世界卫生组织

第六十届世界卫生大会 **A60/5**

临时议程项目 **11.3** **2007 年 5 月 1 日**

不动产：基本建设总计划草案

总干事的报告

背景

1. 本组织通过不动产基金在其所有主要地点适当维修房舍已变得日益困难。在一段时间内还将需要相当大的补充投资以确保为职工提供适当的安全并对本组织一些房舍进行修缮。

2. 过去，每次申请由不动产基金资助仅根据申请本身情况作出评价，而不比较各地点的优先考虑事项。在厉行节约时期，建筑物维修通常被确定为削减预算的领域，因为大量规划活动受到更高的重视。然而，在减少或延迟设施方面开支的时期之后不出现较正常开支更高支出的时期时，就会出现问题。

3. 这种被动的做法干扰了本组织的工作，并使人们处于难以接受的风险中，因为这些建筑物中的设备和系统不再符合现代安全保障和环境标准。

4. 世卫组织的 2008-2017 年基本建设总计划草案提出以一种战略性综合方针来管理和维护本组织的有形基础设施。它确定本组织 2008-2017 年期间在修缮、重大维修、建造工程和安全方面的全球基础设施需求。该计划还有助于按照预算重点管理不动产项目的重新安排。将根据全球需求来评价地方需要，确定优先事项，并避免潜在的需求猛增现象，从而提高应对不断变化的需要的能力。该计划还将有助于确保有关项目满足业务需要和组织目标，同时具有经济效益。

5. 世卫组织为其职工提供的房舍为本组织所有、在费用分摊的基础上使用、商业租赁或由会员国免费提供。房舍条件差异极大，其空间、安全、保安和环境标准往往与本组织的需求不符。

6. 在共计 188 个世卫组织地点中，只有 15 个地点的建筑物和/或土地归本组织所有，包括总部和五个区域办事处。在其他办事处当中，包括在联合国房舍和其他联合国共同房地中的办事处，由有关东道国政府免费提供的房舍为 73 处，以费用分摊方式租赁或使用的房舍为 100 处。

房舍安排指导原则

7. 在可行的情况下，本组织采用联合国共同房地安排，鼓励合并国家存在，并简化后勤供应与安全措施。在部分地点，此种安排也允许在费用分摊的基础上将管理和支助事务外包给伙伴机构，以减少对最初资本投资和人员配备的需求。

8. 如果没有可使用的联合国共同房地，东道国提供的房地则是最佳选择；采用这一方案，就不存在任何保养和重大维修义务，同时还可避免租金上涨和一般性房地管理问题。

9. 租赁房地不必承担任何修缮和翻新费用或任何资本支出；必要时也较容易扩建、承包或搬迁。不过，租赁房舍会使本组织面临租金上涨问题，使之成为一个 10 年期最昂贵的选择方案。此外，改变租赁房地的限制因素也可能有损于职工和资产的安全保障。

10. 只有在具有成本效益或从安全和保障的角度看确有充足的理由时，本组织才会建造或购买房地。采用这一方案，可以在考虑到安全和特定需要的情况下，设计或改建房地。然而，这也带来购买、保养和维修费用问题，另外还存在建筑物在内乱或自然灾害期间可能报废或遭到严重毁坏的危险。

11. 职工和房地的安全保障是本组织一大考虑重点，它需要有相当大的补充投资。以地方风险和威胁评估为基础以及根据《联合国最低运作安保标准》，2008-2017 年基本建设总计划草案考虑到不动产在安全保障方面的需求。

全组织不动产清单

12. 为了给该计划就本组织的主要地点确定一个基线，2006 年进行了一次全组织不动产调查。调查结果列于全组织不动产清单[1]，该清单现列有本组织所有地点的各个场地

[1] 应请求提供。

和建筑物有关不动产财产范围及性质、维修状况、环境因素和卫生与安全指标的一般情况和数据，以及关于遵守《联合国最低运作安保标准》的基本信息。

13. 在其 188 个地点中，包括总部和六个区域办事处在内，共有 80 个办事处的维修费用是完全或部分地由本组织负担的。大多数办事处对其所用建筑物的保养状况评定为良或较好。

14. 但几乎有半数地点依然表明在今后两年内将需要进行重大修缮和翻新。所涉工作范围很广，既有粉刷和维修，也有对安全工作的重大改进（安装周界围墙和围栏、防碎玻璃、警报系统和警卫室）。

确定指标

15. 现已制定了一种使用指标的机制，以便评估任何一处财产目前的保养状况并有助于对需要投资的项目排列优先次序。根据以下六项优先次序指标对每个项目作出评估：保障、卫生与安全、经济和效率措施、环境关切、新技术与创新的采用，以及杂项因素。通过综合考虑这几项指标，最终确定最需要给予投资的设施，并帮助确定优先次序，尤其是在资源受限时。2008-2017 年基本建设总计划草案包括各区域办事处和总部制订的这几项自我评估重点指标。该计划草案中所列项目在实施之前将由一个独立方进行审查；将采用本组织的标准招标程序授与合同。

2008-2017 年基本建设总计划草案

16. 基本建设总计划草案对 2008-2017 年期间的项目提供全组织概述并全面列举各有关方面：保障、卫生与安全、效率、能源保护与环境，以及新技术与创新。它还概述了估计的经常性基础设施费用（在例行保养和维修、公用事业和建筑物租金方面），以及资本支出费用。“资本支出”一词界定为重大修缮、更新和建筑项目及大型信息技术项目的费用，它们增加了某一设施的价值。这一词通常不包含维修工作，因为此类工作不使有关建筑物的帐面价值发生变化。

17. 2008-2017 年 10 年全组织总计划估计费用为 2.895 亿美元，其中 9160 万美元为资本支出费用。

18. 最近几年中有许多项目被推迟，基本建设总计划草案揭示在 2008-2009 双年度中需要增加期初“弥补性”投资。2008-2009 年全组织基础设施估计费用为 5700 万美元，其中 3410 万美元为经常性基础设施费用，2290 万美元为资本支出费用（分类为

1030 万美元用于重大翻新和改建现有办公楼和职工住宅，1140 万美元用于资本购置和建造工程，120 万美元则用于与安全有关的项目)。在该计划 10 年期的其余四个双年度中，资本支出可能根据所确定的优先次序和可获得的足够资金情况而有所变动。

19. 由于预算增加以及实施分权制，许多地点的办公楼不再能满足为日益增多的职工提供住房。在许多情况下，这对协调和效果造成消极影响。两个有关区域办事处（东南亚和西太平洋区域办事处）提议建造新办公室或增加楼层。非洲区域办事处提议增建职工住房和公寓。

20. 在总部，主楼已有 40 年之久的供热系统现在急需更换。一些管道已紧急更换，如果该系统不更新，很可能会有进一步泄漏情况发生。2004 年，主楼办公室隔离层的石棉已暴露在外。由于更换供热管道必须打开这些隔离层，石棉将会同时清除。总部的主要会议室和执行委员会会议室也急需进行整修，以便符合安全要求并使音响和传译系统升级。

21. 已在总部设立建筑规划委员会，以便确保根据当地需要和资源制约因素，在保持连续性的基础上对项目进行审查、评估、调整和重新确定优先次序。委员会还将考虑作为 2008-2017 年基本建设总计划的一部份提交任何新项目的适当性，努力在整个计划时期更均匀地分散开支，并提出其它资助来源。

筹措资金

22. 在一项关于建筑物管理做法的研究中[1]，联合检查组对几个国际组织开展了一项调查。调查结果提出了一种资助建筑物管理项目的模式，它以一方面保养和维修与另一方面资本支出之间的区别为基础。

23. 资助方式的模式显示保养和维修工作以现金支付提供资金，主要通过正常预算，偶尔通过特殊账户安排。另一方面，主要改善和建造工程的资本支出往往是根据特殊账户安排支付现金，延迟付款（即从准政府组织贷款）或由正常预算偿还的商业借款提供资金。

24. 如上面第 18 段指出的，估计 2008-2009 年对本组织建筑物进行适当维修的费用总计为 5700 万美元，包括对资本支出的需求。这笔金额半数以上与经常性基础设施费用有关，而这项费用过去是由正常预算拨款资助。其余部分由那些资本支出项目组成，

[1] 联合检查小组。建筑物管理情况：联合国系统若干组织与翻新联合国总部楼房有关的做法。（文件 JIU/REP/2001/1）。

这些项目通常由不动产基金资助。然而，在过去几年中，在技术重点优先的双年度总预算情况下，基金一直处于资金短缺的状况。

25. 执行委员会在其第 120 届会议上建议，应考虑将支持基本建设总计划草案的资源需求作为总体规划预算方案、特别是战略目标 12 和 13 的一个有机组成部分。执委会要求，应在整个计划期间更均匀地分散开支[1]。

26. 虽然已作出努力重新确定项目的优先次序，但是卫生大会不妨注意到，在整个计划时期分散开支方面剩余的不平衡是由不能再推迟的非洲区域办事处和总部的紧急项目造成的。非洲区域的项目涉及关闭在哈拉雷的区域办事处并随后将工作人员搬迁至布拉柴维尔。在总部的项目涉及第 18 段提及的紧急项目。在推迟实施方面的开支时可能会出现严重问题，因为缺乏维修保养可导致坍塌，进而增加对资源的需求，以便在晚些时候进行紧急修缮，并且由于通货膨胀和汇率波动，费用更高。

27. 附件中的附表概述了 2008-2017 年基本建设总计划草案这一时期的所需资金，并提供了 2008-2009 双年度按主要地点分列的详细情况。由于努力在整个计划时期更均匀地分散开支，需要从 2008-2009 年规划预算方案拨付的款额为 2290 万美元。

卫生大会的行动

28. 请卫生大会注意上述报告并批准从 2008-2009 年规划预算方案中拨款 2290 万美元用于资本支出。如获批准，这将在拨款决议中予以反映。

[1] 见文件 EB119-EB120/2007/REC/2，执委会第 120 届会议第八次会议摘要纪录，第一部分。

附件

2008-2017 年基本建设总计划：供资需求
（千美元）

地点	资本支出 10 年	保养和维修 10 年	合计 10 年	资本支出 2008-2009 年	保养和维修 2008-2009 年	合计 2008-2009 年
非洲	18 942	30 837	49 779	7 700	4 746	12 446
美洲	1 702	9 466	11 168	200	1 606	1 806
东南亚	8 110	9 490	17 600	890	1 725	2 615
欧洲	6 155	17 393	23 548	595	3 276	3 871
东地中海	10 693	35 864	46 557	3 727	5 874	9 602
西太平洋	2 062	7 935	9 997	1 214	1 408	2 622
总部	43 891	86 917	130 808	8 581	15 436	24 017
合计	91 554	197 902	289 457	22 907	34 072	56 979

= = =