao and Zhang （2016）; an （2004） |
| 对国外企业拥有房地产类型的限制 | 1 | n.a. | 1 | 1.10 | Liao and Zhang （2016）; Tan （2004） |
| 子类别1.2.4的总分数 | 5 | 0 | 5 | 5.50 |  |
| **1.2类的总分数** | **19** | **0** | **19** | **20.90** |  |
| **1.3 性别** | | | | | |
| 职业参与的性别激励 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Haltom and Tanimoto （2017）; ILO （2018） |
| 子类别1.3的总分数 | 1 | 1 | 2 | 2.20 |  |
| **1.3类的总分数** | **1** | **1** | **2** | **2.20** |  |
| **1.4建筑法规和环境许可的监管标准** | | | | | |
| **1.4.1建筑法规标准** | | | | | |
| 适用于所有建筑的建筑规范/标准 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | IFC, World Bank, and MIGA （2013） |
| 关于安全标准的明确规定或准则 | n.a. | 1 | 1 | 1.10 | IFC, World Bank, and MIGA （2013） |
| 与建筑材料有关的健康风险监管 | n.a. | 1 | 1 | 1.10 | IFC, World Bank, and MIGA （2013） |
| 管制物料清单 | n.a. | 1 | 1 | 1.10 | IFC, World Bank, and MIGA （2013） |
| 禁止使用的建筑材料 | n.a. | 1 | 1 | 1.10 | IFC, World Bank, and MIGA （2013） |
| 遵守法律要求的责任 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | IFC, World Bank, and MIGA （2013） |
| 施工期间进行的检查类型 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | IFC, World Bank, and MIGA （2013） |
| 法律规定的最终检验要求 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | IFC, World Bank, and MIGA （2013） |
| 施工中禁用材料的检查 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | IFC, World Bank, and MIGA （2013） |
| 所检查的违禁材料类型 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | IFC, World Bank, and MIGA （2013） |
| 结构缺陷/问题的责任 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | IFC, World Bank, and MIGA （2013） |
| 要求是建筑师或工程师 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | IFC, World Bank, and MIGA （2013） |
| 进行技术监督/检查的资格 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | IFC, World Bank, and MIGA （2013） |
| 子类别1.4.1的总分数 | 9 | 13 | 22 | 24.20 |  |
| **1.4.2建筑能源规范和标准** | | | | | |
| 强制性的最低能效性能标准 | n.a | 1 | 1 | 1.10 | Garrido, Tapia, and Vergara （2019）; Rosenberg et al. （2014） |
| 提供设计符合能效性能标准的先决条件 | n.a | 1 | 1 | 1.10 | Garrido, Tapia, and Vergara （2019）; Rosenberg et al. （2014） |
| 能效性能标准作为建筑计划审查过程的一部分 | n.a | 1 | 1 | 1.10 | Garrido, Tapia, and Vergara （2019）; Rosenberg et al. （2014） |
| 鼓励推广绿色建筑标准 | n.a | 1 | 1 | 1.10 | Garrido, Tapia, and Vergara （2019）; Rosenberg et al. （2014） |
| 子类别1.4.2的总分数 | n.a | 4 | 4 | 4.40 |  |
| **1.4.3分区及土地利用规划** | | | | | |
| 分区和土地利用规划 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Babatunde, Yusuf, and Ogunbode （2016）; Boonyabancha, Singhadej, and Dhanapal （2017）; World Bank Group, Zoning and Land Use Planning |
| 子类别1.4.3的总分数 | 1 | 1 | 2 | 2.20 |  |
| **1.4.4建筑中的环境许可** | | | | | |
| 施工过程中是否存在国家环境法规 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Grunwald, Bendt, and Kopfmüller （2016）;Gupta and Bansal （2014）; Ryan and O'Regan （2015） |
| 在施工过程中更新或修订国家环境法规 | 1 | 1 | 2 |  | Grunwald, Bendt, and Kopfmüller （2016）; Gupta and Bansal （2014）; Ryan and O'Regan（2015） |
| 对不符合规定的行为处罚或罚款 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Grunwald, Bendt, and Kopfmüller （2016）; Gupta and Bansal （2014）; Ryan and O'Regan （2015） |
| 由法律框架界定的环境风险 | n.a | 1 | 1 | 1.10 | Grunwald, Bendt, and Kopfmüller （2016）; Gupta and Bansal （2014）; Ryan and O'Regan（2015） |
| 具备资质的专业人士或专业机构进行环境影响评估 | n.a | 1 | 1 | 1.10 | Grunwald, Bendt, and Kopfmüller （2016）; Gupta and Bansal （2014）; Ryan and O'Regan （2015） |
| 触发环境影响评估的标准 | n.a | 1 | 1 | 1.10 | Grunwald, Bendt, and Kopfmüller （2016）; Gupta and Bansal （2014）; Ryan and O'Regan（2015） |
| 环境影响评估程序的要求 | n.a | 1 | 1 | 1.10 | Grunwald, Bendt, and Kopfmüller （2016）; Gupta and Bansal （2014）; Ryan and O'Regan （2015） |
| 检查合规性的法律责任 | n.a | 1 | 1 | 1.10 | Grunwald, Bendt, and Kopfmüller （2016）; Gupta and Bansal （2014）; Ryan and O'Regan（2015） |
| 法律框架要求与有关利益相关方进行公开协商 | n.a | 1 | 1 | 1.10 | Grunwald, Bendt, and Kopfmüller （2016）; Gupta and Bansal （2014）; Ryan and O'Regan（2015） |
| 公众咨询要求要素 | n.a | 1 | 1 | 1.10 | Grunwald, Bendt, and Kopfmüller （2016）; Gupta and Bansal （2014）; Ryan and O'Regan （2015） |
| 子类别1.4.4的总分数 | 3 | 10 | 13 | 14.40 |  |
| **1.4.5建筑中建筑许可和环境许可的争议解决机制** | | | | | |
| 对建筑许可决定提出异议的能力 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Ramanathan et al. （2018）; Sánchez-Triana et al.（2014）; Wang and Liu （2015）; World Bank （2014） |
| 对环境许可和许可证提出异议的能力 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Ramanathan et al. （2018）; Sánchez-Triana et al. （2014）; Wang and Liu （2015）; World Bank （2014） |
| 环境纠纷庭外解决机制 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Ramanathan et al. （2018）; Sánchez-Triana et al. （2014）; Wang and Liu （2015）; World Bank （2014） |
| 子类别1.4.5的总分数 | 3 | 3 | 6 | 6.60 |  |
| **1.4类的总分数** | **16** | **31** | **47** | **52.00** |  |
| **维度Ⅰ的总分数** | **47** | **43** | **90** | **100.00** |  |

注：n.a.=不适用（指对公司或社会的影响不明确或不存在的情况）。FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **维度Ⅱ：公共服务质量和信息透明度** | | | | | |
| **2.1在线服务的可用性和可靠性** | | | | | |
| **2.1.1产权转让—数字公共服务** | | | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** | **调整后得分** | **文献来源** |
| 在线平台产权负担核查 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Williamson （2001） |
| 单一在线平台进行产权核查 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Williamson （2001） |
| 网上产权转让平台 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Williamson （2001） |
| 网上可办理产权转让手续 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Williamson （2001） |
| 不动产登记投诉机制 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Williamson （2001） |
| 地籍投诉机制 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Williamson （2001） |
| 子类别2.1.1的总分数 | 6 | 6 | 12 | 13.20 |  |
| **2.1.2产权转让-基础设施的可靠性** | | | | | |
| 用于检查产权负担的电子数据库 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Gao et al. （2020）; Green and Moser （2013）; Gupta, Dunning, and McAllister （2020） |
| 土地产权证书的格式 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Gao et al. （2020）; Green and Moser （2013）; Gupta, Dunning, and McAllister （2020） |
| 地籍平面图格式 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Gao et al. （2020）; Green and Moser  （2013）; Gupta, Dunning, and McAllister （2020） |
| 进行地籍测量的方法 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Gao et al. （2020）; Green and Moser （2013）; Gupta, Dunning, and McAllister（2020） |
| 国家核对身份数据库 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Gao et al. （2020）; Green and Moser （2013）; Gupta, Dunning, and McAllister （2020） |
| 子类别2.1.2的总分数 | 5 | 5 | 10 | 10.90 |  |
| **2.1.3产权转让-覆盖范围** | | | | | |
| 在主要城市层面的产权登记覆盖范围 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Deininger and Feder （2009） |
| 在国家一级的产权登记覆盖范围 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Deininger and Feder （2009） |
| 在主要城市层面的地籍覆盖范围 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Deininger and Feder （2009） |
| 在国家一级的地籍覆盖范围 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Deininger and Feder （2009） |
| 子类别2.1.3的总分数 | 4 | 4 | 8 | 8.70 |  |
| **2.1.4建筑许可和环境许可-数字公共服务** | | | | | |
| 发布建筑授权的在线平台 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Charalambous, Cimren, and Bano （2018）; Linnenberg, Gür, and Gür （2020） |
| 具有多个功能的在线许可系统 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Charalambous, Cimren, and Bano （2018）; Linnenberg, Gür, and Gür （2020） |
| 可在网上许可系统提交建筑和占用许可证 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Charalambous, Cimren, and Bano （2018）; Linnenberg, Gür, and Gür （2020） |
| 在线系统提交环境许可证 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Charalambous, Cimren, and Bano （2018）; Linnenberg, Gür, and Gür （2020） |
| 可在网上就环境许可证的最终决定提出争议的解决机制 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Charalambous, Cimren, and Bano （2018）; Linnenberg, Gür, and Gür （2020） |
| 子类别2.1.4的总分数 | 5 | 5 | 10 | 10.90 |  |
| **2.1类总分数** | **20** | **20** | **40** | **43.50** |  |
| **2.2服务的互操作性** | | | | | |
| **2.2.1产权转让的互操作性** | | | | | |
| 土地登记处和土地管理处之间的互操作性 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | ILC （2017）; NIST （2007） |
| 土地登记处与其他服务之间的互操作性 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | ILC （2017）; NIST （2007） |
| 一个地理信息系统的存在 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | ILC （2017）; NIST （2007） |
| 在土地登记处和地籍簿之间存在唯一标识符 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | ILC （2017）; NIST （2007） |
| 子类别2.2.1的总分数 | 4 | 4 | 8 | 8.70 |  |
| **2.2.2建筑许可的互操作性** | | | | | |
| 向所有利益相关者提供空间规划和分区要求 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Sarris, Tzovaras, and Doukas （2020） |
| GIS或国家空间平台的集成 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Sarris, Tzovaras, and Doukas （2020） |
| 子类别2.2.2的总分数 | 2 | 2 | 4 | 4.30 |  |
| **2.2类的总分数** | **6** | **6** | **12** | **13.00** |  |
| **2.3信息透明度** | | | | | |
| **2.3.1不动产信息的透明度** | | | | | |
| 公布产权转让要求 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Van der Molen （2007） |
| 产权转让成本透明度 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Van der Molen （2007） |
| 土地登记处的服务标准 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Van der Molen （2007） |
| 地籍成本透明度 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Van der Molen （2007） |
| 地籍服务标准 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Van der Molen （2007） |
| 土地交易统计数据的可得性 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Van der Molen （2007） |
| 是否有关于土地纠纷数目和类型的统计数字 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Van der Molen （2007） |
| 是否有解决土地纠纷平均时间的统计数据 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Van der Molen （2007） |
| 子类别2的总分数3.1 | 8 | 8 | 16 | 17.60 |  |
| **2.3.2房地产所有权的性别数据** | | | | | |
| 提供按性别分类的房地产所有权统计数据 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | FAO （2013） |
| 子类别2.3.2的总分数 | 1 | 1 | 2 | 2.20 |  |
| **2.3.3建筑许可和环境许可信息的透明度** | | | | | |
| 规划和建筑控制条例的公众可达性 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | OECD （2019） |
| 公众可在网上获得各类建筑相关许可证的要求 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | OECD （2019） |
| 公众可在网上获得获得入住许可证所需的要求 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | OECD （2019） |
| 所有类型建筑的适用收费表都是公开的和最新的 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | OECD （2019） |
| 在网上公开获取建造具有中等环境风险的建筑物所需的环境许可要求 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | OECD （2019） |
| 获得任何类型的可用的最新环境许可的适用费用表 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | OECD （2019） |
| 提供跟踪已颁发的建筑许可证数量的官方、更新的和公开的在线统计数据， | 1 | 1 | 2 | 2.20 | OECD （2019） |
| 提供追踪环境影响评估数量的官方、最新和公开的在线统计数据 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | OECD （2019） |
| 子类别2.3.3的总分数 | 8 | 8 | 16 | 17.60 |  |
| **2.3.4分区及土地利用的信息透明度** | | | | | |
| 更新的城市总体规划/分区规划 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Davis and Barlow （2017） |
| 修改分区/土地使用计划的步骤 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Davis and Barlow （2017） |
| 遵守分区规定 | 1 | 1 | 2 | 2.20 | Davis and Barlow （2017） |
| 子类别2.3.4的总分数 | 3 | 3 | 6 | 6.50 |  |
| **2.3类总分数** | **20** | **20** | **40** | **43.50** |  |
| **维度Ⅱ的总分数** | **46** | **46** | **92** | **100.00** |  |

注：FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **维度Ⅲ 效率: 获得经营场所的效率** | | | | | |
| **3.1产权转让效率** | | | | | |
| **3.1.1获得经营场所的时间** | | | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** | **调整后**  **得分** | **文献来源** |
| 产权转让的时间 | 25 | n.a. | 25 | 12.50 | Amadi-Enchendu and Pellissier （2014） |
| 获得建筑许可的时间 | 25 | n.a. | 25 | 12.50 | Moussa and Li （2020）; Wang and Cen （2016） |
| 获得占用许可的时间 | 25 | n.a. | 25 | 12.50 | Kuprenas and Chalmers （1999）; NAHB （2021） |
| 获得建筑领域环境许可的时间 | 25 | n.a. | 25 | 12.50 | Ghosh （2013） |
| **3.1类的总分数** | **100** | **n.a.** | **100** | **50.00** |  |
| **3.1.2获得经营场所的成本** | | | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** | **调整后**  **得分** | **文献来源** |
| 产权转让的成本 | 25 | n.a. | 25 | 12.50 | IBA （2019）; UNECE （2018） |
| 获得建筑许可的成本 | 25 | n.a | 25 | 12.50 | IBA （2019）; UNECE （2018） |
| 获得占用许可的成本 | 25 | n.a | 25 | 12.50 | Kuprenas and Chalmers （1999）; NAHB （2021） |
| 获得建筑领域环境许可的成本 | 25 | n.a | 25 | 12.50 | Ghosh （2013） |
| **3.2类的总分数** | **100** | **n.a.** | **100** | **50.00** |  |
| **维度Ⅲ的总分数** | **100** | **n.a** | **100** | **100.00** |  |

注：n.a.=不适用（指对公司或社会的影响不明确或不存在的情况）。FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分

**参考文献**

ADB （Asian Development Bank）. 2012. SME Development: Government Procurement and Inclusive Growth. ADB

ADB （Asian Development Bank）. 2013. e-Government Procurement Handbook Guide. ADB.

Anderson, R. D., W. E. Kovacic, and A. C. Müller. 2010. Ensuring Integrity and Competition in Public Procurement Markets: A Dual Challenge for Good Governance. Cambridge University Press.

Aridi, A., and L. Cowey. 2018. Technology Transfer from Public Research Organizations: A Framework for Analysis. Washington, DC: World Bank Group.

Beck, T., and A. Demirguc-Kunt. 2006. “Small and Medium-Size Enterprises: Access to Finance as a Growth Constraint.” Journal of Banking and Finance 30 （11, November）: 2931–43.

Bradford, C., and A. Chilton. 2018. “Competition Law around the World from 1889 to 2010: The Competition Law Index.” Journal of Competition Law & Economics 14 （3）: 393–432.

BSA （Business Software Alliance）. 2005. “Open Source and Commercial Software: An In-Depth Analysis of the Issues.” BSA.

Cirera, X., J. Frías, J. Hill, and Y. Li. 2020. A Practitioner’s Guide to Innovation Policy. Instruments to Build Firm Capabilities and Accelerate Technological Catch-Up in Developing Countries. Washington, DC: World Bank.

Cirera, X., and S. Muzi. 2020. “Measuring Innovation Using Firm-level Surveys: Evidence from Developing Countries.” Research Policy 49 （3）.

Conti, M., L. Elia, A. R. Ferrara, and M. Ferraresi. 2021. “Late Payments and Firms' Survival: Evidence from the European Union.” Journal of Law and Economics 64 （3）.

Dimitri, N. 2012. “Best Value for Money in Procurement.” Working paper, Maastricht School of Management.

EBRD （European Bank for Reconstruction and Development）. 2015. “Are You Ready for eProcurement?” Guide to Electronic Procurement Reform.” EBRD.

EBRD （European Bank for Reconstruction and Development）. 2017a. “Barriers to Entry in Public Sector Markets.” EBRD.

EBRD （European Bank for Reconstruction and Development）. 2017b. Public Procurement: Is Open Competition Good for Small and Medium-sized Enterprises? EBRD.

Edler, J., and L. Georghiou. 2007. “Public Procurement and Innovation—Resurrecting The Demand Side.”

Research Policy [36 （7](https://www.sciencedirect.com/journal/research-policy/vol/36/issue/7), September）: 949–63.

Ghisetti, C. 2017. “Demand-Pull and Environmental Innovations: Estimating the Effects of Innovative Public Procurement.” Technological Forecasting & Social Change [125](https://www.sciencedirect.com/journal/technological-forecasting-and-social-change/vol/125/suppl/C) （December）: 178–87.

ICN （International Competition Network）. 2012. “Chapter on Cartel Awareness, Outreach, and Compliance.” In Anti-Cartel Enforcement Manual. ICN.

ICN （International Competition Network）. 2013. “Chapter on International Cooperation and Information Sharing. In Anti-Cartel Enforcement Manual. ICN.

ICN （International Competition Network）. 2014. “Recommended Practices on Competition Assessment.” ICN.

ICN （International Competition Network）. 2017. “Market Studies Guiding Principles Booklet.” ICN.

ICN （International Competition Network）. 2018. “Recommended Practices for Merger Notification & Review Procedures 2002–2018.” ICN.

ICN （International Competition Network）. 2019. “Recommended Practices for Investigative Process.” ICN. Kinsey, M. 2004. “Transparency in Government Procurement: An International Consensus?” Public

Contract Law Journal 34 （1, Fall）: 155–73.

Lewis, G., and Bajari, P. 2011. “Procurement Contracting with Time Incentives: Theory and Evidence,

Quarterly Journal of Economics 126 （3, August）: 1173–1211.

MAPS （Methodology for Assessing Procurement Systems）. 2018. “Sub-indicator 1（d） - Rules on Participation.” World Bank, Development Assistance Committee.

MAPS （Methodology for Assessing Procurement Systems）. 2022.“Guidance: Gender in the MAPS Framework.” World Bank, Development Assistance Committee.

OECD （Organisation for Economic Co-operation and Development）. 2005. “Recommendation of the Council on Merger Review.” OECD.

OECD （Organisation for Economic Co-operation and Development）. 2011. Competition and Procurement.

OECD.

OECD （Organisation for Economic Co-operation and Development）. 2015a. “Recommendation of the Council on Guidelines on Corporate Governance of State-Owned Enterprises.” OECD.

OECD （Organisation for Economic Co-operation and Development）. 2015b. Compendium of Good Practices for Integrity in Public Procurement. OECD.

OECD （Organisation for Economic Co-operation and Development）. 2015c. Going Green: Best Practices for Sustainable Procurement. OECD.

OECD （Organisation for Economic Co-operation and Development）. 2017a. Technical Report: Policies that Promote SME Participation in Public Procurement. OECD.

OECD （Organisation for Economic Co-operation and Development）. 2017b. Public Procurement for Innovation. OECD.

OECD （Organisation for Economic Co-operation and Development）. 2018a. “Designing and Testing Effective Consumer-facing Remedies.” OECD.

OECD （Organisation for Economic Co-operation and Development）. 2018b. “Suspensory Effects of Merger Notifications and Gun Jumping.” OECD.

OECD （Organisation for Economic Co-operation and Development）. 2018c. Oslo Manual Guidelines for Collecting, Reporting and Using Data on Innovation. OECD.

OECD （Organisation for Economic Co-operation and Development）. 2019a. “Licensing of IP Rights and Competition Law: Background Note by the Secretariat. DAF/COMP.” OECD, Paris.

OECD （Organisation for Economic Co-operation and Development）. 2019b. “Fining Methodologies for Competition Law Infringements.” OECD.

OECD （Organisation for Economic Co-operation and Development）. 2021a. “Methodologies to Measure Market Competition.” OECD.

OECD （Organisation for Economic Co-operation and Development）. 2021b. “Competition Compliance Programmes.” OECD.

OECD （Organisation for Economic Co-operation and Development）. 2021c. “Recommendation of the Council on Transparency and Procedural Fairness in Competition Law Enforcement.” OECD.

OECD （Organisation for Economic Co-operation and Development）. 2021e. “Promoting Gender Equality through Public Procurement: Challenges and Good Practices.” OECD Public Governance Policy Paper No. 09. OECD.

OECD （Organisation for Economic Co-operation and Development）. 2022. “Interactions between Competition Authorities and Sector Regulators.” Competition Policy Roundtable Background Note. OECD.

Priest, E. 2012. “Copyright and the Harvard Open Access Mandate.” Northwestern Journal of Technology and Intellectual Property10 （7）.

PSF （Public Spend Forum）. 2021. “Barriers to Entry in Public Sector Markets.” PwC. 2013. e-Procurement Golden Book of Good Practice. PwC.

Reed, M., A. Miller, H. Tezuka, and A. Doernenburg. 2021. “Arbitrability of IP Disputes.” World Trademark Review, March 11, 2021.

Szarzec, K., Á Dombi, and P. Matuszak. 2021. “State-owned Enterprises and Economic Growth: Evidence from the Post-Lehman Period.” Economic Modelling [99](https://www.sciencedirect.com/journal/economic-modelling/vol/99/suppl/C) （June）: 105490.

UNCITRAL （United Nations Commission on International Trade Law）. 2011. Model Law on Public Procurement. UNCITRAL.

UNCTAD （United Nations Conference on Trade and Development）. 2007. Model Law on Competition: Substantive Possible Elements for a Competition Law, Commentaries and Alternative Approaches in Existing Legislations. UNCTAD.

US Chamber of Commerce. 2022. International IP Index. US Chamber of Commerce.

Uyarra, E., J. Edler, J. Garcia-Estevez, L. Georghiou, and J. Yeowa. 2014. “Barriers to Innovation through Public Procurement: A Supplier Perspective.” Technovation 34 （10, October）: 631–45.

WEF （World Economic Forum）. 2022. Global Gender Gap Report. WEF.

WIPO （World Intellectual Property Organization）. 2000. “Joint Recommendation Concerning Provisions on the Protection of Well-Known Marks.” WIPO, Geneva.

WIPO （World Intellectual Property Organization）. 2004. Intellectual Property Handbook. Geneva: WIPO. WIPO （World Intellectual Property Organization）. 2008. “Intellectual Property Financing–An

Introduction.” WIPO Magazine. September 2008.

WIPO （World Intellectual Property Organization）. 2009. “Trademark Opposition Procedures, Areas of Convergence.”. Standing Committee on the Law of Trademarks, Industrial Designs and Geographical Indications, WIPO, Geneva.

WIPO （World Intellectual Property Organization）. 2010. "Transfer of Technology." Fourteenth Session.

Standing Committee on the Law of Patents. WIPO. Geneva.

WIPO （World Intellectual Property Organization）. 2011. Scoping Study on Copyright and Related Rights and the Public Domain. Geneva: WIPO.

WIPO （World Intellectual Property Organization）. 2020. Methodology for the Development of National Intellectual Property Strategies, 2nd edition. Geneva: WIPO.

WIPO （World Intellectual Property Organization）. 2021. Open Source for Mobile Apps. WIPO, Geneva. WIPO （World Intellectual Property Organization）. 2022. Collective Management of Copyright and Related

Rights, 3rd edition. Geneva: WIPO.

WIPO （World Intellectual Property Organization）. 2023a. “Opposition and Administrative Revocation Mechanisms.” WIPO, Geneva.

WIPO （World Intellectual Property Organization）. 2023b. “Submission of Information by Third Parties.” WIPO, Geneva.

WIPO （World Intellectual Property Organization）. No date （n.d.）. “Developing Frameworks to Facilitate University-Industry Technology Transfer: A Checklist of Possible Actions.” WIPO, Geneva.

World Bank. 2020. “How Regulators Respond to Fintech, Evaluating the Different Approaches— Sandboxes and Beyond.” FCI. Fintech Note 5, Finance, Competitiveness, & Innovation Global Practice, World Bank Group.

WTO （World Trade Organization）. 1994. Agreement on Trade-Related Aspects of Intellectual Property Rights （TRIPS）.

**附件B.经营场所-附加说明的调查表**

附件B包括经营场所术语表和附加说明的调查表。附加说明的调查问卷提供了每项指标与相应问题之间的对应关系。由于存在多个调查问卷，“注释调查问卷”中的类别编号与“经营场所”主题方法说明不匹配。

**术语表**

主动消防安全措施：发生火灾时需要一定动作才能有效工作的系统（例如灭火器或洒水系统）。

仲裁：负责发放许可证的政府机构与申请许可证的人之间解决争端的过程。如果在发放许可证方面存在分歧或冲突，例如申请被驳回或许可证所附条件受到质疑，则可采用仲裁。

地籍簿：显示某一地区不动产的所有权、边界和价值的详细情况的官方登记册，为征税目的而设。

调解：一种替代性纠纷解决方式，通常用于替代传统诉讼或仲裁。在调解中，指定一名中立的第三方，称为调解人，以方便各方当事人之间的谈判和调解过程。调解人无权作出最后决定，而是努力促进各方当事人之间的沟通和理解，以便达成双方都能接受的协议。

商业建筑：进行商业活动的建筑。商业建筑包括办公楼、零售空间、仓库等。

商业建筑：指土地上所有建筑空置，而业主计划建造办公室专门用于开展业务（现场无住宅）的物业。

合同法：涉及个人、企业和团体之间协议的法律，如果协议被违反会承担法律责任。

专门的绿色管理团队：建筑和规划部门的团队，致力于帮助建筑商规划和建造绿色建筑。

数码化文档：已从物理格式转换（数码化）为数字格式的信息和数据。所有契据及地籍图的实体复本均会经过扫描，并转换为pdf档案，然后储存在电脑上。

数字化文档：所有扫描（数字化）的pdf文件都在网上上传，任何人都可以通过互联网随时查阅。

直接测量：在原地进行的测地和地形测量（现场测量）。

贴现发展申请：向建筑商提供发展申请费用的贴现，作为采纳绿色建筑措施的奖励。

环境筛选：一旦决定需要进行环境影响评估（EIA）（即一旦作出筛选决定），决定哪些事项将作为环境评估（EIA）的一部分进行调查的活动。

环境范围界定：比环境筛选更为详细的流程，旨在确定需要在全面环境影响评估中处理的关键环境问题和潜在影响。

快速许可：允许市政当局以很低的成本或零成本为绿色建筑提供重大激励，因为这一战略只要求改变许可的优先顺序。

消防安全措施：为减少火灾风险及确保楼宇内占用人的安全而采取的一套预防措施及系统。这些措施通常为建筑规范和法规所要求，可能包括被动和主动消防安全系统。

楼面面积密度（FAR）奖金：地方政府提供的一种分区奖励措施，旨在鼓励开发商在指定地块上建造密度超过分区法规允许的建筑密度。

全面环境影响评估：评价公共和私人项目对环境的影响。评估将与项目的潜在风险和影响相称，并将以综合方式评估整个项目生命周期中所有相关的直接、间接和累积的环境和社会风险和影响。环境评估过程中的关键阶段包括筛选、替代品、初步评估、范围界定、缓解、主要环境影响评估研究和环境影响声明、审查和监测。

地理信息系统（GIS）：一种基于计算机的系统，用于捕获、存储、分析、操作和呈现空间或地理数据。它是地块的完全数字化地理表示，显示空间信息和不同属性。

绿色建筑标准：包含提高建筑、场地和结构的环境和健康性能的最低要求的标准代码。

担保：政府或其他授权机构提供法律担保，保证产权上所列的人对该财产拥有明确和无可争议的所有权。

担保计划：对绿色建筑的奖励，向建筑所有者、开发商或贷方提供财务支持，以鼓励建造或翻新符合某些环境标准的建筑。担保计划提供保证或保险政策，以确保建筑物将按预期运行并符合规定的环境标准。该担保可涵盖建筑物将在某一时段（通常为数年）内提供的节能成本或其他环境效益。

房屋发展项目：在一幅或多幅土地或受共同拥有或控制的地段（包括相连的土地）上，合共包括十个或以上新建或额外房屋单位的一幢或以上楼宇。

间接测量：使用间接方法测量土地特征和边界的方法，如航空摄影、卫星图像或遥感技术。

要求清单：包括获得建筑许可证所需的所有文件和步骤。

调解：涉及中立第三方（称为调解人）的争议解决过程，有助于许可过程中两个或多个相关方之间的谈判。调解的目的是帮助各方达成双方都能接受的协议或解决方案，而不需要正式听证或法律诉讼。

混合测量：现场土地测量与间接测量相结合。

国家建筑规范：在国家一级建立的一套标准，由地方政府执行，用于建筑物的结构安全。

净计量：一种电力计费机制，允许产生部分或全部自身电力的消费者随时使用该电力，而不是在电力产生时使用。

庭外补偿机制：一种依法设立的补偿计划，旨在补偿那些由于土地注册处的错误而遭受损失或损害的人，而这种损失或损害并非由于他们自己的过错造成。

被动消防安全措施：通过使用防火等级的墙壁/地板、门和填隙措施将建筑分隔开来的系统。

分阶段检查：施工期间在特定阶段进行的检查。

私人所有权保险：私人所有权保险保证在所有权有缺陷或后来在财产中发现产权负担时，向财产的新所有人提供赔偿。

公开磋商：通过披露项目相关信息、磋商和有效反馈，特别是与受影响社区的磋商和有效反馈，以及提供基于项目的申诉机制，实现社区的有效参与。此类信息将及时披露在无障碍的地方，并以受项目影响的各方和其他有关各方能够理解的形式和语言披露。

质量控制：施工过程中质量控制和安全机制的力量，责任和保险制度，以及进行施工的专业认证要求。

资格考试：为了能够合法地作为工程师或建筑师执业而需要通过的任何考试。

随机/不定期技术检查：可随时或在施工期间的任何阶段进行检查。

监管减免：对绿色建筑的非金融激励措施，涉及简化监管流程，或在建筑中采用绿色建筑元素时减少对建筑商的监管流程。

基于风险的类型检查：法律通过概述按类型、占用或预期用途以及按面积（如建筑面积和墙壁高度）等其他相关标准对建筑物进行的分类来分配风险。

契据登记：一种系统，据此保存与土地权利转让有关的文件登记册。

业权登记：一种制度，根据这种制度，土地所有权登记册是根据地块而不是根据所有人或契约转让来维持的。

简化环境影响评估：涉及有限范围环境研究的环境许可证。

战略环境评估：对环境和社会风险及影响以及与政策、计划或方案相关的问题进行的系统审查，通常在国家层面进行，但也包括较小的领域。环境及社会风险及影响之检讨将包括考虑所有环境及社会风险及影响。

国家担保：所有权由国家担保，如果所有权有缺陷，国家将赔偿损失。

唯一标识符：土地注册处和地籍处在各自的数据库中用于标识同一财产的唯一标识号。

大学学位：四年制学士学位或同等学历。

分区计划大纲图：主管当局办公室备存的面积图，显示土地的获准用途，以及分区规例所订明对发展土地的其他限制。

**产权转让**

下表列出每一维度下的所有指标（包括其组成部分，如适用），并在括号中注明相应的问题编号。这些问题列在各表之前，以便于参考。

对于Y/N问题，“Y”回答占分数，并被视为良好做法，除非符号“N 良好做法”另有说明。

在下表中，“AND”表示所有引用的问题都必须有良好的实践答案才能获得指标的分数。

在下表中，“OR”表示一个或多个引用问题必须有良好的实践回答才能获得指标的分数。

某些问题会标记为“不计分”，这表示它们不会以任何方式影响评分。这些问题的目的是，根据需要对试点项目随后几年的问题设计提供进一步的信息和改进，并为评分问题提供进一步的证据和信息。

注：经营场所主题的性别指标在产权转让、建筑许可证和环境许可证之间共享。在这些情况下，对每个领域都提出同样的问题（产权转让、建筑许可证、环境许可证）。不过，指标的评分由三个领域分享，以避免重复计算。该共享指标会标记\*。就评分而言，此指标的1分将根据从三份调查问卷中收集的信息，反馈到总体经营场所主题评分中。

|  |  |
| --- | --- |
| **维度I–产权转让法规的质量** | |
| **参数** | |
| **最大城市** | 经济上最大（人口最多）的城市。地理位置决定选择适当的产权登记处负责产权转让。对维度Ⅰ来说，如果一个经济体中各州之间的法规不同，专家们将被要求提供最大的城市有关法规的信息。 |

* 1. **土地管理局监管标准**
     1. **产权转让准则**

# 是否存在核实产权转让所需文件是否符合法律规定的法律义务？（Y / N）

1. **请具体说明由谁负责检查产权契约是否符合法律框架？（不计分）**

2a.公证人

2b.律师

2c.登记员

2d.利益相关人

2d.没有人

1. **法律制度是否要求核实从事产权转让各方的身份？（Y / N）**
2. **是否在实践中始终如一地控制文件的合法性？（Y / N）（不计分）**
3. **谁负责核实产权转让中当事人的身份？（不计分）**

5a.公证人

5b.律师

5c.登记员

5d.利益相关人

5d.没有人

# 在实践中是否有系统地核实各方的身份？（Y / N）（不计分）

1. **法律架构是否规定所有物业买卖交易必须在土地登记处注册，才可向第三方提出反对？（Y / N）**
2. **法律是否在实践中得到执行？（Y / N）（不计分）**

# 根据法律，下列哪些文件如果在网上获得，将具有与纸质文件相同的法律价值？

9a.财产所有权证书

9b.所有权查询证书

9c.纳税证明

9d.公司简介文件

9e.地籍计划

* + 1. **土地纠纷解决机制**

1. **根据法律框架，是否提供仲裁作为土地纠纷的庭外解决机制？（Y / N）**
2. **根据法律框架，是否提供调解和调停作为土地纠纷的庭外解决机制？（Y / N）**
3. **根据法例，土地注册处是否设有庭外补偿机制，容许因产权注册错误而蒙受损失的人士获得补偿？（Y / N）**
4. **根据法律，产权是否受到担保？（Y / N）**
   * 1. **土地管理制度**

# 法律框架是否具体说明谁可以在不动产登记机构获得关于土地所有权的信息？（Y / N）

1. **哪些人可在不动产登记处获得关于土地所有权的信息？（不计分）**

15a.只有中间人（公证人、律师等）。

15b.仅适用于相关方

15c.任何支付官方费用的人

15d.对任何人免费开放

15e.资料不公开

15f.其他（请注明）

1. **根据法律，在你们的经济体系中是否有一个地籍/测绘机构代理？（Y / N）**
2. **法律框架是否明确规定谁可以查阅[B- READY最大城市]私人地块的地籍计划？（Y / N）**
3. **哪些人可以查阅[B-READY最大城市]的私有地块的地籍计划？（不计分）**

18a.只有中间人（公证人、律师等）

18b.仅适用于相关方

18c.任何支付官方费用的人

18d.任何人都可以自由访问

18e.信息不公开

18f.其他（请注明）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.1土地管理监管标准** | | | | |
| **1.1.1 产权转让准则** | | | | |
| **指标** | | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **遵守法律（1）** | | **1** | **1** | **2** |
| **核对各方身份（3）** | | **1** | **1** | **2** |
| **登记销售交易（7）** | | **1** | **1** | **2** |
| **网上文件的合法性** | | **1** | **1** | **1** |
| -产权证书（9a） | | 0.2 | 0.2 | 0.2 |
| -所有权查询证书（9b） | | 0.2 | 0.2 | 0.2 |
| -税务证明（9c） | | 0.2 | 0.2 | 0.2 |
| -公司简介文件（9d） | | 0.2 | 0.2 | 0.2 |
| -地籍计划（9e） | | 0.2 | 0.2 | 0.2 |
| **总分** | | **4** | **4** | **8** |
| **1.1.2 土地纠纷解决机制** | | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | | **社会效益得分** | **总分** |
| **仲裁作为解决争端的替代办法（10）** | **1** | | **1** | **2** |
| **调解和调停作为解决争端的替代办法（11）** | **1** | | **1** | **2** |
| **庭外损失赔偿（12）** | **1** | | **1** | **2** |
| **产权保护（13）** | **1** | | **1** | **2** |
| **总分** | **4** | | **4** | **8** |
| **1.1.3 土地管理制度** | | | | |
| **指标** | **FFP** | | **SBP** | **总分** |
| **披露土地注册处资料（14）** | **1** | | **1** | **2** |
| **土地管理基础设施（16）** | **1** | | **1** | **2** |
| **地籍信息披露（17）** | **1** | | **1** | **2** |
| **总分** | **3** | | **3** | **6** |

注：FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分。

关于评分的注释：如果该组成部分存在，则分配相应的评分。例如，如果选择了9a、9b和9c，则为每个分配0.2的分数。除非另有说明，否则这同样适用于下表。

* 1. **关于产权租赁和所有权的限制**
     1. **限制国内企业租赁房地产**

1. **根据法律，对国内企业租赁或拥有房地产是否有任何限制？（Y/N；N-良好做法（不计分）**

# 请指出限制是用于租赁还是拥有？（不计分）

20a.租赁

20b.拥有

# 对于下列各项，请说明是否有任何法律限制，可为国内企业租赁房地产？

21a.土地面积

21b.持续时间

21c.房地产所在地

21d.农业用地

21e.建筑物高度

21f.其他（请具体说明）

* + 1. **限制国内企业拥有房产**

# 对于下列各项，请说明是否存在任何法律限制，限制国内企业拥有房地产？

22a.土地面积

22b.房地产位置

22c.农业用地

22d.建筑物高度

22e.其他（请具体说明）

* + 1. **限制外国企业租赁房产**

1. **根据法律，对外国公司租赁或拥有财产有任何限制吗？（Y/N；N-良好做法（不计分）**

# 请说明这些限制是用于租赁还是拥有?（不计分）

24a.租赁

24b.拥有

# 对于下列各项，请注明外国公司拥有房产是否有任何法律限制？

25a.土地面积

25b.持续时间

25c.房地产所在地

25d.农业用地

25e.建筑物高度

* + 1. **限制外国公司拥有房产**

# 对于下列各项，请说明是否有任何法律限制，限制外国公司拥有财产？

26a.土地面积

26b.房地产位置

26c.农业用地

26d.建筑物高度

26e.其他（请具体说明）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.2对房产租赁和所有权的限制** | | | | |
| **1.2.1 限制国内企业租赁房产** | | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | | **社会效益得分** | **总分** |
| **国内企业租赁房产的法律限制** | **5** | | **5** | **10** |
| -土地面积（21a） | 1 | | 1 | 2 |
| -持续时间（21b） | 1 | | 1 | 2 |
| -房地产所在地（21c） | 1 | | 1 | 2 |
| -农业用地（21d） | 1 | | 1 | 2 |
| -建筑物高度（21e） | 1 | | 1 | 2 |
| **总分** | **5** | | **5** | **10** |
| **1.2.2 限制国内企业拥有房产** | | | | |
| **指标** | | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **国内企业拥有房产的法律限制** | | **4** | **4** | **4** |
| -土地面积（21a） | | 1 | 1 | 2 |
| -房产所在地（21b） | | 1 | 1 | 2 |
| -农业用地（21c） | | 1 | 1 | 2 |
| -建筑物高度（21d） | | 1 | 1 | 2 |
| **总分** | | **4** | **4** | **8** |
| **1.2.3 限制国外企业租赁房产** | | | | |
| **指标** | | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **国外企业租赁房产的法律限制** | | **5** | **5** | **5** |
| -土地面积（25a） | | 1 | 1 | 2 |
| -期限（25b） | | 1 | 1 | 2 |
| -房产所在地（25c） | | 1 | 1 | 2 |
| -农业用地（25天） | | 1 | 1 | 2 |
| -建筑物高度（25e） | | 1 | 1 | 2 |
| **总分** | | **5** | **5** | **10** |
| **1.2.4 限制国外企业拥有房产** | | | | |
| **指标** | | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **国外企业拥有房产的法律限制** | | **5** | **5** | **5** |
| -土地面积（26a） | | 1 | 1 | 2 |
| -持续时间（26b） | | 1 | 1 | 2 |
| -房产所在地（26c） | | 1 | 1 | 2 |
| -农业用地（26d） | | 1 | 1 | 2 |
| -建筑物高度（26e） | | 1 | 1 | 2 |
| **总分** | | **5** | **5** | **10** |

注：FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分。

**1.3 性别激励**

**1.3.1 职业参与的性别激励**

# 是否有任何激励措施来增加妇女在与产权转让有关的职业中的代表性？（Y / N）

1. **请选择存在此类奖励的所有职业 （不计分）**

28a.公证人

28b.产权律师

28c.登记员

28d.房地产经纪人28e.信贷员

28f.其他（请具体说明）

# 请具体说明为妇女提供了哪些奖励方案，以增加她们在你所选职业中的代表性:（不计分）

29a.补助金

29b.奖学金

29c.培养

29d.招聘政策

29e.奖金和奖励

29f.其他（请具体说明）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.3 性别激励 \*** | | | |
| **1.3.1 职业参与的性别激励** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **是否有任何激励措施来增加女性在与产权转让相关的职业中的代表性（27）** | **0.33** | **0.33** | **0.66** |
| **是否有任何激励措施来增加女性在与建筑相关的职业中的代表性\*** | **0.33** | **0.33** | **0.66** |
| **是否有任何激励措施来增加女性在与环境许可有关的职业中的代表性\*** | **0.33** | **0.33** | **0.66** |
| **总分** | **1** | **1** | **2** |

注：FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分。

\*产权转让、建筑许可证及环境许可证的共用指标。

|  |  |
| --- | --- |
| **维度Ⅱ—公共服务质量和信息透明度** | |
| **参数** | |
| **最大城市** | 经济上最大（人口最多）的城市。维度Ⅱ的所有问题都将考虑到土地登记、税务当局和最大城市的地籍服务。对于维度Ⅱ中的所有问题，除非在问题本身中另有说明，否则将要求专家根据这一特定参数提供回答。 |

* 1. **在线服务的可用性和可靠性**
     1. **产权转让–数字公共服务**

# 是否可以在网上对所有权转让进行尽职调查？（Y / N）（不计分）

1. **可以在网上进行哪种类型的产权转移尽职调查检查？**

31a.产权调查

31b.产权负担

31c.未纳税款

31d.破产调查

31e.公司简介

# 请说明网上要求的信息是否为:

32a.准确（精确，无错误）

32b.当前（最新信息）

32c.详细（提供所有信息）

32d.可靠（信息可以核实）

1. **如果可以在网上进行尽职调查检查，是否有一个单一的平台可以让所有这些检查都可以完成，而不会被重定向到不同的网站?（Y / N）（不计分）**
2. **是否有一个功能齐全的网上平台来登记产权转让？（Y / N）**
3. **请说明在线平台上是否有下列程序可用于登记财产所有权的转让？**

35a.下载文档

35b.上传文件

35c.获取通知

35d.获取文件

35e.处理付款

1. **是否有一个在线平台，可在其中对不动产登记处的服务提出投诉或改进建议？（Y / N）**
2. **对不动产登记处投诉的答复是否在该平台上公开？（Y / N）**
3. **是否有一个在线平台，可以对地籍/测绘机构的服务提出投诉或者改进建议？（Y / N）**
4. **对来自地籍/测绘机构投诉的回应是否可在此平台上公开获得？（Y / N）**
   * 1. **产权转让–基础设施的可靠性**

# 是否有一个全面和功能齐全的电子数据库，用于检查产权负担（留置权、抵押、限制、收费等）?（Y / N）

1. **请说明是否可以对以下各项进行调查？**

41a.留置权

41b.抵押贷款

41c.地役权

41d.限制

1. **下列哪些人可以访问此数据库？（Y / N）（不计分）**

42a.注册用户可在线访问

42b.只有专业人士（律师/公证人）才可进入

42c.只供土地注册处职员查阅

42d.任何人均可于土地注册处所查阅

# 下列哪一项最能说明不动产登记处保存土地所有权证书的格式？

43a.数字化

43b.数码化

43c.纸张格式

# 以下哪一项最能描述地籍证书保存在地籍/测绘机构的格式？

44a.数字化

44b.数码化

44c.纸张格式

# 以下哪一项最能描述用于地籍测量的方法？

45a.直接

45b.间接

45c.混合的

# 是否有一个国家电子数据库来核实从事产权转让的各方政府签发的身份证件的准确性？（Y / N）

* + 1. **产权转让–涵盖范围**

1. **是否所有私有土地都在[B- READY最大城市]的不动产登记处正式登记？（Y / N）**
2. **是否所有私有土地都在经济中的不动产登记处正式登记？（Y / N）**
3. **对于下列各项，请说明下列各项是否是私人持有的地块未在不动产登记处登记的原因:（不计分）**

49a.法律不强制要求登记所有权

49b.注册费过高

49c.过程繁琐

49d.法律框架不一致

49e.非正式支付

49f.公共土地服务管理不善

49g.基础设施差

1. **是否在[B-READY最大城市]对所有私有地块进行正式测绘（勘测并在地籍处进行登记）？（Y / N）**
2. **是否所有私有地块都在经济体中进行了正式测绘（勘测并在地籍中注册）？（Y / N）**
3. **对于以下各项，请注明以下是否为私人持有地块未在测绘机构（地籍）测绘的原因（不计分）**

52a.缺乏财政资源

52a.非正式支付

52c.缺乏基础设施

52d.公共土地服务管理不善

52e.缺乏测量师

52f.缺乏政治意愿

52g.大部分土地是农业用地

52h.大多数土地属于社区

52i.冲突

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **2.1在线服务的可用性和可靠性** | | | |
| **2.1.1 产权转让–数字公共服务** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **在线平台产权负担检查** | **1** | **1** | **2** |
| -所有权查询（所有权）（31a） | 0.20 | 0.20 | 0.40 |
| -产权负担（留置权、押记）（31b） | 0.20 | 0.20 | 0.40 |
| -未缴税款（税务机构）（31c） | 0.20 | 0.20 | 0.40 |
| -破产搜查（31d） | 0.20 | 0.20 | 0.40 |
| -公司简介（31e） | 0.20 | 0.20 | 0.40 |
| **用于产权负担检查的单一在线平台** | **1** | **1** | **2** |
| -准确（精确，无错误）（32a） | 0.25 | 0.25 | 0.50 |
| -当前（最新信息）（32b） | 0.25 | 0.25 | 0.50 |
| -详细（提供所有资料）（32c） | 0.25 | 0.25 | 0.50 |
| -可靠（信息可以核实）（32e） | 0.25 | 0.25 | 0.50 |
| **网上产权转让平台（34）** | **1** | **1** | **2** |
| **可在线进行产权转让的程序** | **1** | **1** | **2** |
| -下载表格（35a） | 0.20 | 0.20 | 0.40 |
| -上传文件（35b） | 0.20 | 0.20 | 0.40 |
| -获取通知（35c） | 0.20 | 0.20 | 0.40 |
| -获取文件（35d） | 0.20 | 0.20 | 0.40 |
| -处理付款（35e） | 0.20 | 0.20 | 0.40 |
| **不动产登记处的投诉机制** | **1** | **1** | **2** |
| -在线投诉平台（36） | 0.50 | 0.50 | 1.00 |
| -公开提供对投诉的答复（37） | 0.50 | 0.50 | 1.00 |
| **地籍的投诉机制** | **1** | **1** | **2** |
| -在线投诉平台（38） | 0.50 | 0.50 | 1.00 |
| -公开提供对投诉的答复（39） | 0.50 | 0.50 | 1.00 |
| **总分** | **6** | **6** | **12** |
| **2.1.2 产权转让–基础设施的可靠性** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **用于检查产权负担的基础结构数据库** | **1** | **1** | **2** |
| -留置权（41a） | 0.25 | 0.25 | 0.50 |
| -抵押贷款（收费）（41b） | 0.25 | 0.25 | 0.50 |
| -限制（41c） | 0.25 | 0.25 | 0.50 |
| -地役权（41d） | 0.25 | 0.25 | 0.50 |
| **土地所有权证的格式**   * 标题被数字化（43a）或 * 标题被数码化（43b）   如果标题是数字化的（可在云端访问），则得分为1；如果标题是数码化的（保存在计算机上的pdf），则得分为0.5 | **1**  1 OR  0.50 | **1**  1 OR  0.50 | **2**  2 OR  1 |
| **地籍计划的格式**   * 标题被数字化（44a）或 * 标题被数码化（44b）   如果标题是数字化的（可在云端访问），则得分为1或0.5，如果它们是数码化的（pdf保存在计算机上），则得分为0.5 | **1**  1 OR  0.50 | **1**  1 OR  0.50 | **2**  2OR  1 |
| **地籍测量的方法（45a或45c）** | **1** | **1** | **2** |
| **用于检查标识的基础设施数据库（46）** | **1** | **1** | **2** |
| **总分** | **5** | **5** | **10** |
| **2.1.2 产权转让–涵盖范围** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **主要城市一级的产权登记覆盖范围（47）** | **1** | **1** | **2** |
| **全国产权登记覆盖范围（48）** | **1** | **1** | **2** |
| **主要城市一级的地籍覆盖范围（50）** | **1** | **1** | **2** |
| **全国地籍覆盖范围（51）** | **1** | **1** | **2** |
| **总分** | **4** | **4** | **8** |

注：FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分。

* 1. **服务的互操作性**
     1. **产权转让的互通性**

# 下列哪一项最能描述[B-READY最大城市]不动产登记机构和地籍/测绘机构记录信息的格式:

53a.包含法律和地理信息的单一数据库

53b.不同但相互关联的数据库（在这两个机构之间自动更新和共享信息）

53c.独立数据库

# 不动产登记机构是否与地籍以外的机构有关联？

（Y / N）

# 请具体说明与土地注册处有关联的机构（不计分）

55a.受益所有权机构

55b.商业登记

55c.税务代理

55d.其他（请具体说明）

# 在[B- READY最大的城市]是否有土地管理机构使用的地理信息系统（GIS）？（Y / N）

1. **不动产登记和[B-READY最大城市]的地籍/测绘机构是否使用相同的唯一标识符来调查产权？（Y / N）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **2.2服务的互操作性** | | | |
| **2.2.1 产权转让的互通性** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **土地注册处与地籍之间的互操作性（53a或53b）** | **1** | **1** | **1** |
| **土地注册处与其他服务互相配合（54）** | **1** | **1** | **2** |
| **地理信息系统的存在（56）** | **1** | **1** | **2** |
| **土地注册处与地籍之间是否存在唯一标识符（57）** | **1** | **1** | **2** |
| **总分** | **4** | **4** | **8** |

注：FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分.

* 1. **信息透明度**
     1. **不动产信息的透明度**

# 完成各类产权转让所需的文件清单是否可于网上查阅，是否最新版本（提供所有最新修订）？（Y / N）

1. **哪一项最能表明在线文档列表的可用性？（不计分）**

59a.可在网上查阅并定期更新

59b.在线提供，但不定期更新

# 不动产登记机构所有类型的产权转让的适用收费表是否可在网上查阅，是否为最新收费表（提供所有最新变动）？（Y / N）

1. **以下哪一项最能表明在线提供更新的费用表？（不计分）**

61a.在线提供并定期更新

61b.在线提供，但不定期更新

1. **土地注册处需要网上公布提交一份具有法律约束力的文件，以证明产权所需的时间吗？（例如，土地注册处表示将在5个工作日内交付财产所有权.）（Y / N）**
2. **提交具有法律约束力的文件证明产权的时间表在实际中是否得到遵守？（Y / N）（不计分）**
3. **获取地籍计划的适用收费表是否可在网上公开查阅，是否为最新收费表（提供了所有最新变更）？**

64a.在线提供并定期更新

64b.在线提供，但不定期更新

1. **地籍计划是否可在网上免费获得？（Y / N）（不计分）**
2. **地籍/测绘机构是否在网上公布交付经认证的最新地籍计划所需的时间（例如，获得经认证的最新地籍计划需要5个工作日）？（Y / N）**
3. **地籍公布的交付经过认证的最新地籍计划的时间在实践中是否得到遵守？（Y / N）（不计分）**
4. **在[B-READY最大城市]的不动产登记处是否有追踪交易数量和类型的官方、最新和公开的在线统计数据？（Y / N）（不计分）**
5. **不动产登记处有多少年的跟踪交易数量和类型的统计数据？**

69a.1年

69b.2年

69c.3年

69d.4年

69e.5年或更长时间

# 是否有官方的、最新的和公开的在线统计数据，追踪国家一级土地纠纷的数量和类型？（Y / N）（不计分）

1. **土地纠纷的数量和类型的统计数据可以追踪至多少年？**

71a.1年

71b.2年

71c.3年

71d.4年

71e.5年或更长时间

# 是否有官方的、更新的、公开的统计数据来跟踪解决土地纠纷的平均时间？（Y / N）（不计分）

1. **土地纠纷平均时间的统计数据可追踪至多少年？**

73a.1年

73b.2年

73c.3年

73d.4年

73e.5年或更长时间

* + 1. **按性别分类的土地登记数据**

# [B-READY最大城市]的土地登记处是否分别收集男性和女性所有权数据？（Y / N）

1. **以下哪些数据是按男性和女性土地所有权分别收集的？（不计分）**

75a.唯一的所有权

75b.共同的所有权

75c.其他（请具体说明）

1. **这些数据是否可用于最近的日历年（2022年）？（Y / N）（不计分）**
2. **这些数据是否匿名？（Y / N）（不计分）**
3. **这些数据是否可以在网上公开获得？（Y / N）（不计分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **2.3信息透明度** | | | |
| **2.3.1 不动产信息的透明度** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **公布产权转让要求（58）** | **1** | **1** | **2** |
| **产权转让成本透明度（60）** | **1** | **1** | **2** |
| **土地注册处的服务标准（62）** | **1** | **1** | **2** |
| **地籍成本的透明度（64a）** | **1** | **1** | **2** |
| **地籍服务标准（66）** | **1** | **1** | **2** |
| **土地交易统计数据的可用性**   * 可使用1年（69a）或 * 可使用2年（69b）或 * 可使用3年（69c） 或 * 可使用4年（69d） 或 * 可使用5年或更长时间（69e）   选择69e得1分；选择69d得0.8分；选择69c得0.6分；  选择69b得0.4分；选择69a得0.2分 | **1**  0.20 OR  0.40 OR  0.60 OR  0.80 OR  1 | **1**  0.20 OR  0.40 OR  0.60 OR  0.80 OR  1 | **2**  0.40 OR  0.80 OR  1.20 OR  1.60 OR  2 |
| **是否有关于土地纠纷数量和类型的统计数据**   * 可使用1年（71a） 或 * 可使用2年（71b） 或 * 可使用3年（71c） 或 * 可使用4年（71d） 或 * 可使用5年或更长时间（71e）   选择71e得1分；选择71d得0.8分；选择71c得0.6分；选择71b得0.4分；选择71a得0.2分 | **1**  0.20 OR  0.40 OR  0.60 OR  0.80 OR  1 | **1**  0.20 OR  0.40 OR  0.60 OR  0.80 OR  1 | **2**  0.40 OR  0.80 OR  1.20 OR  1.60 OR  2 |
| **提供解决土地纠纷平均所需时间的统计数据**   * 可使用1年（73a） OR * 可使用2年（73b） OR * 可使用3年（73c） OR * 可使用4年（73d） OR * 可使用5年或更长时间（7e）   选择73e得1分；选择73d得0.8分；选择73c得0.6分；选择73b得0.4分；选择73a得0.2分 | **1**  0.20 OR  0.40 OR  0.60 OR  0.80 OR  1 | **1**  0.20 OR  0.40 OR  0.60 OR  0.80 OR  1 | **2**  0.40 OR  0.80 OR  1.20 OR  1.60 OR  2 |
| **总分** | **8** | **8** | **16** |
| **2.3.2 按性别分类的土地登记数据** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **关于产权的性别数据（74）** | **1** | **1** | **2** |
| **总分** | **1** | **1** | **2** |

注：FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分。

|  |  |
| --- | --- |
| **维度Ⅲ—产权转让的实际效率** | |
| **参数** | |
| **最大城市** | 经济上最大（人口最多）的城市。地理位置决定了选择合适的产权登记机构负责产权转让。对于维度Ⅲ下的所有问题，除非问题本身另有规定，否则将要求专家提供考虑到这一特定参数的回答。 |
| **产权价值** | 为了估计产权转让的成本，提供了一个价值参数（以人均国民总收入计算）。产权价值以当地货币提供。对于维度Ⅲ下的所有问题，除非问题本身另有规定，否则将要求专家提供考虑到这一特定参数的回答。 |

* 1. **产权转让的实际效率**

进一步资料（根据专题范围）：

—买卖公司均为私人所有

—所考虑的产权类型为商业产权

# 请指出[B-READY最大城市]土地所有权的法律形式是什么？（不计分）

79a.完全拥有

79b.租赁

79c.国有土地使用权

79d.占用权

# 在[B-READY最大城市]实施的产权登记制度类型是什么？（不计分）

80a.契据登记

80b.所有权登记

80c.两者

**尽职调查流程**

在填写“尽职调查”表时，请仅考虑适用于[B- READY最大城市]的流程，这些流程基于已有的合法所有权和注册系统或在实践中通常执行的流程。对于与上述参数的关联，请注明典型特征。在进行尽职调查检查时，请将不适用的行留空。在提供成本估算时，请记住产权价值参数。

# 平均而言，完成下列每个步骤需要多少个历日:

81a.产权负担检查

81b.产权调查（确认所有权）

81c.获得授权转让国有土地

81d.未纳税款（财产税或其他税）

81e.破产

81f.水电费（未付账单）

81g.公司简介

81h.地籍计划

81i.分区规划

81j.市议会颁发的建筑证书

81k.通知当地议会的销售和售价

81l.水务监督发出的排水证明书

81m.来自土地测量员的勘测调查

81n.其他（请具体说明）

# 平均而言，完成以下每个步骤的成本是多少（以当地货币表示）:

82a.产权负担检查

82b.产权调查（确认所有权）

82c.获得授权转让国有土地

82d.未纳税款（财产税或其他税）

82e.破产

82f.公用事业（未付账单）

82g.公司简介

82h.地籍计划

82i.分区规划

82j.市政局建筑证书

82k.通知当地议会的销售和售价

82l.水务监督发出的排水证明书

82m.来自土地测量员的勘测调查

82n.其他（请具体说明）

**签署买卖契据**

在填写“签署销售契据”表时，请仅考虑根据现有合法所有权和登记制度适用于[B-READY最大城市]的流程。在提供成本估算时，请记住产权价值参数。

# 平均而言，完成下列每个步骤需要多少个历日:

83a.由公证人/律师起草销售合同

83b.在公证处/律师事务所会见当事人并签订买卖契据（或土地使用权出让合同）

83c.其他（请具体说明）

# 平均而言，完成以下每个步骤的成本是多少（以当地货币表示）:

84a.由公证人/律师起草销售合同

84b.在公证处/律师事务所会见当事人并签订买卖契据（或土地使用权出让合同）

**买卖契据登记**

在填写“销售契据登记”表时，请仅考虑适用于[B-READY最大城市]的流程（基于现有的合法所有权和登记系统）。在提供成本估算时，请记住产权价值参数。

注：在土地注册处登记销售契据（或国有土地转让合约），直至登记完成及交易可向第三方提出。

# 平均而言，完成下列每个步骤需要多少个历日:

85a.支付转移税（税务机关）

85b.支付注册费（土地注册处）

85c.缴付印花税（如适用）

85d.在土地注册处登记同一契据

# 平均而言，完成以下每个步骤的成本是多少（以当地货币表示）:

86a.支付转移税（税务机关）

86b.支付注册费（土地注册处）

86c.缴付印花税（如适用）

86d.在土地注册处登记同一契据

# 完成将商业地产所有权从一家国内企业转移到另一家国内企业的整个过程的总时间是多少（历日）？

1. **在两家国内企业之间完成整个产权转让过程的总成本是多少（当地货币）？**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **3.1 时间** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **产权转让的时间（87）**  81a–81m、83、85也证实了这一点 | **100 （100%）** | **n.a.** | **100 （100%）** |
| **总分** | **100** | **n.a.** | **100** |
| **3.2 成本** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **产权转让的成本（88）**  82a–82m、84、86也证实了这一点 | **100 （100%）** | **n.a.** | **100 （100%）** |
| **总分** | **100** | **n.a.** | **100** |

注：n.a. =不适用（指对公司或社会的影响不明确或不存在的情况）。FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分。

关于维度Ⅲ指标的数据将标准化为一个共同单位——例如，从0到100，其中0代表最低，100代表最佳业绩。反过来，最佳（最差）绩效由最高（最低）标准或者实践定义，以单点或值范围衡量。

**建筑许可证调查表**

下表列出每一维度下的所有指标（包括其组成部分，如适用），并在括号中注明相应的问题编号。这些问题列在各表之前，以便于参考。

对于Y/N问题，“Y”回答占分数，被视为良好做法，除非符号“N 良好做法”另有说明。

在下表中，“AND”表示所有引用的问题都必须有良好的实践答案才能获得指标的分数。

在下表中，“OR”表示一个或多个引用问题必须有良好的实践回答才能获得指标的分数。

某些问题会标记为“不计分”，这表示它们不会以任何方式影响评分。这些问题的目的是根据需要为试点项目随后几年的问题设计提供进一步的信息和改进，并为评分问题提供进一步的证据和信息。

注：经营场所主题的性别指标在产权转让、建筑许可证和环境许可证之间共享。在这些情况下，对每个领域都提出同样的问题（产权转让、建筑许可证、环境许可证）。不过，指标的评分由三个领域分享，以避免重复计算。该共享指标标有\*。就评分而言，该指标的1分将根据从三份调查问卷中收集的信息反馈到总体经营场所主题评分中。

|  |  |
| --- | --- |
| **维度I–不动产租赁、财产所有权和城市规划法规的质量** | |
| **参数** | |
| **最大城市** | 经济上最大（人口最多）的城市。地理位置决定管理建筑和环境许可的相关监管框架。在许多经济体中，管理建筑和环境许可的立法是在城市和市政一级确定的。就维度Ⅰ而言，如果一个经济体中各州的法规不同，专家们将被要求提供有关最大城市法规的信息。 |

* 1. **建筑法规和环境许可的监管标准**
     1. **建筑法规和标准**

# 是否有适用于[B-READY最大城市]所有建筑的国家建筑规范或者统一建筑标准？（Y / N）

1. **请说明国家建筑法规或者一套统一的建筑标准是否为以下每一项提供了明确的规定或准则:**

2a.抗自然灾害建筑（如洪水、风暴、地震等）

2b.根据某些标准（例如，用途，大小）

2c.主动和被动消防安全措施

2d.某些永久性建筑类型的土壤测试要求

2e.结构强度（所用材料）

# 监管框架是否要求许可处理、移除和处置构成健康风险的受监管建筑材料（如石棉、铅、含汞装置、多氯联苯[PCB]？（Y / N）

1. **以下哪些材料受到监管？**

4a.石棉

4b.含铅管道、部件、油漆

4c.含汞荧光灯、恒温器和电气设备

4d.电力变压器、荧光灯镇流器、填缝料和圬工接缝中的多氯联苯（PCB）

# 法律是否禁止在新建筑中使用以下任何建筑材料？

5a.石棉

5b.含铅管道、部件、油漆

5c.含汞荧光灯、恒温器和电气设备

5d.电力变压器、荧光灯镇流器、填缝料和圬工接缝中的多氯联苯（PCB）

# 法律是否有要求检查或者测试建筑材料，以确保受监管的建筑材料（如石棉、铅、含汞装置、多氯联苯[PCB]）在施工期间没有被使用？（Y / N）

1. **以下哪些材料需要依法检查/测试？**

7a.石棉

7b.含铅管道、部件、油漆

7c.含汞荧光灯、恒温器和电气设备

7d.电力变压器、荧光灯镇流器、填缝料和圬工接缝中的多氯联苯（PCB）

1. **哪个机构负责检查/测试？（Y / N）（不计分）**

# 法例有否要求核实建筑图则是否符合现行建筑规例？（Y / N）（不计分）

1. **根据法例，谁负责核实建筑图则是否符合现行建筑规例？**

10a.公共机构：注册/持牌工程师或建筑师

10b.公共机构：建筑师或工程师以外的人

10c.不属于建筑公司的注册建筑师/土木工程师的私人和外部公司

10d.由制定计划的建筑师/工程师进行内部审核

# 负责在公共机构中对建筑图则的合规性进行验证的人员是: （不计分）

11a.认证/持牌工程师

11b.认证/注册建筑师

11c.既非建筑师也非工程师的公共机构代表

# 法律是否要求核实是否符合结构和建筑安全方面的要求？（Y / N）（不计分）

1. **法律要求在施工期间进行哪种类型的结构安全技术检查（如有）？（Y / N）**

13a.随机/非计划检查

13b.分阶段检查

13c.基于风险的检查

13d.没有

# 法律是否要求在建筑物可以使用或占用之前进行最终检查？（Y / N）

1. **如果法律要求在建筑物入住前进行最终检查，是否在实践中实施？（Y / N）（不计分）**
2. **一旦建筑物投入使用或被占用，[B-READY最大城市]的结构缺陷责任是否由法律规定？（Y / N）（不计分）**
3. **如果楼宇在使用时出现结构问题，负责的建筑师或工程师是否依法须承担法律责任？（Y / N）**
4. **根据法例，建筑师或工程师须承担责任的时间有多长？（不计分）**

18a.不足1年

18b.1年至2年

18c.2年至5年

18d.5年或以上

# 根据法律，在建筑期间进行技术检查的专业人员或机构是否在建筑物使用后对结构缺陷或问题负有责任？（Y / N）

1. **根据法例，在建筑期间进行技术检验的专业或机构须承担责任的时间有多长？（不计分）**

20a.不足1年

20b.1年至2年

20c.2年至5年

20d.5年或以上

# 根据法例，建筑公司在楼宇使用后，是否须对结构上的缺陷或问题负责？（Y / N）

1. **根据法例，建筑公司须负上责任的时间有多长？（不计分）**

22a.不足1年

22b.1年至2年

22c.2年至5年

22d.5年或以上

# 根据法律，大学学位（四年制学士学位或研究生学位）是否必须承认为建筑师或工程师？（Y / N）

1. **进行建筑工程的技术监督╱检查，在法律上须具备何种资格？**

24a.是建筑师或工程师

24b.多年的实际经验

24c.建筑师或工程师协会会员

24d.通过考试

# 在[B-READY最大城市]租赁建筑物时，请选择以下哪一项在获得新的使用和占用许可证时依法适用:（不计分）

25a.所有新租赁都需要新的使用和占用许可证

25b.只有在改变建筑物用途时，才需要新的使用和占用许可证

25c.租赁建筑物不需要新的使用和占用许可证，原始许可证是充分的

* + 1. **建筑能源法规和标准**

# 《建筑法规》或任何其他建筑法规中是否有法定的最低能源效率性能标准？（Y / N）

1. **这些标准在实践中实施的频率如何？（不计分）**

27a.频率较高

27b.频率一般

27c.频率较低

27d.频率低

1. **是否将符合能源效率标准的证明列为获得建筑许可证的先决条件？（Y / N）**
2. **能源效益标准是否证明设计符合规定，是发出建筑许可证的先决条件之一？（Y / N）（不计分）**
3. **请说明作为建筑计划审查过程的一部分，对能效表现标准的哪些要素进行了核实？**

30a.建筑围护结构的热透射率或保温计算

30b.建筑围护结构的太阳热增益计算

30c.开窗用玻璃因子

30d.加热/冷却需求计算

31e.采光和朝向

30f.永久阴影

30g.空气屏障、空气泄漏或空气渗透

30h.供暖和制冷设备及控制的效率

30i.水加热设备的效率及控制

30j.照明装置和控制的效率

# 是否有任何法律或实践规定的激励措施，并向建筑商提供，以促进绿色建筑标准？（Y / N）

1. **在下列财务激励措施中，哪些是法律规定的？（不计分）**

32a.财产税优惠

32b.赠款/补贴/贷款方案

32c.净计量

32d.贴现开发申请

1. **在以下财务激励措施中，哪一项在实践中得以实施？（不计分）**

33a.财产税优惠

33b.赠款/补贴/贷款方案

33c.净计量

33d.贴现开发申请

1. **在下列非财务激励措施中，哪些是法律规定的？（不计分）**

34a.楼层与面积密度（FAR）奖金

34b.快速许可

34c.业务规划协助

34d.营销协助

34e.监管救济

34f.担保计划

34g.建筑和规划部门的专职绿色管理团队

# 在下列非财务激励措施中，哪些是实际执行的？（不计分）

35a.楼层与面积密度（FAR）奖金

35b.快速许可

35c.业务规划协助

35d.营销协助

35e.监管救济

35f.担保计划

35g.建筑和规划部门的专职绿色管理团队

* + 1. **职业参与的性别激励**

# 是否有任何激励措施来增加女性在建筑相关专业中的代表性？（Y / N）

1. **请选择存在此类激励措施的所有专业:（不计分）**

37a.工程师

37b.建筑师

37c.测量员

37d.其他

# 请从以下列表中选择为女性提供的激励计划，以增加她们在您所选专业中的代表性:（不计分）

38a.奖学金

38b.培训方案

38c.补助金

38d.招聘政策

38e.奖金和奖励

38f.其他奖励计划

* + 1. **分区及土地用途规划**

# 在[B-READY最大城市]是否存在正式的土地使用规划/分区条例？（Y / N）（不计分）

1. **正式的土地使用规划/分区条例是否包含以下任何内容:**

40a.主干基础设施可用性要求（水、电、卫生设置）

40b.识别由于自然危害而不允许施工的区域的危害图

40c.识别住宅和危险占用之间的最小间隔的危险地图

40d.识别不允许相对于自然环境建造建筑物的区域的地图资源

* + 1. **建筑中建筑许可和环境许可的争议解决机制**

# 建筑法规/规范/标准是否有任何规定对建筑当局的决定提出争议？（Y / N）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.1建筑法规和环境许可证的监管标准** | | | |
| **1.1.1 建筑法规和标准** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **适用于所有建筑的建筑规范/标准（1）** | **1** | **1** | **2** |
| **关于安全标准的明确规定或准则**   * 抗自然灾害建筑（如洪水、风暴、地震等）（2a） * 根据某些标准（例如，用途、规模）（2b） * 主动和被动消防安全措施（2c） * 某些永久性建筑类型的土壤测试要求（2d） * 结构强度（使用的材料）（2e） | **0** | **1** | **1** |
| 0 | 0.20 | 0.20 |
| 0 | 0.20 | 0.20 |
| 0 | 0.20 | 0.20 |
| 0 | 0.20 | 0.20 |
| 0 | 0.20 | 0.20 |
| **建筑材料健康风险监管（3）** | **0** | **1** | **1** |
| **受管制材料清单**   * 石棉（4a） * 含铅管道、部件、油漆（4b） * 含汞荧光灯、恒温器和电气设备（4c） * 电力变压器、荧光灯镇流器、填缝料和圬工接缝中的多氯联苯（PCB）（4d） | **0** | **1** | **1** |
| 0 | 0.25 | 0.25 |
| 0 | 0.25 | 0.25 |
| 0 | 0.25 | 0.25 |
| 0 | 0.25 | 0.25 |
| **禁止使用建筑材料** | **0** | **1** | **1** |
| - 石棉（5a） | 0 | 0.25 | 0.25 |
| - 含铅管道、部件、油漆（5b） | 0 | 0.25 | 0.25 |
| - 含汞荧光灯、恒温器和电灯设备（5c） | 0 | 0.25 | 0.25 |
| - 电力变压器、荧光灯镇流器、填缝料和圬工接缝中的多氯联苯（PCB）（4d） | 0 | 0.25 | 0.25 |
| **遵守法律要求的责任（10a或10c）** | **1** | **1** | **2** |
| **施工期间进行的检查类型（13b或13c）** | **1** | **1** | **2** |
| **法律要求的最终检查（14）** | **1** | **1** | **2** |
| **结构缺陷/问题的责任（17或19或21）**  如果选择了17、19或21中的一个或全部，则分配分数 | **1** | **1** | **1** |
| **要求为建筑师或工程师（23）** | **1** | **1** | **2** |
| **进行技术监督/检查的资格** | **1** | **1** | **2** |
| - 是建筑师还是工程师（24a） | 0.25 | 0.25 | 0.50 |
| - 多年实际经验（24b） | 0.25 | 0.25 | 0.50 |
| - 建筑师或工程师协会成员（24c） | 0.25 | 0.25 | 0.50 |
| - 通过考试（24d） | 0.25 | 0.25 | 0.50 |
| **总分** | **7** | **11** | **18** |
| **1.1.2 建筑能源法规和标准** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **强制性最低能效业绩标准（26）** | **0** | **1** | **1** |
| **提供设计符合能效表现标准证明的前提条件（28）** | **0** | **1** | **1** |
| **能源效率性能标准得到验证** | **0** | **1** | **1** |
| - 热透过率或绝缘计算（30a） | 0 | 0.10 | 0.10 |
| - 建筑围护结构的太阳能热增益计算（30b） | 0 | 0.10 | 0.10 |
| - 开窗玻璃系数（30c） | 0 | 0.10 | 0.10 |
| - 供暖/制冷需求计算（30天） | 0 | 0.10 | 0.10 |
| - 采光和朝向（30e） | 0 | 0.10 | 0.10 |
| - 永久阴影（30f） | 0 | 0.10 | 0.10 |
| - 空气屏障、空气泄漏或空气渗透（30g） | 0 | 0.10 | 0.10 |
| - 加热和冷却设备及控制的效率（30h） | 0 | 0.10 | 0.10 |
| - 热水设备和控制的效率（30i） | 0 | 0.10 | 0.10 |
| - 照明装置和控制装置的效率（29j） | 0 | 0.10 | 0.10 |
| **鼓励推广绿色建筑标准（30）** | **0** | **1** | **1** |
| **总分** | **0** | **4** | **4** |
| **1.1.3 职业参与的性别激励\*** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **是否有任何激励措施来增加女性在与产权转让有关的职业中的代表性\*** | **0.33** | **0.33** | **0.66** |
| **是否有任何激励措施来增加女性在与建筑相关的职业中的代表性（36）** | **0.33** | **0.33** | **0.66** |
| **是否有任何激励措施来增加女性在与环境许可有关的职业中的代表性\*** | **0.33** | **0.33** | **0.66** |
| **总分** | **1** | **1** | **2** |
| **1.1.4 分区及土地用途规划** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **土地用途及分区规例** | **1** | **1** | **1** |
| - 主干基础设施可用性要求（水、电、卫生设施）（40a） | 0.25 | 0.25 | 0.25 |
| - 危险地图或相关手段，确定因自然危险而不允许施工的区域（40b） | 0.25 | 0.25 | 0.25 |
|  |  |  |
| - 危险地图或相关手段，确定住宅和危险场所之间的最小间隔（40c） | 0.25 | 0.25 | 0.25 |
|  |  |  |
| - 地图或相关手段，用以确定在哪些地区建造不允许建造与自然资源有关的建筑物（40d） | 0.25 | 0.25 | 0.25 |
|  |  |  |
| - 不存在（40f） | 0 | 0 | 0 |
| **总分** | **1** | **1** | **1** |
| **1.1.5 建筑及建筑许可证的环境许可纠纷解决机制** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **建筑许可决定提出质疑的能力（41）** | **1** | **1** | **2** |
| **总分** | **1** | **1** | **2** |

注：FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分。

\*产权转让、建筑许可及环境许可的共用指标。

|  |  |
| --- | --- |
| **维度Ⅱ—公共服务质量和信息透明度** | |
| **参数** | |
| **最大城市** | 经济中最大（人口最多）的城市。地理位置决定了管理建筑和环境许可的相关监管框架。在许多经济体中，关于建筑和环境许可的立法是在城市和市一级定义的。对于维度Ⅱ中的所有问题，将要求专家提供他们的答复到这个特定的参数，除非在问题本身另有说明。 |

* 1. **在线服务的可用性和可靠性**
     1. **建筑许可证和环境许可证——数字公共服务**

# 是否有发放建筑许可的在线平台（例如，可用于规划审批、建筑许可和占用许可的在线平台）？（Y / N）

1. **以下哪一项最能描述在线平台的集成级别？**

43a.在线平台并无整合规划/建筑部门以外机构之任何相关授权.

43b.在线平台整合了规划/建筑部门以外机构的一些相关授权.

43c.在线平台整合了来自规划/建筑部门以外组织的所有相关机构的授权.

43d.以上都没有

# 请说明在线平台是否允许以下电子功能:

44a.网上支付

44b.在线沟通

44c.在线通知

44d.在线提交

44e.自动生成的核对清单

# 请说明电子系统是否允许下列每一种许可证:

45a.建筑许可证

45b.占用许可证

# 关于建筑许可的最终决定会在网上引起争议吗？（Y / N）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **2.1在线服务的可用性和可靠性** | | | |
| **2.1.1 建筑许可证和环境许可证——数字公共服务** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **发放建筑授权的网上平台**  - 用于建筑授权和整合来自规划/建筑部门之外的组织的所有相关授权的在线平台（43a OR） | **1**  1 OR | **1**  1 OR | **2**  OR |
| - 建筑授权和整合规划/建筑部门以外组织的一些相关授权的在线平台（43b）  如果选择了43a，则得1分，如果选择了43b，则得0.5分 | 0.5 | 0.5 | 1 |
| **具有多种功能的电子许可系统**   * 在线支付（44a） * 在线交流（44b） * 在线通知（44c） * 在线提交（44d） * 自动生成的核对清单（44e） | **1**  0.20  0.20  0.20  0.20  0.20 | **1**  0.20  0.20  0.20  0.20  0.20 | **2**  0.40  0.40  0.40  0.40  0.40 |
| **电子许可系统提交建筑和占用许可证**   * 建筑许可证可在网上获得（45a） * 入住许可证可在网上获得（45b） | **1**  0.50  0.50 | **1**  0.50  0.50 | **2**  1.00  1.00 |
| **可用于就建筑许可最终决定在网上提出争议的机制（46）** | **1** | **1** | **2** |
| **总分** | **5** | **5** | **10** |

注：FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分。

* 1. **服务的互操作性**
     1. **建筑许可证的互操作性**

# 是否以地理信息系统（GIS）或其他空间数据平台的形式向所有利益相关方提供空间规划和分区要求？

47a.可以，可通过网上门户查阅，以供参考，但网上摘录对正式程序无效

47b.可以，可从中心位置获得（例如，国家空间规划系统、GIS或城市规划登记），并且通过数字交换以处理与建筑相关的许可

47c.不可从中心位置以数字形式获得，但可在特定基础上以数字形式提供给任何相关方（例如，USB媒体、CD盘）

# GIS或国家空间平台是否整合了许可证发放机构和其他利益相关方机构之间（即地籍、土地登记处、市政部门、公用事业服务提供商等）（Y / N）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **2.2服务的互操作性** | | | |
| **2.2.1 建筑许可证的互操作性** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **向所有利益相关方提供空间规划和分区要求（47b）** | **1** | **1** | **2** |
| **整合地理信息系统或国家空间平台（48）** | **1** | **1** | **2** |
| **总分** | **2** | **2** | **4** |

注：FFP =企业灵活度得分；GIS=地理信息系统；SBP =社会效益得分。

* 1. **信息透明度**
     1. **建筑许可证及环境许可证资料的透明度**

# 规划及建筑控制条例是否可供公众人士查阅？（Y / N）

1. **规划和建筑控制法规是如何提供的？（不计分）**

50a.可在网上获得，且为最新版本

50b.可在网上获得，但未更新

50c.它们可应要求免费提供

50d.它们是收费的

# 获取任何类型建筑相关许可证的要求是否在网上公布？（Y / N）（不计分）

1. **以下哪些信息可以让普通公众在网上获得建筑相关许可证？**

52a.所有需要相关机构（即电力、水、污水、环境等）预先批准的图纸/计划

52b.申请及取得建筑许可证须提交的文件清单（即土地所有权证、图纸及图则类型等）

52c.取得占用许可证的规定

# 适用于所有类型建筑的费用表是否可在网上获得并保持最新？

53a.是，可在网上获得并更新

53b.在线提供，但未更新

53c.不对公众开放

# 是否有官方的、最新的和可公开获得的网上统计数字，追踪核发建筑许可证的数目？（Y / N）（不计分）

1. **已发放建筑许可证数量的统计数据可追踪多少年？**

55a.1年

55b.2年

55c.3年

55d.4年

55e.5年或更长时间

# 是否有官方的、更新的、公开的在线统计数据来跟踪所颁发建筑许可证的类型？（Y / N）（不计分）

1. **所签发建筑许可证的类型可追踪至多少年？（不计分）**

57a.1年

57b.2年

57c.3年

57d.4年

57e.5年或更长时间

# [B-READY最大城市]是否有在过去10年中更新城市总体规划/分区规划？（Y / N）

* + 1. **分区及土地用途资料的透明度**

# 是否有明确的步骤修改[B-READY最大城市]的分区/土地使用计划？

**（Y / N）**

# 在[B-READY最大城市]提交建筑许可证申请前，如何验证是否遵守分区法规？

60a.通过建筑商可在线访问的城市分区地图，验证项目的拟建位置是否符合分区法规

60b.许可证签发机构在接获建筑许可证申请后，会在没有建筑商参与的情况下，检查分区规划是否符合规定

60c.建筑商在取得建筑许可证前，须先取得规划机构的城市规划批准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **2.3信息透明度** | | | |
| **2.3.1 建筑许可证及环境许可证资料的透明度** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **《规划及建筑物管制规例》（第49条）** | **1** | **1** | **2** |
| **要求公众在线获得各类建筑相关许可证**   * 相关机构（即电气、水、污水、环境等）对图纸/计划的所有要求的预先批准）（52a） * 申请及取得建筑许可时须提交的文件清单   许可证（即土地所有权证、各类图则及图则等）（52b） | **1**  0.50  0.50 | **1**  0.50  0.50 | **2**  1  1 |
| **获得占用许可证所需要求的公共在线可用性（52c）** | **1** | **1** | **2** |
| **所有类型建筑的适用费用表公开提供和最新（53）** | **1** | **1** | **2** |
| **可在网上公开获得的官方最新统计数字，说明发放的建筑许可证数目**   * 可获得过去5年的统计数据（55a） OR * 可获得过去4年的统计数据（55b） OR * 可获得过去3年的统计数据（55c） OR * 可获得过去2年的统计数据（55d） OR * 统计数据仅提供1年（55e）   得分:如果选择55a，最高可得1分；如果选择55b，得分为0.8；如果选择55c，则为0.6分；如果选择55d，则为0.4分；如果选择55e，则为0.2分 | **1**  1.00 OR  0.80 OR  0.60 OR  0.40 OR  0.20 | **1**  1.00 OR  0.80 OR  0.60 OR  0.40 OR  0.20 | **2**  2.00 OR  1.50 OR  1.20 OR  0.80 OR  0.40 |
| **总分** | **5** | **5** | **10** |
| **2.3.2 分区及土地用途资料的透明度** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **更新城市总体规划/分区计划（58）** | **1** | **1** | **2** |
| **修改分区/土地使用计划的步骤（59）** | **1** | **1** | **2** |
| **遵守分区法规（60a或60b）** | **1** | **1** | **2** |
| **总分** | **3** | **3** | **6** |

注：FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分。

**维度Ⅲ–实践中获得占用许可证的效率**

**关于占用许可证效率的维度Ⅲ的数据是通过企业层面一级的调查收集的，使用了以下问题:**

1. **在过去两年中，该机构是否申请了占用许可证，以证明建筑物符合适用的法律和法规？（不计分）**
2. **获得占用许可证的时间:就最近的申请而言，从申请之日到颁发许可证之日，获得占用许可证大约需要多少天？**
3. **获得占用许可证的成本:获得占用许可证的总成本是多少，包括申请、检查和其他所需费用？**

**备选情景：如果通过企业一级的调查收集关于获得占用许可证的时间和费用的数据不可行，则通过专家协商使用下列参数和问题收集这类数据。**

|  |  |
| --- | --- |
| **参数** | |
| **最大城市** | 经济上最大（人口最多）的城市。地理位置决定了市政和国家以下各级监管框架的选择。对于维度Ⅲ下的所有问题，除非问题本身另有说明，否则将要求专家提供其答复，说明这一具体参数。 |
| **最大的自治市** | 城市的选择影响到专家对所提供服务的效率作出的答复。对于维度Ⅲ下的所有问题，除非问题本身另有说明，否则将要求专家提供其答复，说明这一具体参数。 |
| **建筑物类型及大小** | 建筑法规、预先批准的类型和级别、要提交的文件和费用因允许的建筑类型（通常分类为住宅、商业或工业）而异。建筑物的大小影响许可的成本，在某些情况下，还可能影响施工期间进行检查的次数。  **实际获得建筑许可证效率应考虑的一些具体参数:**   * 建筑类型:商业建筑，尤其是办公楼 * 商业建筑面积:10000平方英尺（929.03平方米），2000平方英尺（每层185.8平方米） * 楼层:5层（每层高3米（9英尺10英寸） * 地块:6500平方英尺（603.8平方米） |

**建筑许可证的获得**

# 平均而言，完成下列每个步骤需要多少个历日:

64a.获得所有权/产权证明

64b.获得地形测量

64c.获取岩土工程调查

64d.城市规划审批

64e.公用事业提供商提供的技术条件

64f.向许可部门提交申请，获得建筑许可证

64g.建筑许可前由任何机构进行检查

64h.其他步骤（请具体说明）

# 平均而言，完成以下每个步骤的成本有多少（以当地货币表示）:

65a.获得所有权/产权证明

65b.获得地形测量

65c.获取岩土工程调查

65d.城市规划审批

65e.公用事业提供商提供的技术条件

65f.向许可机关提交申请并获得建筑许可证

65g.建筑许可前由任何机构进行检查

65h.其他步骤（请具体说明）

1. **完成获得商业产权-办公楼类型建筑许可证的整个过程的总时间是多少（历日）？**
2. **完成获得商业产权-办公楼类型的建筑许可证（当地货币）的整个过程的总成本是多少？**
3. **平均而言，完成下列每个步骤需要多少个历日:**

68a.提交使用及占用许可证申请

68b.通过许可机构审查申请和场地计划

68c.安排及接受许可当局的检查

68d.获得占用许可证

68e.其他步骤（请具体说明）

# 平均而言，完成以下每个步骤的成本（以当地货币表示）:

69a.提交使用及占用许可证申请

69b.通过许可机构审查申请和场地计划

69c.安排及接受许可当局的检查

69d.领取占用许可证

69e.其他步骤（请具体说明）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **3.1取得建筑许可证的时间** | | | |
| **指标** | **企业灵活度**  **得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **获取建筑许可证的时间（66）**  64a–64h的数据进一步证实 | **100 （100%）** | **n.a.** | **100 （100%）** |
| **总分** | **100** | **n.a.** | **100** |
| **3.2获得建筑许可证的成本** | | | |
| **指标** | **企业灵活度**  **得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **取得建筑许可证的成本（67）**  65a–65h的数据进一步证实 | **100 （100%）** | **n.a.** | **100 （100%）** |
| **总分** | **100** | **n.a.** | **100** |
| **3.3获得入住许可的时间** |  |  |  |
| **指标** | **企业灵活度**  **得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **获得入住许可的时间（62）** | **100 （25%）** | **n.a.** | **100 （25%）** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 68a–68e的数据进一步证实 |  |  |  |
| **总分** | **100** | **n.a.** | **100** |
| **3.4取得占用许可证的成本** |  |  |  |
| **指标** | **企业灵活度**  **得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **获得入住许可的成本（63）**  69a–69e的数据进一步证实 | **100 （25%）** | **n.a.** | **100 （25%）** |
| **总分** | **100** | **n.a.** | **100** |

注：n.a. =不适用（指对公司或社会的影响不明确或不存在的情况）。

FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分。

关于维度Ⅲ指标的数据将标准化为一个共同单位——例如，从0到100点，其中0代表最低，100代表最佳业绩。反过来，最佳（最差）绩效由最高（最低）标准或者实践定义，以单点或值范围衡量。

**环境许可证问卷**

下表列出每一维度下的所有指标（包括其组成部分，如适用），并在括号中注明相应的问题编号。这些问题列在各表之前，以便于参考。

对于Y/N问题，“Y”回答占分数，并被视为良好做法，除非符号“N 良好做法”另有说明。

在下表中，“AND”表示所有引用的问题都必须有良好的实践答案才能获得指标的分数。

在下表中，“OR”表示一个或多个引用问题必须有良好的实践回答才能获得指标的分数。

某些问题会标记为“不计分”，这表示它们不会以任何方式影响评分。这些问题的目的是，根据需要，为试点项目随后几年的问题设计提供进一步的信息和改进，并为评分问题提供进一步的证据和信息。

注：经营场所主题的性别指标在产权转让、建筑许可证和环境许可证之间共享。在这些情况下，对每个领域都提出同样的问题（产权转让、建筑许可、环境许可）。不过，指标的评分由三个领域分享，以避免重复计算。该共享指标标有\*。在评分方面，根据从3份调查问卷中收集的信息，该指标的1分将计入总体经营场所主题评分。

|  |  |
| --- | --- |
| **维度I–不动产租赁、财产所有权和城市规划法规的质量** | |
| **参数** | |
| **最大城市** | 经济上最大（人口最多）的城市。地理位置决定了环境许可监管的有关规管架构。就维度Ⅰ而言，如果一个经济体中各州之间的法规不同，专家们将被要求提供有关最大城市法规的信息。 |
| **项目类型和规模** | 项目房屋发展项目）的类型及规模决定所需的环境许可类别。提供了建造新住宅住宅房屋开发项目的具体参数，住宅房屋开发项目的总表面积为10英亩（40，468平方米）。所考虑的住宅类型是带有1间、2间和3间卧室的独立单户住宅，每间都有自己的卧室车道，而房屋的估计数量是100个单一的家庭住宅，估计有600名居民。 |

* 1. **建筑法规和环境许可证的监管标准**
     1. **建筑环境许可**

1. **是否有任何适用于[B-READY最大城市]的与建筑活动中的污染和废物管理相关的国家或地方法规或标准？（Y / N）**
2. **过去五年，这些规例或标准有否更新或修订，以反映建筑活动污染及废物管理方面的新环境及科技发展？（Y / N）**
3. **是否已在[B-READY最大城市]制定处罚或罚款，以强制遵守有关污染和废物管理的法规或标准？（Y / N）**
4. **关于[B-READY最大城市]环境项目的法律框架是否明确界定了新建建筑项目的环境风险？（Y / N）**
5. **关于新建筑建设项目的法律框架界定了哪些类型的环境风险？（不计分）**

5a.可能影响生物多样性和自然资源，威胁自然生境和生物多样性，包括生态系统、保护区和森林的保护、养护、维护和恢复的项目

5b.可能导致温室气体排放或易受气候变化影响的项目

5c.可能影响文化遗产或文物的项目，包括考古和历史遗迹

5d.可能造成物理或生物危害的项目，如空气、水、土壤污染或噪音污染

5e.可能需要土地收购、重新安置或受影响社区恢复的项目

5f.可能对工人造成职业健康和安全风险的项目，如接触有害材料或危险的工作条件

5g.可能需要采取有害生物管理措施的项目，如使用农药或其他化学品

5h.可能产生或释放污染物的项目，如废水、固体废物或废气排放，并要求采取措施防止或减少污染

5i.可能影响水资源的项目，包括水质、水量和获取途径，需要采取措施管理和保护水资源

# 根据法例规定，环境影响评估是否必须由合格的专业人士或专业机构进行？（Y / N）（不计分）

1. **实践中，谁来准备和进行环境影响评估（EIA）？（不计分）**

7a.项目所有人

7b.专业机构或独立专家

7c.实际上并非如此

7d.其他（请具体说明）

# 根据上文所述的房屋开发项目的法律框架，什么标准会触发环境影响评估？

8a.项目规模

8b.地理位置

8c.行业性质

8d.其他（请具体说明）

# 根据现有法律框架，环境影响评估（EIA）流程是否包括以下各项强制性要求（选择所有适用的要求）:

9a.范围界定和基准研究（确定评估范围，包括拟处理的问题和拟议项目的潜在环境影响）

9b.影响评估（确定和评估拟建项目潜在的正面和负面环境影响，包括直接和间接影响、短期和长期影响以及累积影响）

9c.缓解措施（制定措施以避免、尽量减少或补偿拟建项目的负面环境影响，并增强正面影响）

9d.公众参与（与公众及其他持份者磋商，获取他们对建议项目及潜在环境影响的意见，并在决策过程中考虑他们的关注事项及建议）

9e.监测及跟进：实施监测计划，以核实影响预测的准确性，并确保缓解措施能有效减少负面环境影响

# 根据法律架构，环境影响评估须进行哪类检讨？

10a.内部审查（由主管当局或其他政府机构进行，有或没有正式的准则和程序）

10b.外部审查（由独立机构进行，与外部政府机构分开，具有公开和透明的公众意见程序）

# 对于环境影响评估（EIAs），法律是否强制要求公众参与相关利益相关方？（Y / N）

1. **环境影响评估的法律框架是否包括使利害关系方能够为决策作出贡献的下列活动和办法？**

12a.以项目受影响方及其他相关方可理解的形式和语言提供的信息

12b.清晰且易于获取的信息（在易于获取的地方、在线、在地名录、媒体等中）

12c.调查和民意调查，以获取利益相关方的投入和反馈

12d.能力建设（根据需要向利益相关方提供培训、资源和技术援助）

* + 1. **职业参与的性别激励**

# 在[B-READY最大城市]是否有任何激励措施来增加女性在与建筑项目环境许可相关的职业中的代表性？（Y / N）

1. **请说明存在此类激励措施的职业:（不计分）**

14a.测量员

14b.环境专家/工程师

14c.其他（请具体说明）

# 请具体说明为妇女提供了哪些奖励方案，以增加她们在你所选职业中的代表性:（不计分）

15a.奖学金

15b.培训项目

15c.补助金

15d.招聘政策

15e.奖金和奖励

15f.其他（请具体说明）

* + 1. **建筑环境许可纠纷解决机制**

1. **根据法律框架，任何一方能否对环境许可和许可提出异议？（Y / N）**
2. **根据法律框架，是否提供仲裁作为对环境许可和许可提出争议的庭外解决机制？（Y / N）**
3. **根据法律框架，是否将调解和调停作为庭外解决争端的机制？（Y / N）**
4. **哪个机构/团体负责在[B-READY最大城市]处理此类纠纷？（不计分）**

19a.专门处理许可和环境许可的独立法庭或仲裁员

19b.监管机构

19c.提供环境许可的环境部/部门

19d.其他（请具体说明）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **1.1建筑法规和环境许可证的监管标准** | | | |
| **1.1.1 建筑环境许可** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **建筑中是否存在国家环境法规（1）** | **0** | **1** | **1** |
| **建设中国家环境法规的更新或修订（2）** | **0** | **1** | **1** |
| **对不遵守法规的处罚或罚款（3）** | **0** | **1** | **1** |
| **法律框架界定的环境风险（4）** | **0** | **1** | **1** |
| **具备资质的专业人士或专业机构进行环境影响评价（6）** | **0** | **1** | **1** |
| **触发环境影响评估的标准** | **0** | **1** | **1** |
| - 项目范围（规模） | 0 | 0.33 | 0.33 |
| - 行业性质 | 0 | 0.33 | 0.33 |
| - 地理位置 | 0 | 0.33 | 0.33 |
| **环境影响评估程序的要求** | **0** | **1** | **1** |
| - 范围界定和基准研究（9a） | 0 | 0.20 | 0.20 |
| - 影响评估（9b） | 0 | 0.20 | 0.20 |
| - 缓解措施（9c） | 0 | 0.20 | 0.20 |
| - 公众参与（9d） | 0 | 0.20 | 0.20 |
| - 监测和后续行动（9e） | 0 | 0.20 | 0.20 |
| **检查合规性的法律责任** | **0** | **1** | **1** |
| - 内部审查（10a） | 0 | 0.50 | 0.50 |
| - 外部审查（10b） | 0 | 0.50 | 0.50 |
| **要求与相关利益相关方进行公开协商（11）** | **0** | **1** | **1** |
| **公众咨询要求** | **0** | **1** | **1** |
| - 确保用预期观众可获得的语言为其提供信息（12a） | 0 | 0.25 | 0.25 |
|  |  |  |
| - 预先传播有关会议的信息（12b） | 0 | 0.25 | 0.25 |
| - 确保会议在利益相关者方便的时间和地点举行（12c） | 0 | 0.25 | 0.25 |
|  |  |  |
| - 确保会议不会在该项目的有关决定已经作出的阶段举行（12d） | 0 | 0.25 | 0.25 |
|  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **总分** | **0** | **10** | **10** |
| **1.1.2 职业参与的性别激励\*** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **是否有任何激励措施来增加女性在与产权转让有关的职业中的代表性\*** | **0.33** | **0.33** | **0.66** |
| **是否有任何激励措施来增加女性在与建筑相关的职业中的代表性\*** | **0.33** | **0.33** | **0.66** |
| **是否有任何激励措施来增加女性在与环境许可相关的职业中的代表性（13）** | **0.33** | **0.33** | **0.66** |
| **总分** | **1.00** | **1.00** | **2.00** |
| **1.1.3建筑环境许可争议解决机制** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **质疑环境许可和许可的能力（16）** | **1** | **1** | **2** |
| **环境纠纷庭外解决机制** | **1** | **1** | **1** |
| -仲裁（17） | 0.33 | 0.33 | 0.66 |
| -调解（18） | 0.33 | 0.33 | 0.66 |
| -调停（18） | 0.33 | 0.33 | 0.66 |
| **总分** | **2** | **2** | **4** |

注：FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分。

\*产权转让、建筑许可证及环境许可证的共用指标

|  |  |
| --- | --- |
| **维度Ⅱ—公共服务质量和信息透明度** | |
| **参数** | |
| **最大城市** | 经济上最大（人口最多）的城市。地理位置决定了管理环境许可的机构，以及所需许可的类型。对于维度Ⅱ中的所有问题，除非问题本身另有说明，否则将要求专家提供其答复，说明这一具体参数。 |
| **项目类型、规模** | 项目（房屋开发项目）的类型和大小决定了所需的环境许可的类型。提供了新住宅开发项目的具体参数，住宅开发项目总表面积10英亩（40468平方米）。所考虑的住宅类型是独立的单一家庭住宅，有1、2和3间卧室，每间都有自己的车道，估计房屋数量为100个单一家庭住宅，估计有600名居民。 |

* 1. **在线服务的可用性和可靠性**
     1. **建筑许可证和环境许可证——数字公共服务**

# 请说明[B-READY最大城市]是否有一个电子系统可以方便处理下列各项的环境许可证:

20a.在线支付

20b.在线交流

20c.在线通知

20d.在线提交

20e.自动生成的核对清单

# 关于环境许可/执照的最终决定会在网上引起争议吗？（Y / N）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **2.1在线服务的可用性和可靠性** | | | |
| **2.1.1 建筑许可证和环境许可证——数字公共服务** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **提交环境许可证的电子系统** | **1** | **1** | **2** |
| -在线支付（20a） | 0.20 | 0.20 | 0.40 |
| -在线交流（20b） | 0.20 | 0.20 | 0.40 |
| -在线通知（20c） | 0.20 | 0.20 | 0.40 |
| -在线提交（20天） | 0.20 | 0.20 | 0.40 |
| -自动生成的核对清单（20e） | 0.20 | 0.20 | 0.40 |
| **可用于就环境许可最终决定在网上提出争议的机制（21）** | **1** | **1** | **2** |
| **总分** | **2** | **2** | **4** |

注：FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分。

* 1. **信息透明度**
     1. **建筑许可证及环境许可证资料的透明度**

1. **在[B-READY最大城市]建设具有中等环境风险的建筑时，是否可在线提供申请获得环境许可证的要求？（Y / N）**
2. **在[B-READY最大城市]获得任何类型环境许可的适用费用表是否可在网上获得？（Y / N）**
3. **是否有官方的、更新的和公开的在线统计数据来跟踪环境影响评估（EIA）的数量？（Y / N）（不计分）**
4. **[B-READY经济]中环境影响评估（EIA）的数量和类型的统计数据可以追踪至多少年？**

25a.1年

25b.2年

25c.3年

25d.4年

25e.5年或更长时间

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **2.2信息透明度** | | | |
| **2.2.1 建筑许可证及环境许可证资料的透明度** | | | |
| **指标** | **企业灵活度得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **要求的公共在线可用性（22）** | **1** | **1** | **2** |
| **适用费用表（23）** | **1** | **1** | **2** |
| **公开可得的统计数字**   * 1年可用（25a） OR * 2年可用（25b） OR * 3年可用（25c） OR * 4年可用（25d） OR * 5年或更长时间（25e） | **1**  0.20 OR  0.40 OR  0.60 OR  0.80 OR 1 | **1**  0.20 OR  0.40 OR  0.60 OR  0.80 OR  1 | **2**  0.40 OR  0.80 OR  1.20 OR  1.60 OR  2 |
| **总分** | **3** | **3** | **6** |

注：FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分。

|  |  |
| --- | --- |
| **维度Ⅲ–实践中获得建筑许可证的效率** | |
| **参数** | |
| **最大城市** | 美国经济中最大（人口最多）的城市。地理位置决定了管理环境许可的机构，以及所需许可的类型。对于维度Ⅲ中的所有问题，除非问题本身另有说明，否则将要求专家提供其答复，说明这一具体参数。 |
| **项目类型、规模** | 项目的类型和规模（10英亩、100栋房屋、600名居民的住房开发项目）决定了所需的环境许可类型和成本。 |

关于维度Ⅲ指标的数据将标准化为一个共同单位——例如，从0到100，其中0代表最低，100代表最佳业绩。反过来，最佳（最差）绩效由最高（最低）标准或者实践定义，以单点或值范围衡量。

**关于环境许可证效率的维度Ⅲ的数据将主要通过专家协商使用下列参数和问题收集:**

# 这个建筑开发项目需要什么样的环境许可？（不计分）

注：根据您在问题48中选择的环境评估或清理类型，请仅选择根据您所在经济体的环境法规要求的相关流程。

26a.遵守环境法规的自我声明

26b.环境许可证明书

26c.简化环境影响评估（即涉及范围有限的环境研究的环境许可证）

26d.全面环境影响评估（定义见术语表）

26e.此类项目不适用许可要求

26f.其他（请具体说明）

**环境影响评估程序**

# 平均而言，完成下列每个步骤需要多少个历日:

27a.制定职权范围（TOR）

27b.获得职权范围的批准

27c.聘请注册环境专家或公司准备EIA

27d.环境范围界定/筛选

27e.编制环境研究/报告

27f.获得环境许可证/执照/授权

27g.其他（请具体说明）

# 平均而言，完成以下每个步骤的成本（以当地货币表示）:

28a.制定职权范围（TOR）

28b.获得职权范围的批准

28c.聘请注册环境专家或公司准备环境影响评估

28d.环境范围界定/筛选

28e.编制环境研究/报告

28f.获得环境许可证/执照/授权

28g.其他（请具体说明）

# 对于上述参数中描述的项目，是否需要废水径流清除？（Y / N）

1. **平均而言，需要多少个历日才能获得废水径流清除量？**
2. **平均而言，获取废水排放清除量的成本（以当地货币计）是多少？**

**公众参与和报告**

1. **平均而言，完成下列每个步骤需要多少个历日:**

32a.项目范围界定阶段的公众咨询

32b.环境影响评估准备期间的公众咨询

32c.环境影响评估完成后的公众咨询

32d.其他（请具体说明）

# 平均而言，完成以下每个步骤的成本（以当地货币表示）:

33a.项目范围界定阶段的公众咨询

33b.环境影响评估准备期间的公众咨询

33c.环境影响评估完成后的公众咨询

33d.其他（请具体说明）

**环境影响评估实施的监控**

1. **是否有EIA实施的事后审核？（Y / N）**
2. **完成EIA实施的后审核平均需要多少个历日？**
3. **平均而言，进行EIA实施的后审计需要花费多少（以当地货币表示）？**

**环境管理计划**

# 根据法律和所需的环境清理类型，是否需要环境管理计划（EMP）？（Y / N）

1. **平均而言，完成下列每个步骤需要多少个历日:**

38a.环境管理计划的编制

38b.监测环境管理计划的执行情况

38c.获得最终许可

38d.其他（请具体说明）

# 平均而言，完成以下每个步骤所需的成本有多少（以当地货币表示）:

39a.环境管理计划的编制

39b.监测环境管理计划的执行情况

39c.获得最终许可

39d.其他（请具体说明）

# 完成获得环境许可证的所有步骤的总时间是多少？

注：如适用，请考虑上述所有环境影响评估或环境影响评估过程、公众参与及报告、环境影响评估实施及环境管理计划的时间）。请同时考虑步骤的同时性：即某些步骤是否可以同时完成。例如，如果两个步骤可以在同一天内完成，则两个步骤的总时间将仅为1天。

# 完成获得环境许可的整个过程的总成本（以当地货币计）是多少？

注：请考虑上述所有环境影响评估或环境影响评估过程、公众参与和报告、环境影响评估实施和环境管理计划监测的成本（如适用）。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **3.1 时间** | | | |
| **指标** | **企业灵活度**  **得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **获取环境许可证的时间（40）**  27、28、30、32、35、38的数据进一步证实 | **100 （100%）** | **n.a.** | **100（100%）** |
| **3.2成本** | | | |
| **指标** | **企业灵活度**  **得分** | **社会效益得分** | **总分** |
| **获取环境许可证的成本（41）**  28、31、33、36、39的数据进一步证实 | **100 （100%）** | **n.a.** | **100 （100%）** |
| **总分** | **100** | **n.a** | **100** |

注：n.a. =不适用（指对公司或社会的影响不明确或不存在的情况）。

FFP =企业灵活度得分；SBP =社会效益得分。