



不动产：日内瓦建筑整修战略最新情况

总干事的报告

1. 本报告概述了日内瓦世卫组织建筑整修项目的历史。报告还介绍了自卫生大会在 2014 年 5 月通过 WHA67(12)号决定以来的事态发展，为提供设施满足本组织今后需求而采取的步骤，以及翻新工作的估计费用。
2. 日内瓦世卫组织总部包括正在使用的 10 万平方米办公空间，分为 10 座独立的建筑物。主楼是建筑师 Jean Tschumi 赢得设计竞标后的产物，容纳了总部约半数的工作人员（在总共 2100 人中约占 1000 人）。该大楼被广泛视为杰出的现代建筑物，但需要进行全面整修。
3. 世卫组织总部大楼在 1966 年投入使用之后，另外建造了 9 座建筑物。由于本组织日益需要开展更多的活动并应对公共卫生危机，设计和建造了这些建筑物。其中 7 座为暂时或临时性的结构，因此不需要遵从建筑或城市计划准则。世卫组织/艾滋病规划署大楼是最新的建筑物，在一次国际设计竞标之后于 2006 年落成。该大楼与主楼是总部符合现代建筑标准的唯一两座建筑物。
4. 在 2008 年，世卫组织为老化的主楼制定了一个整修项目，其中包括大量的保养和修缮。但在最初的计划阶段，发现建议的做法既不能开展全面翻新，也未考虑到所有其它现有建筑物的整修。因此，开始规划针对整个场地的整修和翻新战略。在 2012 年，由世卫组织和瑞士主管当局的代表参加的一个指导委员会对建议的方案进行了评估和验证。

5. 在 2013 年 5 月，卫生大会审议了构成制定具成本效益的高效率长期战略基础的四项方案¹，以便整修世卫组织总部场所的建筑物：

- 方案 1. 建造一栋可容纳 1100 张办公桌的低耗能、低维护费的新大楼；拆除现有的三栋附属建筑物；整修主楼；并出售其它三栋附属建筑物
- 方案 2. 建造一栋可容纳 300 张办公桌的临时建筑物；从外部租用 300 张办公桌的办公空间；翻新主楼和现有附属建筑物；在完工后拆除临时建筑物
- 方案 3. 从外部租用 600 张办公桌的办公空间；并对主楼和现有附属建筑物进行整修
- 方案 4. 纵向扩展 L 楼和 M 楼以提供 260 张办公桌的办公空间；从外部租用 300 张办公桌的办公空间；并按楼层整修主楼和现有附属建筑物

6. 卫生大会注意到秘书处的报告，其中确定方案 1 为首选方案²。

7. 瑞士联邦当局对项目进行了审议并原则上同意以 50 年无息贷款的形式提供 1.4 亿瑞士法郎用于所建议的新大楼建筑工程。在 2014 年 2 月，瑞士联邦当局批准发放 1400 万瑞士法郎，作为贷款额 10% 的预支款，以便支持与新大楼建筑工程相关的计划阶段。

8. 在 2014 年 5 月，卫生大会审议了规划、预算和行政委员会关于日内瓦建筑整修战略最新情况的报告³，并通过了 WHA67(12)号决定，其中尤其授权总干事推进经更新的日内瓦世卫组织建筑整修战略初始规划阶段的工作，包括组织建筑竞标。该决定还要求总干事以某些条件为前提，接受瑞士政府 1400 万瑞士法郎的无息初始贷款，并继续规划针对整个场地的整修项目。该决定进一步要求总干事向第六十八届世界卫生大会提交选定的新大楼设计方案，其中概要说明大楼各项规格，并详细说明整个整修战略的最新财务情况。

9. 在 2014 年 6 月，秘书处为新大楼的设计发起了一次全球建筑竞标。主要由建筑师组成的国际评审团与东道国和秘书处的代表一起，在 2014 年 10 月审议了收到的 251 项提案。候选人对评审团保持匿名，后者选出了最符合规定的规格以及具有最高潜在建筑

¹ 载于文件 A66/42。

² 见文件 WHA66/2013/REC/3，第六十六届世界卫生大会乙委员会第三次会议摘要记录，第 1 节，第 215-216 页。

³ 文件 A67/61。

价值的 13 个项目。现在将由公证人邀请这些项目的作者进一步完善其项目。然后，评审团将在 2015 年 3 月的第二次会议上选出为建筑工程建议的中标项目。将向第六十八届世界卫生大会提交竞标结果。

10. 在评审团选出中标项目之后，将编写文件，其中详细列出各项规格以及在预算内建造大楼的更准确成本。这一“估算总值”将作为通过执行委员会向第六十九届世界卫生大会提交建议的基础，供卫生大会就接受瑞士当局 1.4 亿瑞士法郎的贷款和启动建设工作做出最终的决定。一旦商定最终的项目，将建立一个监督委员会。

11. 将在新大楼的规划和建造阶段期间完善主楼的整修计划，以便确保（1）在项目期间和结束后为本组织工作人员提供尽可能最好的工作条件，以及（2）所有建筑物使用有益环境的共同技术设施，作为一个场所运行。

满足本组织今后的需求

12. 整修工作结束时，整个设施必须能够适应：

- 对突发卫生事件的快速反应（增加和减少职员人数）
- 灵活的工作安排，例如非全时工作和远程工作
- 新的会议方式，例如视频会议
- 把顾问和实习人员作为工作队伍的一部分
- 方便所有人进出，包括行动不便的人
- 改善职员在工作场所福祉的行动，例如体育和娱乐活动
- 日内瓦州的交通计划（提高公共交通和分享交通的利用率并减少停车位数量）。

13. 为了确保适当大小的场地，设想对秘书处的工作惯例进行改变并采用先进的建筑技术。这些变化将产生成本效益并节省空间。但是，战略卫生行动中心等一些领域的业务需求有所增加。还需要显著改进建筑设计，以便提高行动不便者进出的方便程度。这一方面目前还未达标。

14. 以下表格在 8 座暂时和临时性的建筑物提供的设施与为新大楼建议的设施之间以及目前现有总设施与项目结束后预计将有的设施之间进行了对照。

表格. 目前和建議的核心服务设施

	替换的设施	2020 年的新大楼*	减少的设施(%)	2013 年设施总数	2025 年设施总数	总共减少的设施(%)
楼面总面积 (平方米)	28 235	20 572	27.14	70 772	63 217	10.67
核心服务区:						
档案 (平方米)	1 137	790	30.51	2 133	1 786	16.26
办公空间 (平方米)	11 639	9 172	21.20	30 828	28 361	8.00
工作站 (数量)	1 210	770	36.36	2 658	2 377	10.57
会议设施 (平方米)	581	1 660	- 185.85	2 347	3 426	- 45.98
大会议室 (数量)	-	2	-	5	7	- 40.00
小会议室 (数量)	14	9	35.71	17	12	29.41
印刷服务 (平方米)	496	240	51.56	1 425	764	46.37
储藏和服务区等 (平方米)	3 329	330	90.09	8 770	5 772	34.19
技术室 (平方米)	1 311	2 022	- 54.26	6 287	5 330	15.21
战略卫生行动中心 (平方米)	-	850	-	173	850	- 391.33
自助餐厅容量 (人数)	534	450	15.73	1 128	580	48.58
自助餐厅 (平方米)	2 288	2 070	9.53	3 080	2 862	7.08
特许活动 (平方米)	597	-	-	1 578	981	37.83

* 应当注意到, 当进行过渡和对现有场所进行合理化使用时, 并非所有目前设施都被全部占用。

15. 新大楼和主楼的整修工作将注重于组合式办公室的概念, 这将有助于把合作办公空间与单独的办公室、会议室及其它公用区结合起来。预计在建筑与整修工程完成之后, 至少 25% 的办公面积将指定用作为合作办公空间, 可容纳近 2400 个工作站, 所使用的楼面面积比现有面积少 30%。

16. 新大楼的初步设想是可容纳 1100 个工作站的低耗能、低维护费的建筑物。对这一设想进行了修订, 减少到可容纳 700 个工作站。作出的减少是基于对今后的需求, 尤其是对秘书处的工作惯例进行的更深入考虑。

17. 世卫组织总部的场所每年支持 550 多次外部会议以及许多内部会议。其中还不包括在其它场所举行的卫生大会及其它政府间会议。在整修期间，具备同声传译设施的四个会议室（A、B、C 和 D 会议室）将不能使用，但预计执行委员会会议室可恢复使用的时间将会早得多。因此，必须在新建筑的项目设计中纳入足够的设施，以便确保活动的连续性，并同时防范在项目结束时的任何重复。

18. 秘书处建议把会议设施集中在相互较接近的地方并对会议室采用组合式的概念，从而实现更大程度的灵活性。当涉及的是 3 座、而不是目前的 10 座建筑物时，这种安排更为现实。

19. 整体战略必须符合本组织关于节能、环境绩效、经济有效的维护、安保和火警安全的主要功能要求。业务行动将集中在 3 座、而不是 10 座建筑内，新的或整修一新的场所所占面积将小得多。将通过以下方面提高业务效率和成本效益：

- 为新大楼和剩余的两个主要建筑提供综合的支持系统
- 采用和维持最新的设施管理标准
- 为关键性职能（例如会议室和战略卫生行动中心）配备最新的技术和设备
- 采用和维持最新的信息技术服务和建筑物维护技术。

20. 新大楼的设计和建筑将节省费用。将计算目前预测的费用和节省金额，并在 2016 年 1 月提交执行委员会第 138 届会议。

21. 新大楼建筑工程的组织工作将在主楼整修期间提供空间安置工作人员。这将降低在占用的建筑物中开展建筑工程造成的健康和安全风险，并减少这一部分整修工程需要的时间和费用。经更新的战略还使之不必整修已超过预期使用年限的陈旧和不灵活的临时建筑物。

22. 关于联合国驻日内瓦的其它实体（主要是劳工组织、知识产权组织、世贸组织和联合国日内瓦办事处）最近及正在开展的建筑和整修项目，世卫组织继续与这些实体定期联系。秘书处还与联合国项目事务厅进行接触，以便确保世卫组织考虑到其它此类项目获得的经验教训。一旦获得批准，将在项目全程中加强这方面的合作。

整修场所的费用

23. 根据 2012 年可行性调查中提出的规格，新大楼建筑工程目前的估计费用为 1.4 亿瑞士法郎。选定最终设计和开展详细研究之后，在 2015 年期间将确定所需费用。

24. 综合支持系统（供热、电力、信息技术和安保）等方面对新大楼建筑工程和主楼整修工程的费用都将产生影响。新大楼的最后计划将能够更清楚地显示对整修成本会有何影响。主楼整修工程目前的估计费用为 1.1 亿瑞士法郎。

25. 为期 10 年的项目总费用估计为 2.5 亿瑞士法郎，其中 1.4 亿建议通过分 50 年偿还的瑞士当局无息贷款提供资金。将在建筑工程结束时开始偿还贷款，每年 280 万瑞士法郎的金额已纳入不动产基金资金供应的计算中。

执行委员会的行动

26. 请执行委员会注意本报告并要求秘书处进行更新，纳入建筑竞标的结果，通过规划、预算和行政委员会提交第六十八届世界卫生大会审议，并准备向第六十九届世界卫生大会提交全面的技术和财政报告，以便作出决定。

= = =