

第三章 获取经营场所

第一节 动机

场所问题。对许多企业来说，即便是在数字时代，企业将来运营场所选在哪里也是其成功与否的关键因素。场所对企业经营的影响不仅在获取客源、交通、劳动力、原材料等方面，而且决定企业应缴纳税费、应遵守的规章制度和环境评价。企业无论是租赁还是购买商业地产，有关获取经营场所的监管政策、企业可以获得的公共服务等营商环境因素都会影响个体企业和私营部门经济发展。在投资不动产时，企业认为在那些产权效力强的经济体投资不动产是更安全的，更有信心，也更愿意向这些经济体投资。经济体在产权管理功能方面好坏的情况，可以很好地反映该国经济增长的前景，为私营部门在企业经营场所的战略选址方面投资提供信心⁴。土地管理质量和透明度对于消除信息不对称、提高市场效率方面也是十分重要的。一个可靠的土地管理体系，可以提供清晰的产权信息、促进不动产市场发展，为产权的安全提供保障。

当投资者和企业家为他们的业务获取一个新的场所时，通常需要办理产权或租赁变更的许可。与建筑有关的许可证对于公共安全、强化产权等至关重要，也有助于加快资本形成。最后但同样重要的是，与建筑环境管控相关的政策法规如果是明确、企业容易获知的，也有助于避免给企业带来多余的但合规的负担。

在这种情况下，获取经营场所专题衡量监管框架的有效性、治理质量以及为不动产转让、建筑和环境许可提供服务的透明度和效率。本组指标既考虑了企业/企业家(企业灵活性)方面，也考虑了更广泛的公众(社会效益)。监管框架维度(一级指标 I)和公共服务质量维度(一级指标 II)下的大多数指标衡量企业灵活性和社会效益，而效率维度(一级指标 III)下的指标主要涉及企业灵活性。

第二节 指标

获取经营场所方面，企业家可以有三种不同选择：购买、租赁或自建，无论哪种，都涉及三个不同维度。一级指标 I（维度 I）评估的是有关不动产转让、建设许可和环境许可的法律法规的有效性，涵盖了监管框架的法律特征，这对不动产租赁、不动产所有权和城市规划法规的质量是必要的。一级指标 II（维度 II）评估的是在不动产转让、建筑和环境许可方面所提供的公共服务质量和信息透明度。一级指标 III（维度 III）评估的是，实践中获取经营场所的便利度。每个维度下再细分为二级指标（类）、三级指标（子类）和四级指标。二级指标按是否符合共同特征分类标准划分为若干个三级指标。三级指标由一组四级指标组成，依此类推，四级指标列明了评估要点。每个四级指标赋予一定的分值，经逐级汇总至三级指标、二级指标和一级指标的分数，表 1 列出了获取经营场所一级、二级和三级指标。

表 1. 获取经营场所的评价指标（1 至 3 级指标）结构表

1	一级指标 I：不动产产权转让、城市规划和环境许可法规的质量（62 项四级指标）			下设四级指标的个数
	1.1	土地管理的监管标准		
		1.1.1	产权转让标准	4
		1.1.2	土地纠纷解决机制	4
		1.1.3	土地管理系统	3
	1.2	对租赁不动产或购买不动产的限制		
		1.2.1	对国内企业租赁不动产的限制	5
		1.2.2	对国内企业购买不动产的限制	4
		1.2.3	对国外企业租赁不动产的限制	5
		1.2.4	对国外企业购买不动产的限制	5
	1.3	性别激励措施		
		1.3.1	行业参与的性别激励措施	1
	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	13
		1.4.2	建筑能源法规 and 标准	4
		1.4.3	分区块和土地利用的规划	1
		1.4.4	建筑业的环境许可	10
		1.4.5	建筑许可和环境许可的争议处理机制	3
2	一级指标 II：公共服务质量和信息透明度(46 项指标)			
	2.1	在线服务的可及性和可靠性		
		2.1.1	产权转让-电子政务服务	6
		2.1.2	产权转让-基础设施的可靠性	5
		2.1.3	产权登记和地籍调查的覆盖范围	4
		2.1.4	建筑许可和环境许可-电子政务服务	5
	2.2	公共服务的业务协同		
		2.2.1	产权转让的业务协同性	4
		2.2.2	建筑许可的业务协同性	2
	2.3	信息透明度		
		2.3.1	产权信息的透明度	8
		2.3.2	按性别分类区分不产产权数据	1
		2.3.3	建筑许可和环境许可信息的透明度	8
		2.3.4	分区块和土地利用的规划的信息透明度	3

3	一级指标 III：获取经营场所的便利度		
	3.1	实践中获得经营场所时间	
		3.1.1	产权转让的时间
		3.1.2	获得建筑许可的时间
		3.1.3	获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的时间
		3.1.4	获得建筑环境许可的时间
	3.2	实践中获取经营场所的成本	
		3.2.1	产权转让的成本
		3.2.2	获得建筑许可的成本
		3.2.3	获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的成本
		3.2.4	获得建筑环境许可的成本
合计	二级：9 个 三级：31 个 四级：116 个		

表 1-1 “获取经营场所”评价指标结构表（20230707 版）

1	一级指标 I：不动产产权转让、城市规划和环境许可法规的监管质量（62 项四级指标）		
	1.1	土地管理的监管标准	
		1.1.1	产权转让标准
			1.1.1.1 核实文件合法性的法律规定
			1.1.1.2 核实当事人身份的法律规定
			1.1.1.3 转移登记的法律规定
			1.1.1.4 在线电子文件的合法性
		1.1.2	土地纠纷解决机制
			1.1.2.1 仲裁作为替代性土地纠纷解决机制的法律规定
			1.1.2.2 调解和和解作为替代性土地纠纷解决机制的法律规定
			1.1.2.3 对因登记错误导致的损失提供庭外赔偿的法律规定
			1.1.2.4 保护产权的法律规定
		1.1.3	土地管理系统
			1.1.3.1 土地登记信息公开
			1.1.3.2 地籍图信息公开
			1.1.3.3 土地管理基础设施（是否设有地籍调查机构）
	1.2	对租赁不动产或购买不动产的限制	
		1.2.1	对国内企业租赁不动产的限制
			1.2.1.1 对国内企业租赁土地的面积限制
			1.2.1.2 对国内企业租赁不动产的期限限制
			1.2.1.3 对国内企业租赁不动产的位置限制
			1.2.1.4 对国内企业租赁农业用地的限制
			1.2.1.5 对国内企业租赁建筑物的类型限制
		1.2.2	对国内企业购买不动产的限制
			1.2.2.1 对国内企业购买土地的面积限制
			1.2.2.2 对国内企业购买不动产的位置限制
			1.2.2.3 对国内企业购买农业用地的限制
			1.2.2.4 对国内企业购买建筑物类型的限制
		1.2.3	对国外企业租赁不动产的限制
			1.2.3.1 对国外企业租赁土地的面积限制

			1.2.3.2	对国外企业租赁不动产的期限限制
			1.2.3.3	对国外企业租赁不动产的位置限制
			1.2.3.4	对国外企业租赁农业用地的限制
			1.2.3.5	对国外企业租赁建筑物的类型限制
		1.2.4	对国外企业购买不动产的限制	
			1.2.4.1	对国外企业购买土地的面积限制
			1.2.4.2	对国外企业购买不动产的期限限制
			1.2.4.3	对国外企业购买不动产的位置限制
			1.2.4.4	对国外企业购买农业用地的限制
			1.2.4.5	对国外企业购买建筑物的类型限制
	1.3	性别激励措施		
		1.3.1	行业参与的性别激励措施	
			1.3.1.1	对行业参与的性别激励措施
	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	
			1.4.1.1	适用于所有建筑的建筑规范/标准
			1.4.1.2	关于安全标准的明确规定或指南
			1.4.1.3	与建筑材料相关的健康风险监管
			1.4.1.4	受管制材料清单
			1.4.1.5	禁止用于建筑的材料
			1.4.1.6	遵守法律规定的责任
			1.4.1.7	施工期间进行的检查类型
			1.4.1.8	要求进行最终检查的法律规定
			1.4.1.9	检查施工中有无使用违禁材料
			1.4.1.10	检查违禁材料的类型
			1.4.1.11	结构缺陷/问题的责任方
			1.4.1.12	成为建筑师或工程师的要求
			1.4.1.13	从事技术监督/检查的资格
		1.4.2	建筑能源法规和标准	
			1.4.2.1	最低能效性能标准的法律规定
			1.4.2.2	将提供符合能效性能标准的设计证明做为前提条件
			1.4.2.3	能效性能标准审核作为建筑施工图件审核流程的一项内容进行审核
			1.4.2.4	促进绿色建筑标准的激励措施
		1.4.3	分区块和土地利用的规划	
			1.4.3.1	土地利用的和分区块的规划法规

		1.4.4	建筑业的环境许可	
			1.4.4.1	国家级环境法规具有管理施工期间(事宜)的规定
			1.4.4.2	对该法规进行了更新或修订
			1.4.4.3	对违法违规行为实施处罚或罚款
			1.4.4.4	法律法规定义的环境风险
			1.4.4.5	有资格进行环境影响评估的专业/专业机构
			1.4.4.6	引发环境影响评价的标准
			1.4.4.7	环境影响评价程序的要求
			1.4.4.8	合规审查的法定责任
			1.4.4.9	法律规定要求相关利益方进行公开磋商
			1.4.4.10	开展公众咨询的详细要求
		1.4.5	建筑许可和环境许可的争议处理机制	
			1.4.5.1	对建筑许可决定提出异议
			1.4.5.2	对环境许可提出异议
			1.4.5.3	环境纠纷的庭外解决机制
2	一级指标 II：公共服务质量和信息透明度(46 项四级指标)			
2.1	在线服务的可及性和可靠性			
	2.1.1	产权转让-电子政务服务		
		2.1.1.1	在线查验产权负担等尽职调查	
		2.1.1.2	统一的产权负担等尽职调查在线查验平台	
		2.1.1.3	产权转让的在线平台	
		2.1.1.4	产权转让程序可在线办理	
		2.1.1.5	对不动产登记机构的投诉机制	
		2.1.1.6	对地籍调查机构的投诉机制	
	2.1.2	产权转让-基础设施的可靠性		
		2.1.2.1	用于查询产权负担的电子数据库	
		2.1.2.2	不动产权证书的格式	
		2.1.2.3	地籍图的格式	
		2.1.2.4	地籍测绘方法	
		2.1.2.5	用于核实身份的国家数据库	
	2.1.3	产权登记和地籍调查的覆盖范围		
		2.1.3.1	样本城市产权登记的覆盖范围	

			2.1.3.2	国家层面产权登记的覆盖范围
			2.1.3.3	样本城市地籍调查的覆盖范围
			2.1.3.4	国家层面地籍调查的覆盖范围
		2.1.4	建筑许可和环境许可-电子政务服务	
			2.1.4.1	可在线颁发建筑许可的平台
			2.1.4.2	具有多种功能的在线许可系统
			2.1.4.3	系统可在线办理建筑许可和建筑使用许可（规划核实和竣工验收）
			2.1.4.4	提交环境许可证的在线系统
			2.1.4.5	针对环境许可的最终决定可在线提出争议的机制
	2.2	公共服务的业务协同		
		2.2.1	产权转让的业务协同性	
			2.2.1.1	登记数据库和地籍数据库之间的协同性
			2.2.1.2	登记机构与关联机构之间的协同性
			2.2.1.3	具有地理信息系统
			2.2.1.4	登记数据库和地籍数据库之间使用不动产单元代码作为唯一标识符
		2.2.2	建筑许可的业务协同性	
			2.2.2.1	向所有利益相关者提供国土空间规划和分区要求
			2.2.2.2	集成的地理信息系统或国土空间平台
	2.3	信息透明度		
		2.3.1	产权信息的透明度	
			2.3.1.1	公布产权转让办事指南
			2.3.1.2	产权转让成本的透明度
			2.3.1.3	不动产登记的服务标准
			2.3.1.4	获取地籍图的成本
			2.3.1.5	获取地籍图的服务标准
			2.3.1.6	公开产权转让统计数据
			2.3.1.7	公开土地纠纷数量和类型的统计数据
			2.3.1.8	公开解决土地纠纷平均时间的统计数据
		2.3.2	按性别分类区分不动产产权数据	
			2.3.2.1	不动产产权数据可按性别分类统计
	2.3.3	建筑许可和环境许可的信息透明度		

			2.3.3.1	公众可在线获知规划和建筑控制的规定	
			2.3.3.2	公众可在线获知办理建筑许可的要求	
			2.3.3.3	公众可在线获知所有办理建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的要求	
			2.3.3.4	公众可在线获知所有类型建筑许可的最新收费标准	
			2.3.3.5	公众可在线获知办理建设具有中等环境风险的建筑的环境许可的所有要求	
			2.3.3.6	公众可在线获知所有类型环境许可的最新收费标准	
			2.3.3.7	公众可在线获知官方公开的持续更新的已发放建筑许可证数量的数据	
			2.3.3.8	公众可在线获知官方公开的持续更新的已发放环境影响评估证数量的数据	
		2.3.4	分区块和土地利用的规划的信息透明度		
			2.3.4.1	最新的城市总体规划/分区块的规划	
			2.3.4.2	修改分区块的规划/土地利用的规划的步骤	
			2.3.4.3	遵守分区块的规划	
3	一级指标 III：获取经营场所的便利度（8 项四级指标）				
	3.1	实践中获取经营场所的时间			
		3.1.1	产权转让的时间		
			3.1.1.1	转让不动产所需的时间	
		3.1.2	获得建筑许可的时间		
			3.1.2.1	获得建筑许可所需的时间	
		3.1.3	获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的时间		
			3.1.3.1	获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）所需的时间	
		3.1.4	获得建筑环境许可的时间		
			3.1.4.1	获得建筑环境许可所需的时间	
	3.2	实践中获取经营场所的成本			
		3.2.1	产权转让的成本		
			3.2.1.1	转让不动产的成本	
		3.2.2	获得建筑许可的成本		
			3.2.2.1	获得建筑许可的成本	
		3.2.3	获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的成本		

			3.2.3.1	获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的成本
		3.2.4	获得建筑环境许可的成本	
			3.2.4.1	获得建筑环境许可的成本
合计	二级： 9个	三级： 31个	四级：116个	

1. 一级指标I（维度I）：不动产产权转让、城市规划和环境许可

在法律政策监管框架维度，获取经营场所衡量的是特定地点购买、租赁或自建经营场所时对企业的有关政策监管框架，一级指标 I “不动产产权转让、城市规划和环境许可” 设置指标情况如表 2 所示

表 2.一级指标 I：不动产产权转让、城市规划和环境许可指标设置

一级指标 I：不动产产权转让、城市规划和环境许可法规的质量（62 项四级指标）		
1.1	土地管理的监管标准	
	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	土地管理系统(3 项指标)
1.2	对租赁不动产或购买不动产的限制	
	1.2.1	对国内企业租赁不动产的限制(5 项指标)
	1.2.2	对国内企业购买不动产的限制(4 项指标)
	1.2.3	对国外企业租赁不动产的限制(5 项指标)
	1.2.4	对国外企业购买不动产的限制(5 项指标)
1.3	性别激励措施(1 项指标)	
	1.3.1	行业参与的性别激励措施(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	建筑能源法规和标准(4 项指标)
	1.4.3	分区块和土地利用的规划(1 项指标)
	1.4.4	建筑业的环境许可(10 项指标)
	1.4.5	建筑许可和环境许可的争议处理机制(3 项指标)

1.1 土地管理的监管标准

1.1.1. 产权转让标准

健全的监管框架对于保障产权转让至关重要，具体表现在：健全的程序、对权利人的合法产权的确认，买卖合同在不动产登记机构登记等，可以增加人们的安全感。有效的产权转让标准可以提高产权转让的便利度和透明度，降低成本，并提高不动产信息的准确性。因此，三级指标产权转让标准设置了 4 项四级指标(表 3)。

表 3 三级指标 1.1.1-产权转让标准

	四级指标	评估要点
1	核实文件合法性的法律规定	要求对产权转让所需文件符合法律进行核实
2	核实当事人身份的法律规定	要求核实参与产权转让的各方的身份
3	转移登记的法律规定	要求不动产转移登记在土地登记机构登记，以对抗第三方
4	在线电子文件的合法性	1) 产权证书 2) 产权查询证明 3) 完税证明 4) 企业营业执照 5) 地籍图

1.1.2. 土地纠纷解决机制

在一些经济体中，土地纠纷占法院案件的大部分。为了防止土地纠纷和更好地管理现有土地，土地管理的法律框架需要对土地交易中涉及的利益相关方明确责任，提供有效的、长期一贯实施的、可为所有人使用的纠纷解决机制。因产权登记错误也可能导致纠纷，给受影响的当事人（当事人不仅包括不动产所有人，也包括出租人）带来重大损失。有证据表明，提供庭外赔偿机制有可能减少法院诉讼量。因此，三级指标 1.1.2-土地纠纷解决机制设置了 4 项四级指标（表 4）。

表 4.三级指标 1.1.2-土地纠纷解决机制

	四级指标	评估要点
1	仲裁作为替代性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	调解和和解作为替代性土地纠纷解决机制的法律规定	提供调解和和解作为土地纠纷的庭外解决机制
3	对因登记机构有误导导致的损失提供庭外赔偿的法律规定	提供庭外赔偿机制,允许向因产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	提供对产权的保障

1.1.3 土地管理系统

具备一个可靠、透明和安全的土地登记系统对于支持土地产权的安全和促进高效土地市场的发展非常重要。这种系统必须向所有利益相关者,包括政府机构、产权人、投资者和公众,提供清晰而准确的土地所有权边界和土地使用权等信息。土地管理系统的质量越高,以不动产作为抵押品获得贷款的机会就越大,从而增加投资的动力。良好的做法是,信息透明化,消除用户和管理者之间的信息不对称,提高土地市场的效率。具备相应的基础设施和机制框架来维护土地信息也是实践中较好的做法。因此,三级指标 1.1.3-土地管理系统设置了 3 项四级指标(表 5)

表 5.三级指标 1.1.3-土地管理系统

	四级指标	评估要点
1	土地登记信息公开	法律规定了可以查询产权信息的主体
2	地籍图信息公开	法律规定了可以查询地块地籍图的主体
3	土地管理基础设施(是否设有地籍调查机构)	设有地籍调查机构,负责调查测量每块土地

1.2 对租赁不动产或购买不动产的限制

1.2.1 对国内企业租赁不动产的限制

对国内企业租赁不动产的限制，无论是基于分区还是土地利用法规，都会影响企业对选址经营的决策。对土地租赁的限制可能会限制国内企业取得不动产的能力，进而阻碍其增长和发展。因此，三级指标 1.2.1-国内企业租赁不动产的限制设置了 5 项四级指标（表 6）。

表 6.三级指标 1.2.1-国内企业租赁不动产的限制

	四级指标	评估要点
1	对国内企业租赁土地的面积限制	对国内企业租赁土地的面积无限制
2	对国内企业租赁不动产的期限限制	对国内企业租赁的期限无限制
3	对国内企业租赁不动产的位置限制	对国内企业租赁不动产的位置无限制
4	对国内企业租赁农业用地的限制	对国内企业租赁农业用地无限制
5	对国内企业租赁建筑物的类型限制	对国内企业租赁建筑物类型（如住宅、商业、工业）无限制

1.2.2 对国内企业购买不动产的限制

对国内企业购买不动产的限制制约了企业获得资本和其他资源的能力，进而阻碍企业竞争力并减少投资。因此，三级指标 1.2.2-对国内企业购买不动产的限制设置了 4 项四级指标（表 7）。

表 7.三级指标 1.2.2 – 对国内企业购买不动产的限制

	四级指标	评估要点
1	对国内企业购买土地的面积限制	对国内企业购买土地的面积无限制
2	对国内企业购买不动产的位置限制	对国内企业购买不动产的位置无限制
3	对国内企业购买农业用地的限制	对国内企业购买农业用地无限制
4	对国内企业购买建筑物类型的限制	对国内企业购买建筑物类型(如住宅、商业、工业)无限制

1. 2. 3 对国外企业租赁不动产的限制

租赁是出租和承租人之间签订协议，允许承租人使用其产权并获利的行为。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较长的期限（如 99 年），还有些经济体由合同签订双方决定租赁期限。对租赁的限制会阻碍国外企业在特定国家投资和开展业务的能力。因此，三级指标 1. 2. 3-对外国企业租赁不动产的限制设置 5 项四级指标(表 8)

表 8.三级指标 1.2.3-国外企业租赁不动产的限制

	四级指标	评估要点
1	对国外企业租赁土地的面积限制	对国外企业租赁土地的面积无限制
2	对国外企业租赁不动产的期限限制	对国外企业租赁不动产的期限无限制
3	对国外企业租赁不动产的位置限制	对国外企业租赁不动产的位置无限制
4	对国外企业租赁农业用地的限制	对国外企业租赁农业用地无限制
5	对国外企业租赁建筑物的类型限制	对国外租赁建筑物类型(如住宅、商业、工业)无限制

1.2.4 对国外企业购买不动产的限制

各经济体在外资所有权方面存在分歧。在大多数经济体中，对
外国所有权至少有一些限制，无论是农业用地还是住宅地产。此类
限制可能会阻碍外国企业在特定国家投资的能力，导致经济表现下
降、金融发展和吸收能力降低以及投资激励减少。因此，三级指标
1.2.4-对外国企业房产的限制有 5 项指标(表 9)。

表 9 三级指标 1.2.4-国外企业购买不动产的限制

	四级指标	评估要点
1	对国外企业购买土地的面积限制	对国外企业购买不动产的土地的面积无限制
2	对国外企业购买不动产的期限限制	对国外企业购买不动产的期限无限制
3	对国外企业购买不动产的位置限制	对国外企业购买不动产的位置无限制
4	对国外企业购买农业用地的限制	对国外企业购买农业用地无限制
5	对国外企业购买建筑物的类型限制	对国外企业购买建筑物的类型(如住宅、商业、工业)无限制

1.3. 性别

1.3.1 行业参与的性别激励

一些研究发现，与房地产、建筑和环境咨询行业相关的职业中
存在性别不平等。传统上是男性主导的，女性只占劳动力的一小部
分。为了解决这种性别失衡，全球许多企业提供一些激励措施，如
培训、指导、补助金或奖学金，目的是缩小这些职业中的性别差距。
这一性别指标衡量经济中是否存在激励性措施(表 10)。

表 10.三级指标 1.3.1-行业参与的性别激励

	四级指标	评估要点
1	对行业参与的性别激励措施	1) 减少不动产相关职业中性别差距的措施 2) 减少建筑许可相关职业(建筑师、工程师)性别差距的措施 3) 减少环境许可相关职业(环境工程师、环境顾问)性别差距的措施

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

明确的建筑法规标准对于确保建筑的建造、维护和使用，使其能够最大限度地降低对个人和环境的危害非常重要。清晰、公开的建筑法规和施工安全机制的法规，是保证安全施工过程的关键。因此，三级指标 1.4.1-建筑法规标准设置了 13 项四级指标。

表 11.三级指标 1.4.1-建筑法规标准

	四级指标	评估要点
1	适用于所有建筑的建筑规范/标准	具有统一的建筑标准
2	关于安全标准的明确规定或指南	1) 抵抗自然灾害建筑(如洪水、风暴、地震等)。 2) 根据某些标准(例如,用途;尺寸) 3) 主动和被动消防安全措施 4) 某些永久性建筑类型的土壤测试要求 5) 结构强度(使用的材料)
3	与建筑材料相关的健康风险监管	对处理、移除和处置构成健康风险的受管制建筑材料(如石棉、铅、含汞设备、多氯联苯[PCB])的法律法规要求

4	受管制材料清单	哪些材料受到管制： 1) 石棉 2) 含铅管道、部件、油漆 3) 含汞荧光灯、恒温器和电气设备 4) 变压器、荧光灯镇流器、填缝剂和砖石接缝中的多氯联苯
5	禁止用于建筑的材料	哪些材料是禁止的： 1) 石棉 2) 含铅管道、部件、油漆 3) 含汞荧光灯、恒温器和电气设备 4) 变压器、荧光灯镇流器、填缝剂和砖石接缝中的多氯联苯
6	遵守法律规定的责任	1) 公共机构：注册/执业工程师或建筑师 2) 公共机构：建筑师或工程师以外的人 3) 注册建筑师和/或土木工程师的私人人和外部企业，不属于建筑企业 4) 由编制计划的建筑师/工程师进行内部审查
7	施工期间进行的检查类型	法律对进行最终检查的要求
8	要求进行最终检查的法律规定	法律对进行最终检查的要求
9	检查施工中有无使用违禁材料	检查施工中是否使用违禁材料的法律要求
10	检查违禁材料的类型	检查使用了哪种类型的违禁材料
11	结构缺陷/问题的责任	1) 设计建筑平面图的建筑师或工程师 2) 在施工和最终检查期间进行技术检查的专业检查机构， 3) 建筑公司 4) 法律没有对责任进行定义，但责任

		是相关方之间的契约性责任(合同法)
12	成为建筑师或工程师的要求	成为建筑师或工程师的要求
13	从事技术监督/检查的资格	1) 是建筑师或工程师 2) 多年的实践经验 3) 建筑师或工程师协会成员 4) 通过考试

1.4.2 建筑能源法规和标准

建筑能源法规和标准是建筑部门提高能源效率、减少温室气体排放的重要工具，是为新建筑设定最低能源效率要求的监管要求。建筑能源法规中的能源效率性能标准通常有几个关键评估要点，如建筑围护结构要求、照明和采暖和制冷要求等。因此，三级指标 1.4.2-建筑能源法规和标准有 4 项四级指标(表 12)。

表 12.三级指标 1.4.2-建筑能源法规和标准

	四级指标	评估要点
1	最低能效性能标准的法律规定	法律是否规定了最低能效标准？
2	将提供符合能效性能标准的设计证明做为前提条件	将能够提供符合能效表现标准的设计证明做为获得施工许可的前提条件
3	能效性能标准审核作为建筑施工图件审核流程的一项内容进行审核。	1) 建筑围护结构的热传递或隔热计算 2) 建筑围护结构的太阳得热量计算 3) 开窗的玻璃系数 4) 采暖/制冷需求计算 5) 采光和朝向 6) 永久遮光 7) 空气屏障、空气泄漏或空气渗透 8) 采暖和制冷设备及控制的效率 9) 加热设备和控制装置的效率 10) 照明设备和控制装置的效率
4	促进绿色建筑标准的激励措施	促进绿色建筑标准的激励措施

1.4.3. 分区块和土地利用的规划

分区是规划控制一种手段，用于规范建筑环境和创建功能性房地产市场。有效的分区和土地利用规划可确保城市发展规划的可持续和安全，确保公平获得水，电和卫生设施等服务。灾害风险地图和相关手段对于确定因自然灾害而不允许建筑的区域以及确定居住区和危险区之间的最小分隔距离是至关重要的。分区还可以提供刺激或减缓特定区域发展的机会。因此，三级指标 1.4.3-分区块和土地利用的规划设置了 1 项关于分区和土地利用规划法规的指标(表 13)。

表 13.三级指标 1.4.3-分区块和土地利用的规划

	四级指标	评估要点
1	土地利用的和分区块的规划法规	1) 主要基础设施的可用性(水、电、卫生) 2) 灾害地图或相关手段，用以识别因自然灾害而不允许施工的区域 3) 灾害地图或其他工具，用于确定住宅和危险场所之间的最小间距 4) 标明与自然资源相关的不允许建筑区域的地图或相关工具 5) 以上都没有

1.4.4 建筑业的环境许可

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多且复杂的过程，需要大量的资源和专业 知识。然而，环境许可对于确保建设项目符合环境法规和标准以及对自然环境的潜在影响最小化至关重要。需要环境许可的建设项目会对当地社区和更广泛的环境产生重大影响，在环境许可过程中做出的决定会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、中或高水平的环境风险项目。项目的分类通常通过环境审查过程确定，审查过程中需要考虑项目的位置、规模和潜在影响自然资源等因素。因此，三级指

标 1.4.4—建筑业的的环境许可设置了 10 项四级指标(表 14)。

表 14. 三级指标 1.4.4-建筑业的环境许可

	四级指标	评估要点
1	国家级环境法规具有管理施工期间（事宜）的规定	具有关于（管理）建筑施工期间（事宜）的国家级环境法规
2	对该法规进行了更新或修订	对（管理）建筑施工期间（事宜）的国家级环境法规进行了更新或修订
3	对违法违规行为实施处罚或罚款	对不遵守法规的行为实施处罚或罚款
4	法律法规定义的环境风险	法律法规定义的环境风险
5	有资格进行环境影响评估的专业/专业机构	进行环境影响评估的专业/专业机构
6	引发环境影响评价的标准	筛选标准： 1) 项目的范围(规模) 2) 行业性质 3) 地理位置

7	环境影响评价程序的要求	1) 范围界定和基线研究(确定评估范围, 包括待解决的问题和拟建项目的潜在环境影响)(评估当前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的潜在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) 3) 缓解措施(制定措施以避免、最小化或补偿拟建项目的负面环境影响, 并增强正面影响)和替代分析(评估拟建项目的可行替代方案, 包括不采取行动的替代方案, 并评估其潜在的环境影响) 4) 公众参与(咨询公众和其他利益相关者, 以获得他们对拟建项目和潜在环境影响的意见, 并在决策过程中考虑他们的关注和建议) 5) 监测和跟进(实施监测计划, 以验证影响预测的准确性, 并确保缓解措施有效减少负面环境影响)
8	合规审查的法定责任	1) 内部审查(由主管当局或其他政府机构进行, 有或没有正式的指南和程序) 2) 外部审查(由独立于政府机构和/或在政府机构之外的独立机构进行, 公开透明地征询公众意见)
9	法律规定要求相关利益方进行公开磋商	要求与相关利益方进行公开磋商
10	开展公众咨询的详细要求	与相关利益相关方进行公开协商需要满足以下要求: 1) 确保以目标受众可以理解的语言说明 2) 提前发布会议信息 3) 确保会议在对利益相关方合适的时间和地点举行; 4) 确保会议不会在与项目相关的所有决定均已做出的阶段召开

1.4.5 建筑许可和环境许可的争议处理机制

建筑许可和环境许可的争议调解机制对于解决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。有效的争端解决机制应该考虑所有利益相关者的利益，寻求一个公平合理的解决方案以平衡环境保护、安全建设和经济发展。这些争端可能涉及利益相关者包括项目倡议者、监管机构、当地社区、环境组织和非政府组织以及政府机构。因此，三级指标 1.4.5-建筑许可和环境许可的争议处理机制设置了 3 项四级指标(表 15)。

表 15.三级指标 1.4.5——建筑许可和环境许可的争议处理机制

	四级指标	评估要点
1	对建筑许可决定提出异议	允许对建筑许可决定提出异议
2	对环境许可提出异议	允许对环境许可提出异议
3	环境纠纷的庭外解决机制	1) 仲裁 2) 调解 3) 和解

2. 一级指标II（维度II）：公共服务：公共服务质量和信息透明度

在公共服务维度，获取经营场所考察公共服务的质量和信息公开度，故一级指标II“公共服务质量和信息透明度”下设置二级、三级指标情况如表16所示

表 16.一级指标 II：公共服务质量和信息透明度

一级指标 II：公共服务质量和信息透明度		
2.1	在线服务的可及性和可靠性	
	2.1.1	产权转让-电子政务服务
	2.1.2	产权转让-基础设施的可靠性
	2.1.3	产权登记和地籍调查的覆盖范围
	2.1.4	建筑许可和环境许可-电子政务服务
2.2	公共服务的业务协同	
	2.2.1	产权转让的业务协同性
	2.2.2	建筑许可的业务协同性
2.3	信息透明度	
	2.3.1	产权信息的透明度
	2.3.2	按性别分类区分不产产权数据
	2.3.3	建筑许可和环境许可信息的透明度
	2.3.4	分区块和土地利用的规划的信息透明度

2.1 在线服务的可及性和可靠性

2.1.1 产权转让-电子政务服务

随着互联网在几乎每个国家的普及，公共服务可以提供安全的在线服务，如尽职调查检查和房地产交易的产权登记。因此，三级指标 2.1.1-产权转让-电子政务服务有 6 项指标(表 17-1)。

表 17-1.三级指标 2.1.1-产权转让-电子政务服务

	四级指标	评估要点
1	在线查验产权负担等 尽职调查	1) 产权查询(所有权) 2) 产权负担(留置权、抵押) 3) 未付税款(税务机构) 4) 破产情况查询 5) 企业经营状况信息
2	统一的产权负担等尽 职调查在线查验平台	1) 准确(精确、无误差) 2) 现势(最新信息) 3) 详细(提供所有信息) 4) 可靠(信息可以核实)
3	产权转让的在线平台	具备产权转让的在线平台
4	产权转让程序可在线 办理	1) 下载申请表 2) 上传文件 3) 收到通知 4) 获取产证 5) 在线支付
5	对不动产登记机构的 投诉机制	具备对不动产登记机构的投诉机制
6	对地籍调查机构的投 诉机制	具备对地籍调查机构的投诉机制

2.1.2 产权转让-基础设施的可靠性

一个良好土地管理体系，必须从制度框架上为土地登记和调查（地籍）系统保障所需的基础设施，进而确保其信息高质量，降低产生错误的风险。良好的基础设施对于土地政策和土地利用规划的实施至关重要。配置数字化工具的设备可以为核实不动产的法律、财务和物理状况提供更准确和有效的途径，最终引导产权转让做出更好的决策。如果有在线平台可以为不动产转让提供更有效、更便利的方法来完成产权转让，则可为买方、卖方和投资者带来更好的

效果。因此，三级指标 2.1.2-产权转让-基础设施的可靠性设置了 5 项四级指标(表 17-2)。

表 17-2.三级指标 2.1.2-产权转让-基础设施的可靠性

	四级指标	评估要点
1	用于查询产权负担的电子数据库	全面而功能齐全的电子数据库可用于检查产权负担： 1) 留置权 2) 抵押(缴费) 3) 限制 4) 地役权
2	不动产权证书的格式	保存在不动产登记机构的产权证书的格式 1) 产权证已数字化(例如，可在云上访问) 2) 产权证已电子化(例如，pdf 形式存在计算机中)
3	地籍图的格式	地籍调查机构保存的地籍图的格式 1) 地籍图已数字化(例如，可在云上访问) 2) 地籍图已电子化(例如，pdf 形式存在计算机中)
4	地籍测绘方法	进行地籍测绘的方法： 1) 直接(现场测量界址线和地形) 2) 间接(摄影测量，指从飞机和无人机上拍摄的照片) 3) 混合(前两种方法的组合)
5	用于核实身份的国家数据库	用于核实不动产产权交易各方身份的国家数据库

2.1.3 产权登记和地籍调查的覆盖范围

不动产全覆盖登记对于土地管理的有效性来说是至关重要的。不动产登记簿是一个用来记录和管理与土地和财产所有权相关信息的系统。完整而准确的登记簿有助于防止与土地所有权相关的纠纷、欺诈。不动产登记和测绘机构(地籍机构)的全覆盖或部分覆盖可能

会影响企业家对企业选址的决策。有效的土地信息系统确保登记机构和地籍机构随时提供所有个人持有土地的记录，这些记录覆盖整个经济体。因此，三级指标 2.1.3 产权登记和地籍调查的覆盖范围设置了 4 项四级指标(表 18)。

表 18.三级指标 2.1.3-产权登记和地籍调查的覆盖范围

	四级指标	评估要点
1	样本城市产权登记的覆盖范围	样本城市不动产登记的覆盖范围
2	国家层面产权登记的覆盖范围	国家层面不动产登记的覆盖范围
3	样本城市地籍调查的覆盖范围	样本城市的地籍调查覆盖范围
4	国家层面地籍调查的覆盖范围	国家层面地籍调查的覆盖范围

2.1.4 建筑许可和环境许可-电子政务服务

电子政务服务有助于减少与建筑许可申请相关的时间和成本，同时增加透明度、强化责任。电子建筑许可服务可以改善建筑师、承包商和政府官员等各利益相关方之间的沟通。此外，电子政务服务还可以提高建筑环境的质量，并有助于确保建筑设计图件符合安全、健康和环境标准。因此，三级指标 2.1.4 建筑许可和环境许可-电子政务服务有 5 项四级指标(表 19)。

表 19.三级指标 2.1.4-建筑许可和环境许可-电子政务服务

	四级指标	评估要点
1	可在线颁发建筑许可的平台	1) 集成所有来自规划/建筑部门以外组织的相关授权 2) 集成部分来自规划/建筑部门以外组织的相关授权 3) 平台仅能在线颁发建筑许可，没有集成来自规划/建筑部门之外的相关授权
2	具有多种功能的在线许可系统	1) 在线支付 2) 在线咨询 3) 在线通知 4) 在线提交 5) 自动生成检查表
3	系统可在线办理建筑使用许可（规划核实和竣工验收）	1) 可以在线获取建筑许可 2) 可在线获取建筑使用许可
4	提交环境许可证的在线系统	1) 在线支付 2) 在线咨询 3) 在线通知 4) 在线提交 5) 自动生成清单
5	针对环境许可的最终决定可在线提出争议的机制	针对环境许可的最终决定在线提出争议的机制

2.2 公共服务的业务协同

2.2.1 产权转让的业务协同性

不动产登记部门和地籍部门之间的数据交换确保了数据的准确性，并减少了不动产数据出错的风险。协同性可以通过减少完成交易所需的时间和资源来提高产权转让的效率，并提高不动产登记信息的准确性和可靠性，从而减少产权转让中的纠纷和错误。协同性也有助于克服分散的土地管理系统带来的挑战，提高土地信息的可获得性，

并有助于克服土地管理机构资源和能力限制带来的挑战。因此，三级指标 2.2.1-产权转让的协同性有 4 项四级指标(表 20)。

表 20.三级指标 2.2.1-产权转让的业务协同性

	四级指标	评估要点
1	登记数据库和地籍数据库之间的协同性	不动产登记机构和地籍调查机构记录的信息保存在 1) 同一个数据库，既包含属性信息也包含空间信息； 2) 不同但相连接的数据库(信息自动更新并在两个机构之间共享)； 3) 各自的数据库
2	登记机构与关联机构之间的协同性	登记机构与关联机构建立协同机制
3	具有地理信息系统	具有地理信息系统
4	登记数据库和地籍数据库之间使用不动产单元代码作为唯一标识符	登记数据库和地籍数据库之间使用不动产单元代码作为唯一标识符

2.2.2 建筑许可的业务协同性

建筑许可的业务协同可以提高许可过程的效率和透明度⁴²。将所有相关机构关联起来具有显著的优势，因为它避免了向多个公共部门提交相同信息，减少了企业从每个机构获得所有相关信息的时间。一个集成的地理信息系统(GIS)可以使建筑部门和相关机构简化，甚至实现规划、分区和颁发建筑许可证程序的自动化。本组指标评估了跨机构的信息交流，如市政当局、地籍管理部门、土地登记处、公用事业服务提供方、消防安全机构等。具体来说，它评估机构间信息系统是否以及如何自动关联并交换信息。因此，三级指标 2.2.2-建筑许

可的协同性有 2 项四级指标(表 21)。

表 21.三级指标 2.2.2-建筑许可的业务协同性

	四级指标	评估要点
1	向所有利益相关者提供国土空间规划和分区要求	从中央信息数据源/数字平台（如 GIS 或国家级国土空间规划平台）向所有利益相关者提供国土空间规划和分区要求
2	集成的地理信息系统或国土空间平台	集成发证机构和其他利益相关机构的综合地理信息系统/国家国土空间平台

注:GIS=地理信息系统。

2.3 信息透明度

2.3.1 产权信息的透明度

包括是否具有为避免拖延、腐败而制定的公众可获知的服务标准，降低使用者与公共服务机构之间的信息不对称。

良好的土地管理制度的关键内容之一是透明度，因为它消除了用户和管理部门之间的信息不对称。土地管理的透明度对于良好治理和经济发展至关重要，采用开放数据政策可使公众能够方便地获得土地所有权信息⁴³。当所有与土地相关信息都是公开时，所有公共服务费用标准都很容易获得，这就将非正规支付的可能性降至最低。因此，三级指标 2.3.1-产权信息的透明度有 8 项指标(表 22)。

表 22. 三级指标 2.3.1-产权信息的透明度

	四级指标	评估要点
1	公布产权转让办事指南	公布产权转让办事指南
2	产权转让成本的透明度	产权转让成本的透明度
3	不动产登记的服务标准	不动产登记的服务标准
4	获取地籍图的成本	获取地籍图的成本的透明度
5	获取地籍图的服务标准	获取地籍图的服务标准

6	公开产权转让统计数据	不动产登记机构登记的产权转让的数量类型的官方最新统计数据可在网上公开查阅，过去五年数据连续发布： 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
7	公开土地纠纷数量和类型的统计数据	土地纠纷数量和类型的官方最新统计数据可在网上公开获取，过去五年数据连续发布： 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	公开解决土地纠纷平均时间的统计数据	解决土地纠纷所需平均时间的官方最新统计数据可在网上公开获取，过去五年数据连续发布： 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

2.3.2 按性别分类区分不动产产权数据

平等获得财产权对于提高妇女在土地管理中的影响力、让妇女更多地融入劳动力队伍非常重要，增加妇女可获得土地产权的机会还可以促进经济发展。进一步说，这些数据有助于揭示性别在土地所有权和控制权方面的差别，通过监测妇女在土地管理中性别平等情况，识别政策干预的机会，促进妇女可获得土地权利。此外，这些数据还有助于增加妇女获得信贷的机会，提高她们在以土地为基础的生产活动方面的投资能力，并促进她们参与对土地使用和管理的决策。因此，三级指标 2.3.2——按性别分类区分不动产产权数据有 1 个关于公开不动产按性别分类区分不动产产权数据的指标(表 23)。

表 23.三级指标 2.3.2-按性别分类区分不动产产权数据

	四级指标	评估要点
1	不动产产权数据可按性别分类统计	提供按性别分类统计的的不动产产权数据

2.3.3 建筑和环境许可信息的透明度

建筑许可系统的透明度对于促进公平竞争、确保符合安全和环境法规、促进新技术的使用、提高许可过程的效率和效果，以及促进经济增长和发展至关重要。该三级指标评估建筑许可机构的透明度和可及性。例如，它衡量许可证发放机构是否向公众公开获取相关信息的渠道，是否提供了最新的、可靠的信息，是否明确了获得建筑相关许可证的要求。此外，它还评估环境许可和审批的相关法规要求、建筑节能法规等是否公开可供公众查阅。因此，三级指标 2.2.3-建筑许可和环境许可信息的透明度有 4 项四级指标(表 24)。

表 24. 三级指标 2.3.3-建筑许可和环境许可信息的透明度

	四级指标	评估要点
1	公众可在线获知规划和建筑控制的规定	公开规划和建筑控制规定
2	公众可在线获知办理建筑许可的要求	1) 提供预先批准 2) 公开申请建筑许可的要求
3	公众可在线获知所有办理建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的要求	公开办理建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的要求
4	公众可在线获知所有类型建筑许可的最新收费标准	公开并及时更新所有类型建筑许可收费表
5	公众可在线获知办理建设具有中等环境风险的建筑的环境许可的所有要求	公开办理建设具有中等环境风险的建筑的环境许可的所有要求
6	公众可在线获知所有类型环境许可的最新收费标准	1) 在线公开，并更新 2) 在线公开，但未更新 3) 不在线公开 4) 以纸质形式提供
7	公众可在线获知官方公开的持续更新的已发放建筑许可证数量的数据	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	公众可在线获知官方公开的持续更新的已发放环境影响评估证数量的数据	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 分区块和土地利用的规划的信息透明度

分区块和土地利用的规划的信息透明度对于加强政府官员和决策者的问责制、减少决策过程中的腐败，提高企业、开发商和居民对土地利用规划相关规定的认知十分重要。这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，三级指标 2.3.4-分

区块和土地利用的规划的信息透明度有 3 项指标(表 25)。

表 25. 三级指标 2.3.4 – 分区块和土地利用的规划的信息透明度

	四级指标	评估要点
1	最新的城市的总体规划/分区块规划	公开最新的城市总体规划/分区规划
2	修改分区块的规划/土地利用的规划的步骤	公开修改分区块的规划/土地利用的规划的步骤
3	遵守分区块的规划	1) 通过建筑商可在线查阅的城市的分区块规划，核实项目的预定位置是否符合分区块的规划 2) 许可证颁发机构在收到办理建筑许可证申请后检查是否符合分区块的规划，此环节无需建筑商参与 3) 建筑商在获得建筑许可证之前，先从自然资源部门获得规划许可

3. 一级指标III(维度III)：获得经营场所的便利度

表 26 显示了一级指标 III 的结构，即企业获得经营场所的便利度。具体指标如表 26 中所示。

表 26. 一级指标 III——获得经营场所的便利度

3.1	实践中获取经营场所的时间(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	获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的时间(1 项指标)
3.1.4	获得建筑环境许可的时间(1 项指标)
3.2	实践中获取经营场所的成本（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	获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的成本(1 项指标)
3.2.4	获得建筑环境许可的成本(1 项指标)

3.1 实践中获取经营场所的时间

3.1.1. 产权转让的时间

获得产权转让所需的时间因国家而异，可能取决于各种因素，如财产交易的复杂性、法律制度的效率以及测量师、评估师和土地登记机构等资源的可用性。如果产权变更不能及时得到处理，企业开业就会受到直接影响，因此，具备一个有效的、定期评估影响其运行效率的产权转让系统，对企业避免产权转移的延迟来说是极为重要的。因此，三级指标 3.1.1--. 产权转让的时间 下设置了关于产权转让时间的指标(表 27)。

表 27. 三级指标 3.1.1-产权转让的时间

	四级指标	评估要点
1	转让不动产所需时间	从提交申请至完成不动产转移登记所需的时间(以天为单位)

3.1.2. 获得建筑许可的时间

获得许可所需的时间有很大的差异，这取决于许多因素，如需要处理的申请积压量、处理申请的资源稀缺或提交这些申请的要求过高(如要求的检查太多)。高效的处理建筑许可，可以增加投资和就业，对经济的增长和发展产生积极的影响。因此，三级指标 3.1.2-获得建筑许可的时间设置了一个关于获得建筑许可的时间的指标(表 28)。

表 28. 三级指标 3.1.2-获得建筑许可的时间

	四级指标	评估要点
1	获得建筑许可所需的时间	从提交申请至最终获得建筑许可证的所需时间(以天为单位)

3.1.3 获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的时间

建筑使用许可（规划核实和竣工验收）发放的延迟可能会对项目时间和成本效益产生负面影响，因此高效和有效的许可流程是十分重要的。建筑使用许可（规划核实和竣工验收）流程的效率可能会受到监管环境、信息技术系统、利益相关方协作和能力限制等一系列因素的影响。通过降低成本和等待时间、提高透明度、促进经济增长等来提高许可流程的效率，对包括开发商、市政当局和公民在内的一系列利益相关方有利。因此，三级指标 3.1.3-获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的时间设置了一个关于获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的时间的指标(表 29)。

表 29. 三级指标 3. 1. 3-获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的时间

	四级指标	评估要点
1	获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）所需时间	获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）所需时间的(以天为单位)

3. 1. 4 获得建筑环境许可的时间

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。环境许可的延迟会显著增加项目成本并导致经济损失。因此，三级指标 3. 1. 4-获得施工环境许可证的时间设置了一个关于获得建筑环境许可证时间的指标(表 30)。

表 30. 三级指标 3. 1. 4-获得建筑环境许可的时间

	四级指标	评估要点
1	获得建筑环境许可所需时间	从提交申请到获得环境许可之间的天数

3. 2 获取经营场所的成本

3. 2. 1. 产权转让的成本

繁琐的程序和高昂的费用，如契税、登记费或印花税，可能会阻碍人们对产权转让进行登记。如果高昂的费用阻碍了财产登记，也会导致政府从财产税中获得的收入减少。降低不动产所有权转让的成本对于促进透明度、竞争和创新以及减少腐败至关重要。因此，三级指标 3. 2. 1-不动产转让成本有 1 项关于不动产转让成本的指标(表 31)。

表 31. 三级指标 3. 2. 1 - 不动产转让的成本

	四级指标	评估要点
1	转让不动产的成本	不动产产权从卖方转至买方所产生的所有费用，包括费用、契税、印花税以及向不动产登记处、公证处、公共机构或律师支付的任何其他费用

3.2.2. 获得建筑许可的成本

降低建筑许可的成本可以对建筑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务负担，可以促进更多的建设项目开工和建成，增加就业机会和经济增长。此外，较低的许可成本可以鼓励开发经济适用的住房和其他有益于社区的基础设施项目，并可为其业务运营选择合适场所提供帮助。因此，三级指标 3.2.2-获得建筑许可的成本设置了 1 项关于获得建筑许可的成本的指标(表 32)。

表 32. 三级指标 3.2.2-获得建筑许可的成本

	四级指标	评估要点
1	获得建筑许可的成本	企业为获得建筑许可而产生的所有费用，包括获得任何必要的使用土地的批准和施工前设计许可、建筑许可费用

3.2.3 获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的成本

降低消费成本对小企业和企业家来说有着巨大的好处。许多地方政府需要这些许可证来证明建筑物是安全的和适合居住的。然而，获得此类许可证的高额费用可能会给小企业造成巨大的财务负担。因此，三级指标 3.2.3-获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）证的费用三级指标下设置了一个关于获得入住许可证的费用的指标(表 33)。

表 33. 三级指标 3.2.3—获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的成本

	四级指标	评估要点
1	获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的成本	企业在所有施工完成后为获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）而发生的所有费用。这些费用包括建筑使用许可证费用和任何必要的检查费用

3.2.3 获得建筑环境许可的费用

环境许可的成本如果过高，会对经济和商业产生重大影响，如影响项目可行性和投资决策。此外，高昂的许可成本会阻碍对环境创新的投资，并加大了企业投资和采用新的环境技术的难度。因此，三级指标 3.2.4—获得建筑环境许可的成本设置了 1 项指标(表 34)。

表 34. 三级指标 3.4.2-获得建筑环境许可的费用

	四级指标	评估要点
1	获得建筑环境许可的成本	企业为获得环境许可而产生的所有费用

第三节 数据源

1 数据收集来源

一级指标 I 和一级指标 II 的数据是通过咨询私营和公共部门专家协商收集的。私营部门专家主要包括不动产转让、建筑许可和环境许可领域工作的律师和从业人员。

一级指标 III 的数据是通过咨询私营部门专家和企业调查来收集。企业调查从实践经历方面提供有代表性的数据，表明其在获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）所需的时间和成本数据。典型的企业样本记录了一个经济体内不同企业的实际体验。参与调查的企业涵盖不同规模、地区和不同行业部门。关于企业调查如何收集数据的更多详细信息，请参考本方法手册的概述章节。通过与私营部门专家的磋商，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(见上文所述)，以确保各经济体之间的数据可比性。私营部门的专家包括产权律师、公证人、中介机构、建筑师、工程师、环境顾问、环境工程师和环境规划师等。

2 专家的筛选和选择

获取经营场所指标项有三个问卷，每个主题一个：财产转让、建筑许可和环境许可。不同的问卷面向不同专业领域的专家。通过表 35 “筛选问卷”来选取专家。筛选问卷中提供的信息能够使 BR 团队更好地了解专家的职业、专业领域以及与不动产产权转让、建筑许可和环境许可相关的知识或经验，并据此决定专家来回答哪个一主题（不动产产权转让、建筑许可和环境许可）的问卷。

表 35. 筛选问卷和应答标准

相关专家职业	
不动产转让：不动产律师、公证人、不动产转让人	
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	
不动产转让：不动产法律、公证服务、不动产转让	
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	
评估专家在不动产转让、建筑许可和环境许可以及相关的法规、服务和流程方面的知识和经验、	
不动产转让	具有从事过不动产买卖合同的起草、商业不动产产权转让、在不动产登记机构进行过不动产登记、就产权转让相关税收(契税、印花税等)与税务机关联系的经验。参与过不动产转让服务的投诉，了解影响不动产转让的法律法规。
建筑许可	具有获得所有必要的预批准和提交建筑许可证申请的经验，了解建筑法律规定、建筑许可费用，以及影响建筑控制的法规知识。
环境许可	具有新开发项目获得环境许可和相关新建筑许可的经验，从事过环境影响评估及报告提交、了解环境法律法规，了解环境许可的投诉机制。

第四节 参数

为确保各经济体专家咨询数据的可比性，获得经营场所使用通用参数和特定参数。参数是指对场所的特征、建筑项目的类型和规模以及不动产价值所作的假设。

1 通用参数

不动产产权转让、建筑许可和环境许可有一个共同的参数，即位置。许多经济体在国家以下一级（如州一级）都有立法权，这就要求具体说明企业经营所处的位置，以便专家确定将要评估的相关政策监管框架。

1.1. 经营场所——最大城市

理由：

地理位置决定了管理建筑和环境许可的相关政策监管框架。在许多经济体中，管理建筑和环境许可的立法是在城市和县一级制定的。对于不动产产权转让、建筑许可和环境许可，地理位置决定了由哪个市政当局、机构或登记处提供许可服务。根据地点的不同，可能会对建筑、不动产所有权和租赁权（国内和外国企业）施加一些限制。环境许可也受到正在开发的不动产所在位置的影响。因此，企业地理位置是评估获得经营场所便利度的重要参数。最大城市根据其人口规模来确定，详见本方法手册的概述章节。

适用：

在一级指标 I：不动产产权转让、城市规划和环境许可法规的监管质量方面，位置参数对于那些在不同的州或区之间有不同法律法规而国家级没有统一法规的经济体适用。同样，在州（省、区）等适用不同法律的经济体，衡量最大城市（按人口计算）的法规。

在一级指标 II：公务服务质量和信息透明度方面，位置参数用于确定涉及为建筑项目提供环境许可的相关市政当局和建设项目环境许可代办的中介机构。

在一级指标 III：获取经营场所的便利度方面，位置参数适用于通过专家咨询而非企业调查收集的数据。具体而言，该参数与时间和成本测量相关，因为它们在不同城市之间可能会有很大差异。

2 特定参数

除通用参数外，为确保专家提供的关于不动产转让、获得建筑相关许可或建筑环境许可的评估值在各经济体之间具有可比性，还需要有特定参数。根据不动产的价值(不动产转让价值)，建筑物的类型和大小(用于建筑许可)，住房开发的类型和规模(用于环境许可)等不同，获得的评估值可能可能有很大的不同；。

2.1 不动产的价值

理由：

对于不动产转让和建筑许可，使用不动产价值或建筑成本的特定参数来计算时间和成本指标。在几个司法管辖区，计算契税、登记费和印花税时需要用到不动产价值或建筑成本⁵⁷。例如，在南非，已支付的契税金额基于被转让房产的价值，并使用财产税的浮动比例进行计算。在加纳，印花税是根据转让财产的价值，采用固定税率计算的。

建筑许可费通常基于建筑项目的价值。多数情况下，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评估建筑项目的估计成本和适用的费用⁵⁸。以澳大利亚为例，建筑许可费是基于建筑项目的价值，在悉尼，建筑和发展咨询服务开发了一个计算费用的小程序，用户可以使用其根据建筑项目的价值来估计建筑许可费的成本。简而言之，设定不动产价值参数的理由是确保所有被调查经济体的数据具有可比性。

适用：

在一级指标 III：获取经营场所的便利度方面，假设不动产价值或建筑成本是人均国民总收入的 100 倍。这一价值将以各经济体当地货币的等值形式提供。在缺乏所有经济体房地产或建筑价值的可靠数据的情况下，建议根据各自的负担能力，用人均国民总收入乘以 100

来估算这些价值。

2.2 最大市（县）

理由：

在一些城市，可能有一个或几个县（市）。获取经营场所指标领域在收集数据（如建筑许可）时旨在获取最常见的做法；在这种情况下，考虑选取最大城市中最大的县（市）（就服务的客户或市场份额而言）。

适用：

最大城市中最大（县、市）的参数与一级指标 II 和一级指标 III 的所有措施相关，因为建筑许可相关条款因城市而异。对于一级指标 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。

2.3 建筑物的类型和规模

理由：

为了使不同经济体的数据在建筑许可方面具有可比性，建筑的类型和规模被用作衡量单位。建筑法规根据允许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、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，住宅建筑通常比其它类型建筑需要较少的技术图、文件、预批准和较低的费用）。法规方面，如法律规定的技术检查，通常也受相关建筑类型的制约。建筑的规模会影响许可的成本，在某些情况下，它会影响施工期间进行检查的次数，而检查的费用通常又是按平方米/英尺或每立方米的固定费用计算的。例如，在新加坡、泰国和英国，获得建筑和居住许可的费用是基于每平方米/英尺或每立方米的固定费用。在约旦，建筑许可证的费用是根据楼层数。建筑的大小也会影响房产交易的费用。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。

适用：

一级指标 III 提供了关于所考虑的建筑类型及其大小和高度的具

体参数，以便进行比较：

建筑类型：商业建筑，尤其是办公楼

商业建筑的面积：1800 平方米(19375 平方英尺)

假设 5 层，每层 360 平方米(3875 平方英尺)进行计算

建筑高度：5 层，假设每层楼高 3 米(9 英尺 10 英寸)

2.4 开发类型和开发面积

理由：

环境许可和许可证要求因项目的规模和位置以及对环境的潜在影响而异。为办理环境许可建立明确和透明的标准，有助于确保所有相关项目受到同样的审查，并增加公众对审批过程的信任和信心。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（包括住房开发）的项目进行环境影响评估研究，超过 50 个以上的住房单元或 2 公顷以上的土地的住房开发需要进行环境影响评估。项目的规模和类型可能会导致暴雨径流增加、附近水体的水文变化或地下水资源的潜在污染。因此，许多管辖区要求开发商的新建设项目须通过与水质和管理相关的许可或批准，作为环境审查的一部分。此外，建设项目可能会对水资源产生不利影响，特别是规划为高密度居住区的地方，更加需要有效的环境许可可以保护其水质。

适用：

一级指标 I 和一级指标 II 建设提供了具体的参数：

住宅开发项目的总面积：10 英亩(40468 平方米)。

住宅类型：独立式单户住宅，有 1 卧、2 卧和 3 间卧室等类型，每套住宅都有自己的车道。

估计房屋数量：100 栋单户住宅

住房项目中居民的估计人数：600 人

第五节 指标评分

获取经营场所一级指标有三个：一级指标 I 是不动产转让法律法规的质量，城市规划和环境许可；一级指标 II 是公共服务的质量和信息的透明度，一级指标 III 是获得经营场所的便利度。每个一级指标的总分数被进一步调整为从 0 到 100 的值，并随后汇总为总分数。每个一级指标占获取经营场所总指标分数的三分之一。表 36 显示了获取经营场所分值分布情况。这些分数区分了对企业的利益（作为企业灵活性分数获得）和对社会更广泛利益（作为社会效益分数获得）。如需进一步了解评分详情，请参见附录 A，该附录是对本部分的补充。

表 36. 汇总评分概览

一级指标	一级指标名称	二级指标个数	分数			调整后的分值 (0-100)	权重
			企业灵活性	社会效益	总分值		
1	不动产产权转让、城市规划和环境许可法规的质量	62	47	43	90	100	0.33
2	公共服务的质量和透明度	46	46	46	92	100	0.33
3	获取经营场所的便利度	8	100	不适用	100	100	0.33

注：不适用=不适用（指对企业或社会的影响不明确或不存在的状况）

6.1¹一级指标 I—监管框架：不动产转让、城市规划和环境许可的监管质量

一级指标 I 包括 62 项指标，总分 90 分(企业灵活性 47 分，社会效益 43 分)。该一级指标下各级指标及分值如下：

6.1.1 土地管理法规标准。共有 3 个三级指标，11 项指标，总分最高为 22 分(企业灵活性 11 分，社会效益 11 分)(表 37)。具体包括：产权转让标准(4 项指标)、土地纠纷解决机制(4 项指标)、土地管理系统(3 项指标)确保土地管理系统效率的监管框架和有效的土地纠纷解决机制对企业(企业灵活性)和社会/客户(社会效益)都有利，因此，这两个三级指标的分值相等。

6.1.2 对租赁不动产或购买不动产的限制。下设 4 个三级指标，19 项指标，总分最高为 19 分(企业灵活性 19 分，社会效益 0 分)(表 37)。具体包括，对国内企业租赁不动产的限制(5 项指标)、对国内企业购买不动产的限制(4 项指标)、对国外企业租赁不动产的限制(5 项指标)、对国外企业购买不动产的限制(5 项指标)。对租赁不动产或购买不动产的加限制的监管框架会对商业发展造成障碍，因此，重要的是消除这些障碍，以促进企业的环境(企业灵活性)。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，分数只分配给企业的灵活性。

6.1.3 性别激励措施。涵盖 1 项指标。总最高分为 2 分(1 分关于企业灵活性和社会效益 1 分)(表 37)。具体来说，这项指标包括对行业参与的性别激励，以促进妇女在与获取经营场所相关的职业中的代表性。

¹ 注：此处编号为遵从英文版编号。故虽是第 5 节，但是编号为 6.1 开始

6.1.4 建筑法规和环境许可的监管标准。包括 5 个三级指标 31 个指标。最高总分 47 分(企业灵活性 16 分,社会效益 31 分)(表 37)。具体包括,建筑法规标准(13 项指标)、建筑能源法规和标准(4 项指标)、分区和土地利用规划(1 项指标)、建筑环境许可(10 项指标)、建筑许可和环境许可的争议处理机制(3 项指标)。对社会的积极影响来自环境可持续性的提高和对符合环境标准的契合性的提高。这一指标下的一些措施要么对企业产生中性影响,要么产生模糊影响,因此不得分。

表 37. 一级指标 I 评分表

一级指标 I——不动产转让、城市规划和环境许可法规的质量		四级指标数量	企业灵活性分值(FFP)	社会效益分值(SBP)	总分	重新调整后的分值
1.1	土地管理的监管标准	11	11	11	22	24.2
1.1.1	产权转让标准(4项指标)	4	4	4	8	8.8
1.1.2	土地纠纷解决机制(4项指标)	4	4	4	8	8.8
1.1.3	土地管理系统(3项指标)	3	3	3	6	6.6
1.2	对租赁不动产或购买不动产的限制	19	19	不适用	19	20.9
1.2.1	对国内企业租赁不动产的限制(5项指标)	5	5	不适用	5	5.5
1.2.2	对国内企业购买不动产的限制(4项指标)	4	4	不适用	4	4.4
1.2.3	对国外企业租赁不动产的限制(5项指标)	5	5	不适用	5	5.5
1.2.4	对国外企业购买不动产的限制(5项指标)	5	5	不适用	5	5.5
1.3	性别激励措施	1	1	1	2	2.2
1.3.1	行业参与的性别激励措施(1项指标)	1	1	1	2	2.2
1.4	建筑法规和环境许可的监管标准	31	16	31	47	52.2
1.4.1	建筑法规标准(13项指标)	13	9	13	22	24.2
1.4.2	建筑能源法规和标准(4项指标)	4	不适用	4	4	4.4
1.4.3	分区块和土地利用的规划(1项指标)	1	1	1	2	2.2
1.4.4	建筑业的环境许可(10项指标)	10	3	10	13	14.4
1.4.5	建筑许可和环境许可的争议处理机制(3项指标)	3	3	3	6	6.6
总计		62	47	43	90	100

注: 不适用=不适用(指对企业或社会的影响不明确或不存在的情况)。FFP=企业灵活性分值; SBF=社会效益分值。

6.2 一级指标 II - 公共服务:公共服务质量和信息透明度

一级指标 II “公共服务质量和信息透明度” 维度下共有 46 项指标, 总分 92 分(企业灵活性 46 分, 社会效益 46 分)。该一级指标下指标及分值如下:

6.2.1 在线服务的可及性和基础设施的可靠性:20 项指标, 最高分为 40 分(企业灵活性 20 分, 社会效益 20 分)(表 38)。具体包括: 产权转让-电子政务服务(6 项指标)、产权转让-基础设施的可靠性(5 项指标)、产权登记和地籍调查的覆盖范围(4 项指标)、建筑许可和环境许可-电子政务服务(5 项指标)。在这一类下, 分数在企业灵活性和社会效益之间平均分配。提供不动产产权转让、建筑许可和环境许可的在线服务可以提高效率, 支持公共问责制, 从而使企业和整个社会受益。

6.2.2 公共服务的协同性: 包括 6 项指标, 总最高分为 12 分(企业灵活性 6 分和社会效益 6 分(表 38)。具体包括: 产权转让的业务协同性(4 项指标)、建筑许可的业务协同性(2 项指标)。促进与土地管理、建筑许可等政务系统之间的集成和兼容性的监管框架提供了更高的服务透明度和效率, 并使企业(企业灵活性)和社会(社会效益)受益。因此, 两个类的得分相同。

6.2.3 信息透明度: 包括 20 项指标, 总最高分为 40 分(企业灵活性 20 分, 社会效益 20 分(表 38)。具体包括不动产信息的透明度(8 项指标)、按性别分类区分不动产产权数据(1 项指标)、建筑许可和环境许可信息的透明度(8 项指标)、分区块和土地利用的规划的信息透明度(3 项指标)。确保土地管理透明度的监管框架、建筑许可和环境许可服务为企业提供了需要遵守的规则, 条例的明确性和可预测性又使得企业能够以更大的灵活性和适应性经营。这可以增加企业的创新、竞争力和盈利能力, 这对企业(企业灵活性)和社会(社会效益)都有好处。因此, 两个类的得分相同。

表 38. 一级指标 II 指标评分表

一级指标 II——公共服务:公共 服务质量和信息透明度		四级指 标数量	企业灵 活性分 值(FFP)	社会效 益分 值(SBP)	总分	重新 调整 后的 分值
2.1	在线服务的可及性和可靠性	20	20	20	40	43.5
2.1.1	产权转让-电子政务服务(6 项指标)	6	6	6	12	13
2.1.2	产权转让-基础设施的可靠 性(5项指标)	5	5	5	10	10.9
2.1.3	产权登记和地籍调查的覆盖 范围(4项指标)	4	4	4	8	8.7
2.1.4	建筑许可和环境许可-电子 政务服务(5项指标)	5	5	5	10	10.9
2.2	公共服务的协同性	6	6	6	12	13
2.2.1	产权转让的业务协同性(4项 指标)	4	4	4	8	8.7
2.2.2	建筑许可的业务协同性(2项 指标)	2	2	2	4	4.4
2.3	信息透明度	20	20	20	40	43.9
2.3.1	产权信息的透明度(8项指 标)	8	8	8	16	17.4
2.3.2	按性别分类区分不动产产权 数据(1项指标)	1	1	1	2	2.2
2.3.3	建筑许可和环境许可信息的 透明度(8项指标)	8	8	8	16	17.4
2.3.4	分区块和土地利用的规划的 信息透明度(3项指标)	3	3	3	6	6.1
总计		46	46	46	92	100

注:FFP=企业灵活性分值;SBF=社会效益分值。

6.3 一级指标 III——获得经营场所的便利度

一级指标 III “获得经营场所的便利度” 维度下有 8 项指标，在企业灵活性方面的得分从 0 到 100 不等。该一级指标下的四级指标得分仅分配给企业灵活性，因为这些指标衡量向企业提供服务的结果。例如，转让财产或获得建筑和环境许可的高费用和长时间对企业有不利影响，从而降低了企业的灵活性得分。

表 39. 一级指标 III 指标评分表

一级指标 III——获取经营场所的便利度		指标数量	重新调整的分
3.1	实践中获取经营场所的时间	4	50
3.1.1	产权转让的时间（1 项指标）	1	12.5
3.1.2	获得建筑许可的时间(1 项指标)	1	12.5
3.1.3	获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的时间(1 项指标)	1	12.5
3.1.4	获得建筑环境许可的时间(1 项指标)	1	12.5
3.2	实践中获取经营场所的成本	4	50
3.2.1	产权转让的成本（1 项指标）	1	12.5
3.2.2	获得建筑许可的成本(1 项指标)	1	12.5
3.2.3	获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的成本(1 项指标)	1	12.5
3.2.4	获得建筑环境许可的成本(1 项指标)	1	12.5
	总计	8	100

注:FFP=企业灵活性分值；SBF=社会效益分值。

附录 A. 获取经营场所-评分表

本附录概述了企业获取经营场所的评分方法。对于每一项指标，都指定了一个企业灵活性分值 (FFP) 和/或一个社会效益分值 (SBP)，同时对每一项这类指标的详细评分作了说明，并对相关的背景文献作了说明。

一级指标 I——不动产转让、城市规划和环境许可的法规质量					
1.1 土地管理的监管标准					
1.1.1 产权转让标准					
指 标	企业灵活性 分值 FFP	社会效益 分值 SBP	总分	重新调整后的 分值	背景文献
核实文件合法性的法律规定	1	1	2	2.20	Bennison (2006); Deininger and Feder (2009)
核实当事人身份的法律规定	1	1	2	2.20	Bennison (2006); Deininger and Feder (2009)
转移登记的法律规定	1	1	2	2.20	Bennison (2006); Deininger and Feder (2009)
在线电子文件的合法性	1	1	2	2.20	Bennison (2006); Deininger and Feder (2009)
三级指标 1.1.1 的总分	4	4	8	8.80	

1.1.2 土地纠纷解决机制					
仲裁作为替代性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)
调解和和解作为替代性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)
对因登记错误导致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)
三级指标 1.1.2 的总分	4	4	8	8.80	
1.1.3 土地管理系统					
土地登记信息公开	1	1	2	2.20	Deininger and Fedor (2009); Deininger and Selod (2012);
地籍图信息公开	1	1	2	2.20	Deininger and Fedor (2009); Deininger and Selod (2012);
土地管理基础设施（是否设有地籍调查机构）	1	1	2	2.20	Deininger and Fedor (2009); Deininger and Selod (2012);
三级指标 1.1.3 的总分	3	3	6	6.60	
二级指标 1.1 的总分	11	11	22	24.20	

1.2 对租赁不动产或购买不动产的限制					
1.2.1 对国内企业租赁不动产的限制					
对国内企业租赁土地的面积限制	1	不适用	1	1.10	Halpern and Lutz (2014); Hodge and Greve (2017)
对国内企业租赁不动产的期限限制	1	不适用	1	1.10	Halpern and Lutz (2014); Hodge and Greve (2017)
对国内企业租赁不动产的位置限制	1	不适用	1	1.10	Halpern and Lutz (2014); Hodge and Greve (2017)
对国内企业租赁农业用地的限制	1	不适用	1	1.10	Halpern and Lutz (2014); Hodge and Greve (2017)
对国内企业租赁建筑物的类型限制	1	不适用	1	1.10	Halpern and Lutz (2014); Hodge and Greve (2017)
三级指标 1.2.1 的总分	5	0	5	Ve 5.50	.
1.2.2 对国内企业购买不动产的限制					
对国内企业购买土地的面积限制	1	不适用	1	1.10	Dasgupta and Singh (2006)
对国内企业购买不动产的位置限制	1	不适用	1	1.10	Dasgupta and Singh (2006)
对国内企业购买农业用地的限制	1	不适用	1	1.10	Dasgupta and Singh (2006)
对国内企业购买建筑物类型的限制	1	不适用	1	1.10	Dasgupta and Singh (2006)
三级指标 1.2.2 的总分	4	0	4	4.40	

1.2.3 对国外企业租赁不动产的限制					
对国外企业租赁土地的面积限制	1	不适用	1	1.10	Golub (2003); Lee, Lee, and Lee (2014)
对国外企业租赁不动产的期限限制	1	不适用	1	1.10	Golub (2003); Lee, Lee, and Lee (2014)
对国外企业租赁不动产的位置限制	1	不适用	1	1.10	Golub (2003); Lee, Lee, and Lee (2014)
对国外企业租赁农业用地的限制	1	不适用	1	1.10	Golub (2003); Lee, Lee, and Lee (2014)
对国外企业租赁建筑物的类型（住宅建筑、商业建筑、工业建筑）限制	1	不适用	1	1.10	Golub (2003); Lee, Lee, and Lee (2014)
三级指标 1.2.3 的总分	5	0	5	5.50	
1.2.4 对国外企业购买不动产的限制					
对国外企业购买土地的面积限制	1	不适用	1	1.10	Liao and Zhang (2016); Tan (2004)
对国外企业购买不动产的期限限制	1	不适用	1	1.10	Liao and Zhang (2016); Tan (2004)
对国外企业购买不动产的位置限制	1	不适用	1	1.10	Liao and Zhang (2016); Tan (2004)
对国外企业购买农业用地的限制	1	不适用	1	1.10	Liao and Zhang (2016); Tan (2004)
对国外企业购买建筑物的类型限制	1	不适用	1	1.10	Liao and Zhang (2016); Tan (2004)
三级指标 1.2.4 的总分	5	0	5	5.50	
二级指标 1.2 的总分	19	0	19	20.90	

1.3 性别激励措施					
对行业参与的性别激励措施	1	1	2	2.20	Haltom and Tanimoto (2017); ILO (2018)
三级指标 1.3 的总分	1	1	2	2.20	
二级指标 1.3 的总分	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法规/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指南	不适用	1	1	1.10	IFC, World Bank, and MIGA (2013)
与建筑材料有关的健康风险的监管	不适用	1	1	1.10	IFC, World Bank, and MIGA (2013)
受管制材料清单	不适用	1	1	1.10	IFC, World Bank, and MIGA (2013)
禁止用于建筑的材料	不适用	1	1	1.10	IFC, World Bank, and MIGA (2013)
遵守法律规定的责任	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)
要求进行最终检查的法律规定	1	1	2	2.20	IFC, World Bank, and MIGA (2013)

检查施工中有无使用违禁材料	1	1	2	2. 20	IFC, World Bank, and MIGA (2013)
检查的违禁材料的类型	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)
成为建筑师或工程师的要求	1	1	2	2. 20	IFC, World Bank, and MIGA (2013)
从事技术监督/检查的资格	1	1	2	2. 20	IFC, World Bank, and MIGA (2013)
三级指标 1. 4. 1 的总分	9	13	22	24. 20	
1. 4. 2 建筑能源法规和标准					
最低能效性能标准的法律规定	不适用	1	1	1. 10	Garrido, Tapia, and Vergara (2019); Rosenberg et al.
将提供符合能效性能标准的设计证明做为前提条件	不适用	1	1	1. 10	Garrido, Tapia, and Vergara (2019); Rosenberg et al.
能效性能标准审核作为建筑施工图件审核流程的一项内容进行审核。	不适用	1	1	1. 10	Garrido, Tapia, and Vergara (2019); Rosenberg et al.
促进绿色建筑标准的激励措施	不适用	1	1	1. 10	Garrido, Tapia, and Vergara (2019); Rosenberg et al.
三级指标 1. 4. 2 的总分	不适用	4	4	4. 40	

1.4.3 分区块和土地利用的规划					
分区块和土地利用规划法规	1	1	2	2.20	Babatunde, Yusuf, and Ogunbode (2016); Boonyabancha, Singhadej,
三级指标 1.4.3 的总分	1	1	2	2.20	
1.4.4 建筑环境许可					
国家级环境法规具有管理施工期间（事宜）	1	1	2	2.20	Grunwald, Bendt, and Kopfmüller (2016); Gupta and Bansal (2014); Ryan
对该法规进行了更新或修订	1	1	2		Grunwald, Bendt, and Kopfmüller (2016); Gupta and Bansal (2014); Ryan
对违法违规行为实施处罚或罚款	1	1	2	2.20	Grunwald, Bendt, and Kopfmüller (2016); Gupta and Bansal (2014); Ryan
法律法规定义的环境风险	不适用	1	1	1.10	Grunwald, Bendt, and Kopfmüller (2016); Gupta and Bansal (2014); Ryan
有资格进行环境影响评估的专业/专业机	不适用	1	1	1.10	Grunwald, Bendt, and Kopfmüller (2016); Gupta and Bansal (2014); Ryan
引发环境影响评价的标准	不适用	1	1	1.10	Grunwald, Bendt, and Kopfmüller (2016); Gupta and Bansal (2014); Ryan
环境影响评价程序的要求	不适用	1	1	1.10	Grunwald, Bendt, and Kopfmüller (2016); Gupta and Bansal (2014); Ryan
合规审查的法定责任	不适用	1	1	1.10	Grunwald, Bendt, and Kopfmüller (2016); Gupta and Bansal (2014); Ryan
法律规定要求相关利益方进行公开磋商	不适用	1	1	1.10	Grunwald, Bendt, and Kopfmüller (2016); Gupta and Bansal (2014); Ryan
开展公众咨询的详细要求	不适用	1	1	1.10	Grunwald, Bendt, and Kopfmüller (2016); Gupta and Bansal (2014); Ryan
三级指标 1.4.4 的总分	3	10	13	14.40	

1.4.5 建筑许可和环境许可的纠纷机制					
对建筑许可决定提出异议	1	1	2	2.20	Ramanathan et al. (2018); Sánchez-Triana et al. (2014); Wang
对环境许可提出异议	1	1	2	2.20	Ramanathan et al. (2018); Sánchez-Triana et al. (2014); Wang
环境纠纷的庭外解决机制	1	1	2	2.20	Ramanathan et al. (2018); Sánchez-Triana et al. (2014); Wang
三级指标 1.4.5 的总分	3	3	6	6.60	
二级指标 1.4 的总分	16	31	47	52.00	
一级指标 I 总分	47	43	90	100.00	

注: 不适用=不适用 (指对企业或社会的影响不明确或不存在的情况)。FFP=企业灵活性分值; SBP=社会效益分值

一级指标 II: 公共服务质量和信息透明度					
2.1 在线服务的可及性和可靠性					
2.1.1 产权交易-电子政务服务					
指标	企业灵活性 分值 FFP	社会效益 分值 SBP	总分	重新调整的分值	背景文献
在线查验产权负担等尽职调查	1	1	2	2.20	Williamson (2001)
统一的产权负担等尽职调查在线查验平台	1	1	2	2.20	Williamson (2001)
产权转让的在线平台	1	1	2	2.20	Williamson (2001)
产权转让程序可在线办理	1	1	2	2.20	Williamson (2001)
对不动产登记机构的投诉机制	1	1	2	2.20	Williamson (2001)
对地籍调查机构的投诉机制	1	1	2	2.20	Williamson (2001)
三级指标 2.1.1 的总分值	6	6	12	13.20	
2.1.2 产权转让-基础设施的可靠性					
用于查询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)
不动产权证书的格式	1	1	2	2.20	Gao et al. (2020); Green and Moser (2013); Gupta, Dunning, and McAllister (2020)
地籍图的格式	1	1	2	2.20	Gao et al. (2020); Green and Moser (2013); Gupta, Dunning, and McAllister (2020)
地籍测绘方法	1	1	2	2.20	Gao et al. (2020); Green and Moser (2013); Gupta, Dunning, and McAllister (2020)
用于核实身份的国家数据库	1	1	2	2.20	Gao et al. (2020); Green and Moser (2013); Gupta, Dunning, and McAllister (2020)
三级指标 2.1.2 的总分值	5	5	10	10.90	

2.1.3 产权登记和地籍调查的覆盖范围					
样本城市不动产登记的覆盖范围	1	1	2	2.20	Deiningering and Feder (2009)
国家层面不动产登记的覆盖范围	1	1	2	2.20	Deiningering and Feder (2009)
样本城市的地籍调查覆盖范围	1	1	2	2.20	Deiningering and Feder (2009)
国家层面地籍调查的覆盖范围	1	1	2	2.20	Deiningering and Feder (2009)
三级指标 2.1.3 的总分值	4			8.70	
2.1.4 建筑许可和环境许可-电子政务服务					
可在线颁发建筑许可的平台	1	1	2	2.20	Charalambous, Cimren, and Bano (2018); Linnenberg, Gür, and Gür (2020)
具有多种功能的在线许可系统	1	1	2	2.20	Charalambous, Cimren, and Bano (2018); Linnenberg, Gür, and Gür (2020)
系统可在线办理建筑使用许可（规划核实和竣工验收）	1	1	2	2.20	Charalambous, Cimren, and Bano (2018); Linnenberg, Gür, and Gür (2020)
提交环境许可证的在线系统	1	1	2	2.20	Charalambous, Cimren, and Bano (2018); Linnenberg, Gür, and Gür (2020)
针对环境许可的最终决定可在线提出争议的机制	1	1	2	2.20	Charalambous, Cimren, and Bano (2018); Linnenberg, Gür, and Gür (2020)
三级指标 2.1.4 的总分值	5	5	10	10.90	
二级指标2.1的总分值	20	20	40	43.50	

2.2 公共服务的业务协同					
2.2.1 产权转让的业务协同					
登记数据库和地籍数据库之间的协同性	1	1	2	2.20	ILC (2017); NIST (2007)
登记机构与关联机构之间的协同性	1	1	2	2.20	ILC (2017); NIST (2007)
具有地理信息系统	1	1	2	2.20	ILC (2017); NIST (2007)
登记数据库和地籍数据库之间使用不动产单元代码作为唯一标识符	1	1	2	2.20	ILC (2017); NIST (2007)
三级指标 2.2.1 的总分值	4	4	8	8.70	
2.2.2 建筑许可的业务协同性					
向所有利益相关方提供空间规划和分区要求	1	1	2	2.20	Sarris, Tzovaras, and Doukas (2020)
集成的地理信息系统或国家空间平台	1	1	2	2.20	Sarris, Tzovaras, and Doukas (2020)
三级指标 2.2.2 的总分值	2	2	4	4.30	
二级指标 2.2 的总分值	6	6	12	13.00	

2.3 信息透明度					
2.3.1 产权信息的透明度					
公布产权转让办事指南	1	1	2	2.20	Van der Molen (2007)
产权转让成本的透明度	1	1	2	2.20	Van der Molen (2007)
不动产登记的服务标准	1	1	2	2.20	Van der Molen (2007)
获取地籍图的成本	1	1	2	2.20	Van der Molen (2007)
获取地籍图的服务标准	1	1	2	2.20	Van der Molen (2007)
公开产权转让统计数据	1	1	2	2.20	Van der Molen (2007)
公开土地纠纷数量和类型的统计数据	1	1	2	2.20	Van der Molen (2007)
公开解决土地纠纷平均时间的统计数据	1	1	2	2.20	Van der Molen (2007)
三级指标 2.3.1 的总分值	8	8	16	17.60	
2.3.2 按性别分类区分不动产产权数据					
不动产产权数据可按性别分类统计	1	1	2	2.20	FAO (2013)
三级指标 2.3.2 的总分值	1	1	2	2.20	

2.3.3 建筑许可和环境许可信息的透明度					
公众可在线获知规划和建筑控制的规定	1	1	2	2.20	OECD (2019)
公众可在线获知办理建筑许可的要求	1	1	2	2.20	OECD (2019)
公众可在线获知所有办理建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的要求	1	1	2	2.20	OECD (2019)
公众可在线获知所有类型建筑许可的最新收费标准	1	1	2	2.20	OECD (2019)
公众可在线获知办理建设具有中等环境风险的建筑的环境许可的所有要求	1	1	2	2.20	OECD (2019)
公众可在线获知所有类型环境许可的最新收费标准	1	1	2	2.20	OECD (2019)
公众可在线获知官方公开的持续更新的已发放建筑许可证数量的数据	1	1	2	2.20	OECD (2019)
公众可在线获知官方公开的持续更新的已发放环境影响评估证数量的数据	1	1	2	2.20	OECD (2019)
三级指标 2.3.3 的总分值	8	8	16	17.60	

2.3.4 分区块和土地利用的规划的信息透明度					
最新的城市总体规划/分区块的规划	1	1	2	2.20	Davis and Barlow (2017)
修改分区块的规划/土地利用的规划的步骤	1	1	2	2.20	Davis and Barlow (2017)
遵守分区块的规划	1	1	2	2.20	Davis and Barlow (2017)
三级指标 2.3.4 的总分值	3	3	6	6.50	
二级指标 2.3 的总分值	20	20	40	43.50	
一级指标 II 的总分值	46	46	92	100.00	

注：FFP=企业灵活性分值；SBP=社会效益分值

一级指标 III：获取经营场所的便利度（8 项四级指标）					
3.1 实践中获取经营场所的时间					
指标	企业灵活性 分值 FFP	社会效益分值 SBP	总分	重新调整的分值	背景文献
产权转让的时间	25	不适用	25	12.50	Amadi-Enchendu and Pellissier (2014)
获得建筑许可的时间	25	不适用	25	12.50	Moussa and Li (2020); Wang and Cen (2016)
获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）的时间	25	不适用	25	12.50	Kuprenas and Chalmers (1999); NAHB (2021)
获得建筑环境许可的时间	25	不适用	25	12.50	Ghosh (2013)
二级指标3.1的总分值	100	不适用	100	50.00	
3.2 实践中获取经营场所的成本					
产权转让的成本	25	不适用	25	12.50	IBA (2019); UNECE (2018)
获得建筑许可的成本	25	不适用	25	12.50	IBA (2019); UNECE (2018)
获得建筑使用许可（规划核实和竣工验收）证的成本	25	不适用	25	12.50	Kuprenas and Chalmers (1999); NAHB (2021)
获得建筑环境许可的成本	25	不适用	25	12.50	Ghosh (2013)
二级指标3.2的总分值	100	不适用	100	50.00	
一级指标 III 的总分值	100	不适用	100	100.00	

注：不适用=不适用（指对企业或社会的影响不明确或不存在的情况）。FFP=企业灵活性分值；SBP=社会效益分值