



不动 产 基 金

总干事的报告

在本文件第 I 部分中，总干事向卫生大会报告了有关不动产基金资助项目的状况，第 II 部分报告了1995年6月1日至1996年5月31日期间暂定估计需要的不动产基金款额。

卫生大会拟可批准由不动产基金资助本报告第 II 部分所考虑并在第 III 部分汇总的项目，其费用按当前的会计兑换率估计为9 295 000美元。第 IV 部分有一项决议草案供卫生大会审议。

附件中有一张表格列述了截至1994年12月31日本基金的状况，附录中列述了截至同一日期的承付款和预期承付款的状况。

I. 1995年5月31日前现有项目的执行情况

1. 非洲区域办事处

1. 1 非洲区域办事处朱埃住宅区饮用水管道更换项目第二阶段由于当地的情况再次延误，现在期望于1995年完成。费用仍会保持在原来估算的135 000美元⁽¹⁾以内。

(1) 文件EB91/1993/REC/1，附件2，第45页。

2. 美洲区域办事处／泛美卫生局

2.1 区域办事处理事会议厅水泥墙面更新工作已完成，花费了不动产基金提供的224 000美元⁽¹⁾。

2.2 理事会议厅屋顶覆盖物亦更换完毕。花费的不动产基金为原估算的20 000美元⁽¹⁾。

2.3 关于要建造加勒比规划协调办事处的地皮租赁合同已签署。建筑的平面图纸正在评审，不动产基金对此项目的供资预计仍保持在估算的325 000美元⁽²⁾以内。

2.4 建造泛美卫生组织／世界卫生组织驻墨西哥代表处的场址已选好，不动产基金提供的费用不应超过原估算的250 000美元⁽²⁾。

3. 东南亚区域办事处

3.1 东南亚区域办事处两部电梯中的一部已更换完毕。另一部将在1995年初完成。预计费用不会超过最初估算的71 000美元⁽³⁾。

3.2 由于一些新的规定，关于在区域办事处大楼增加一层楼一事尚未获得地方政府当局批准。谈判工作正在进展中，预计1995年能开始并完成施工。项目费用将保持在原估算的145 000美元⁽³⁾以内。

3.3 区域办事处空调设备更换工程已承包出去。一位工程顾问建议的一些改进方案以及初次估算以来价格的上涨，导致这个项目的费用会高出最初估算的250 000美元⁽⁴⁾的20%。

(1) 文件EB89/1992/REC/1, 附件3, 第61页。

(2) 文件WHA47/1994/REC/1, 附件5, 第203—204页。

(3) 文件EB89/1992/REC/1, 附件3, 第62页。

(4) 文件EB91/1993/REC/1, 附件2, 第45页。

4. 欧洲区域办事处

4.1 欧洲区域办事处改进保安系统的工程已承包出去。前期工作已开始，预计完成此项工作的费用将在原估算的150 000美元⁽¹⁾以内。

5. 东地中海区域办事处

5.1 根据与地方当局签订的关于联合建造一栋由文化部和世界卫生组织亚力山大区域办事处共用的大楼的协议，有关设计竞赛的工作已经开始。一旦选定设计方案，就要开始建筑招标。只有到了这个阶段，此项工程的费用才能有一个精确的估算。此项目的费用都将由文化部和世界卫生组织按比例共同分担。预计世界卫生组织在完成招标工作前所需分担的建筑师、顾问工程师费用约为300 000美元。有关此项目的进展情况会随时通报卫生大会。

5.2 暂时取消了经WHA43.6号决议批准的由不动产基金资助的原项目。目前的项目一旦确定，将提交以后的卫生大会考虑和通过。

6. 总部

6.1 关于实施加固通向总部主楼道路下的地下通道的必要工作已开始招标。这项工作计划在1995年6月开始，并应在同年底完成。预计费用会保持在最初估算的1 500 000瑞士法郎⁽²⁾以内。

II. 1995年6月1日至1996年5月31日期间估计的需求

7. 非洲区域办事处

7.1 还是在最初建造非洲区域办事处时安装的印刷车间电线系统已不再能负担越来越多使用高负荷的现代化设备所带来的压力。由于旧的电线系统不安全，故建议更换，估算费用为100 000美元。

7.2 非洲区域办事处的主要客运电梯是在1988年改装的，但其运转始终不令人满意。由于维修无效，它自1994年4月已不再使用。现建议将它更换，估算费用为130 000美元。

(1) 文件EB91/1993/REC/1，附件2，第45页。

(2) 文件WHA47/1994/REC/1，附件5，第203页。

7.3 由于非洲区域办事处计算机房和印刷车间不断扩大，其空调系统已不够用。1993年有10台坏了，引起工作和生产的严重中断。希望能将现有系统更换以更适应需要。此项目估算费用为120 000美元。

8. 东南亚区域办事处

8.1 1960年建成的区域办事处大楼内部结构已不适应目前的需要，也不符合当地现行安全标准。已破旧的电线系统和水管以及所有照明装置都需要更换。墙壁隔板也需要改装，以便增加空间利用的灵活性。窗户也应改装，以防止温度丧失和污染。此外，会议厅需要全部装修。这些装修和改建的合计费用估计将达到400 000美元。

9. 总部

局域网络

9.1 一个现代办公大楼内的信息传递已与电、电话和水等其他公用设施具有同等重要意义。因此，信息基础设施已成为建筑基础设施的一个基本特征。

9.2 目前卫生组织总部的局域网络系统是1985年末安装的，以便(1)解决现有计算设备的互联问题，但是特设电缆造成大楼内管道拥挤；(2)促进计算服务的结合—行政和科学数据处理（主计算机），文字处理（王氏小型计算机）与个人计算（微型计算机）；(3)分享资源（软件，硬件和通信设施）。经济理由是一项5年预测，根据该预测，互联计算设备的数量将从1985年155台增加到1989年末300多台。

9.3 同时，信息技术的发展超出人们的预料。它已深入到本组织各个活动领域，以致相关基础设施已对本组织的基本活动和使命具有战略重要性。与局域网连接的微型计算机数量已比原预计的大为迅速增加，1989年约有近600台个人计算机与局域网连接—预计将增加一倍—而至1994年末，已增至1400多台。应当指出，当今微型计算机的计算能力已是1985年的100倍。

9.4 这一发展对现行总部局域网有重要影响。根据过去几年使用情况所作的预测表明，到1995年中它将达到饱和点。届时，它将不再可能引入需要重大通信能力的

新的应用。这又将排除引进和实施世界卫生组织管理情报系统。已计划的其他活动也将因目前系统的局限而不可能实施：扩大电子邮件，引进文件管理，使用电子表格，工作流程自动化及缩减现行主机应用的规模。

9.5 最后，现行局域网的供应者已宣布，从1996年中起，它不可能再获得零部件或维护目前系统。

9.6 有鉴于此，在1994年初进行了一次研究，以分析情况并提出解决方法。这一研究确认，现行系统已接近饱和，所使用的技术（宽带）正被工业逐步分阶段停止使用。它进一步确认，鉴于其专利或依赖供应者的性质，目前局域网的硬件部分和维护比当前市场条件允诺的远为昂贵。因此，该研究认为，就中长期而言，它不是一个可自立的信息支持基础设施，应予更换。

9.7 1994年10月委托一个咨询公司深入开展更换局域网的可行性研究。考虑到卫生组织当前和已计划的网络活动，该公司被要求明确新网络基础设施的技术特点，包括电缆系统，有效网络元件和网络管理系统，并最终明确费用估算。

9.8 该公司建议的拟议解决办法将：

- (a) 使卫生组织满足当前和预期的通信需要，特别是管理情报系统的那些需要；
- (b) 至少10年仍然适用；
- (c) 以国际标准并尽可能以非专利元件为基础；
- (d) 使所有通信服务，声音、数据和视频材料相结合并装备有通用连接器；
- (e) 包括目前和潜在的所有工作场所并有足够的发展备用能力；
- (f) 使中央和自动化管理成为可能，从而将职员需求保持在最低数额；
- (g) 预先投资载音容量，在不久的将来替代目前非标准、陈旧的、维护昂贵的电话电缆。

9. 9 如经批准，这一项目须在1996年中完成，其估计费用按现在的汇率计算为6 765 000美元。

装修下层地下室

9. 10 卫生组织总部主楼下层地下室的最初设计和建造是为安置各种车间和其他机械装置。该地区的一部分包括卫生组织的主计算机。

9. 11 后来，该地区得到扩展并用以安置国际计算中心，卫生组织主计算机即并入该中心。多年来，国际计算中心规模扩大并在进一步扩展区增加了若干装置。国际计算中心最近搬出卫生组织，腾出600平方米空间。

9. 12 除长期缺少办公室外，卫生组织总部从未有专门建造的培训和相关活动区。因此，总干事建议利用这一机会将腾出的空间改为办公室、培训区和计算机服务设施综合使用。该地区的一部分还将用以容纳上面提及的新局域网的设备。

9. 13 需要对该地区进行重大装修。大楼相应部分的墙面必须改装，地板和照明必须改变以便该区能用作办公室。必须为电线和通风管道加装假平顶。为分隔办公室和其他区，必须建造隔墙。必须安装适当的取暖和通风设施。

9. 14 该项目一俟完成，预期可产生约300平方米办公空间及300平方米培训区、计算机和通信设施。以现行汇率计，这一装修的估计费用为1 780 000美元。

III. 概述

10. 考虑到局域网是当今任何现代办公楼的有机组成部分，由不动产基金资助其总费用是完全合理的。尽管如此，总干事向执行委员会第九十五届会议建议⁽¹⁾铭记当

(1)文件EB95/41 Rev. 1。

时可得临时收入的低水平(约为900万美元), 不动产基金只能支付这笔费用的一部分, 剩余部分由其它来源分摊。然而, 目前的形势显示, 现有临时收入(约1 800万美元)远远超出预计数额。因此, 总干事认为, 由不动产基金支付更换局域网的全部费用是完全适宜的。如在执行委员会第九十五届会议前能充分确定临时收入最终具有较高的数额, 总干事也会向执行委员会提出如同向卫生大会提出的同样建议。

11. 根据以上考虑, 1995年6月1日至1996年5月31日对不动产基金估计需求概括如下:

	美 元
— 更换非洲区域办事处印刷车间的电线系统	100 000
— 更换非洲区域办事处主要客运电梯	130 000
— 更换非洲区域办事处计算机房和印刷车间的空调系统	120 000
— 装修并改建东南亚区域办事处的内部结构	400 000
— 更换总部局域网	6 765 000
— 装修总部的下层地下室	1 780 000
估计总需求	9 295 000

不动产基金包括应计利息截至1994年12月31日的未支配余额

(见附件) 舍入数

1, 604, 000

建议由卫生大会拨款弥补的不足数额

7 691 000

IV. 卫生大会需特别注意的事宜

12. 执行委员会在EB95.R18号决议(见文件EB95/1995/REC/1)中建议第四十八届世界卫生大会通过一项建议,考虑到上述第10段所述费用支出方法的变化,现将决议文本修改如下:

第四十八届世界卫生大会,

审议了总干事关于不动产基金中资助项目的状况及1995年6月1日到1996年5月31日期间不动产基金估计需要的报告;

认识到由于汇率波动的原因,某些估算仍属暂定;

1. 批准由不动产基金资助总干事报告第Ⅲ部分中所汇总的支出,估计费用9 295 000美元;
2. 从临时收入向不动产基金拨付7 691 000美元。

截至1994年12月31日的不动产基金估算概况
(按美元计)

	1970年1月1日至 1991年12月31日	1992—1993年	1994年 ^a	总 计 (自基金建立起)
1. 1月1日承接额	-	5 922 950	3 160 172	
2. 收入				
不动产项目周转借贷基金结余额 (决议WHA23.14)	68 990	-	-	68 990
临时收入调拨额 (决议WHA23.15, WHA24.23, WHA25.38, WHA28.26, WHA29.28, WHA33.15, WHA34.12, WHA35.12, WHA36.17, WHA37.19, WHA39.5, WHA42.10, WHA43.6, WHA44.29)	22 914 186	-	-	22 914 186
决议WHA46.22	-	145 000	-	145 000
决议WHA47.25	-	-	1 721 250	1 721 250
周转金第II部分款项的转拨额 (决议WHA23.15)	1 128 414	-	-	1 128 414
租金征收额	6 530 557	775 431	304 586	7 610 574
利息	5 337 645	254 290	138 420	5 730 355
其它	1 567	-	-	1 567
收入总额	35 981 359	1 174 721	2 164 256	39 320 336
现有资金总额	35 981 359	7 097 671	5 324 428	-
3. 承付款和预期承付款 (见本附件的附录)	30 058 409	3 937 499	3 720 168	37 716 076
4. 截至12月31日的结余额	5 922 950	3 160 172	1 604 260	1 604 260

附
件

附 录
不动产基金自本基金建立起 (1970年1月1日) 至1994年12月31日的承付款和预期承付款
(按美元计)

用 途	准予支付的有关 决议/决定	承 付 款				合 计
		1970年1月1日至 1991年12月31日	1992- 1993年	1994年		
				已承付款	专项拨款	
1. 职员住宅的维修和改建 WHA23.14.3 (i) 段						
非洲区域办事处		4 168 841	518 716	213 991	381 007	5 282 555
东地中海区域办事处		161 419	19 636	20 000	-	201 055
		4 330 260	538 352	233 991	381 007	5 483 610
2. 本组织现有大楼的大修和维修 WHA23.14.3 (ii) 段						
总部:						
小修		903 101	-	-	-	903 101
主楼八楼安全结构的修复 WHA35.12和WHA36.17		363 193	-	-	-	363 193
总部顶层和技术设备改建 WHA39.5		335 757	-	-	-	335 757
总部八楼的改建	WHA39.5	1 550 363	-	-	-	1 550 363
更换电话交换台	WHA42.10	2 071 272	102 863	30 475	14 548	2 219 158
更换空调系统中氟里昂气体 WHA47.25		-	-	-	231 000	231 000
加强通向总部大楼道路下 支撑结构	WHA47.25	-	-	140 098	908 902	1 049 000
非洲区域办事处		1 716 220	-	-	-	1 716 220
美洲区域办事处		167 470	215 250	110 250	-	492 970
东南亚区域办事处		242 311	255 217	237 885	113 867	849 280
欧洲区域办事处		964 479	572 442	36 472	181 251	1 754 644
东地中海区域办事处		157 816	-	-	-	157 816
西太平洋区域办事处		892 922	-	-	-	892 922
		9 364 904	1 145 772	555 180	1 449 568	12 515 424
3. 购买地皮, 建造和扩建办公楼 WHA23.14.3 (iii) 段						
总部						
主楼:						
拨给总部办公楼基金用于 支付与法国企业协会的部 分诉讼费用	WHA23.18	655 140	-	-	-	655 140
购买地皮	WHA23.17	1 000 095	-	-	-	1 000 095
第二幢预制构件办公楼	WHA24.22	689 791	-	-	-	689 791
第三幢预制构件办公楼	WHA28.26	1 799 575	-	-	-	1 799 575
主楼扩建所需的建筑研究 “V”楼	WHA24.22和WHA25.38	243 832	-	-	-	243 832
改修	WHA33.15	102 658	-	-	-	102 658
增添停车场	WHA33.15	104 564	-	-	-	104 564
建造厨房和餐厅楼	WHA36.17	2 728 844	-	-	-	2 728 844
非洲区办事处						
扩建职员住宅	WHA23.16	936 937	-	-	-	936 937
第一次扩建区域办事处大楼	WHA23.16	751 585	-	-	-	751 585
第二次扩建区域办事处大楼	WHA28.26	930 588	-	-	-	930 588
购买扩建职员住宅的地皮	WHA24.24	13 517	-	-	-	13 517
职员住宅更新	WHA34.12	292 955	-	-	-	292 955
在赤道几内亚马拉博建造 小办公楼和职员住宅	WHA34.12	599 287	-	-	-	599 287
第三次扩建区域办事处大楼	WHA37.19	863 552	-	-	-	863 552
在纳米比亚购买5栋职员住宅 更换电话交换台	WHA43.6 WHA44.29	353 740	-	611	-	354 351
		-	1 001 197	291 947	(17 744)	1 275 400

用 途	准予支付的有关 决议/决定	承 付 款					合 计
		1970年1月1日— 1991年12月31日	1992— 1993年	1994年			
				已承付款	专项拨款		
美洲区办事处							
建造巴西利亚分区办事处 (世界卫生组织捐款)	WHA25.39	100 000	-	-	-	-	100 000
建造加勒比海食品与营养研究 所大楼(世界卫生组织捐款) 在巴巴多斯建造加勒比规划 协调办事处	WHA35.12	300 000	-	-	-	-	300 000
在墨西哥建造泛美卫生组织/ 世界卫生组织代表处	WHA47.25	-	-	-	325 000	-	325 000
	WHA47.25	-	-	-	250 000	-	250 000
东南亚区办事处							
扩建区域办事处大楼	WHA24.25	137 331	-	-	-	-	137 331
灭火设备和应急发电机	WHA28.26	63 172	-	-	-	-	63 172
安装新电话交换台	EB63(8)	120 557	-	-	-	-	120 557
扩建区域办事处大楼, 包括新 的空调设备和变电所	WHA34.12	673 497	-	-	-	-	673 497
增添备用发电机	WHA35.12	84 791	-	-	-	-	84 791
为区域办事处大楼增加一层楼	WHA45.9	-	1 596	4 630	138 774	-	145 000
欧洲区办事处							
新增的房屋整修: 39 Strandpromenaden	WHA27.15及 WHA29.28	93 213	-	-	-	-	93 213
33 Strandpromenaden	EB63(8)	91 546	-	-	-	-	91 546
安装新电话交换台	WHA29.28	190 000	-	-	-	-	190 000
扩建区域办事处大楼的初步 建筑研究	WHA34.12	63 707	-	-	-	-	63 707
区域办事处为残疾人用的电梯 和盥洗设施	WHA34.12	38 102	-	-	-	-	38 102
东地中海区办事处							
扩建区域办事处大楼	WHA25.40	39 634	-	-	-	-	39 634
再次扩建区域办事处大楼	WHA38.9	190 000	-	-	-	-	190 000
扩建区域办事处大楼的 建筑研究	WHA41.13	10 000	-	-	-	-	10 000
建造区域办事处附属建筑	WHA43.6	50 241	549 572	101 913	-	-	701 726
西太区办事处							
安装测控防火设备	WHA27.16	25 097	-	-	-	-	25 097
扩建区域办事处大楼	WHA29.28	537 437	-	-	-	-	537 437
再次扩建区域办事处大楼	WHA33.15	1 090 141	-	-	-	-	1 090 141
建造区域办事处附属建筑	WHA43.6	398 119	700 399	5 902	-	-	1 104 420
购买地皮、建造和扩建办公楼 总额		16 363 245	2 253 375	404 392	696 030	19 717 042	
承付款和预期承付款总额		30 058 409	3 937 499	1 193 563	2 526 605	37 716 076	

= = =