



## 不动产基金

### 总干事的报告

在本文件第 I 部分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1996年6月1日至1997年5月31日期间目前估计需要的不动产基金款额。

卫生大会似可授权动用不动产基金资助本报告在第 II 部分中考虑到并在第 III 部分中作了归纳的项目，其费用按目前的会计汇率估计为406 000美元。请卫生大会审议执行委员会在EB97.R22号决议中提出的决议案。

附件中有一张表格列述了截至1995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. 1996年5月31日前现有项目的执行情况

##### 非洲区域办事处

1. 非洲区域办事处朱埃住宅区饮用水管道更换项目已完成，费用正好在原先估算的135 000美元<sup>(1)</sup>以下。

(1) 文件EB91/1993/REC/1，附件2，第45页，以及WHA48/1995/REC/1，附件4，第93页。

2. 根据一名工程顾问正在进行的进一步调查，将需要审议为更换非洲区域办事处印刷车间电线系统而原先估计的100 000美元<sup>(1)</sup>的根据。一旦完成这一步，就将对项目进行招标，并将随时向卫生大会通报结果。
3. 已对区域办事处主要客运电梯的更换进行了招标，预计可在1996年期间签订合同。费用预计仍将保持在原先估算的130 000美元<sup>(1)</sup>以内。
4. 不得不对更换区域办事处计算机房和印刷车间空调系统的建议进行修订以符合规范。这可使原先为该项目估算的费用（120 000美元<sup>(2)</sup>）发生变化。将向卫生大会随时通报情况。

#### 美洲区域办事处／泛美卫生局

5. 已选定在巴巴多斯建造加勒比规划协调办事处的承包单位。一旦某些具体法律问题得到解决，建造工作预计就可开始。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<sup>(3)</sup>以内。
6. 上次向卫生大会报告以来，泛美卫生组织／世界卫生组织驻墨西哥代表处的建造工作没有进一步的重大事态发展。不动产基金承担的费用不应超过原先估算的250 000美元<sup>(3)</sup>。

#### 东南亚区域办事处

7. 东南亚区域办事处的两部电梯现在都已更换，费用在最初估算的71 000美元<sup>(4)</sup>以内。

---

(1) 文件WHA48/1995/REC/1, 附件4, 第95页。

(2) 文件WHA48/1995/REC/1, 附件4, 第96页。

(3) 文件WHA47/1994/REC/1, 附件5, 第204页, 以及文件WHA48/1995/REC/1, 附件4, 第94页。

(4) 文件EB89/1992/REC/1, 附件3, 第62页, 以及文件WHA48/1995/REC/1, 附件4, 第94页。

8. 关于在区域办事处大楼增加一层楼一事，仍在与地方政府当局进行谈判。在现阶段，无法确定何时可获得最后批准。项目费用将保持在原估算的145 000美元<sup>(1)</sup>以内。

9. 区域办事处的空调设备已到货，将在1996年初安装。以前已报告，一位工程顾问建议的一些改进方案及最初估算以来价格的上涨将使此项目的费用比最初估算的250 000美元<sup>(2)</sup>多约20%。

10. 装修/改建区域办事处大楼的工作已开始。一些重大工程的招标工作尚未结束，但预计在1996年底之前完成此项目，费用可保持在原估算的400 000美元<sup>(3)</sup>以内。

#### 欧洲区域办事处

11. 欧洲区域办事处改进保安系统的项目已接近后期。尚在等待某些必要设备，到货后可望在1996年中期完成安装。此项目的费用预计不会超过原估算的150 000美元<sup>(4)</sup>。

#### 东地中海区域办事处

12. 在1995年东地中海区域委员会第四十二届会议期间，埃及政府提出在开罗为卫生组织提供一块土地以建造一座新的区域办事处大楼。区域委员会以EM/RC42/R.2

---

(1) 文件EB89/1992/REC/1, 附件3, 第62页, 以及文件WHA48/1995/REC/1, 附件4, 第94页。

(2) 文件EB91/1993/REC/1, 附件2, 第45页, 以及文件WHA48/1995/REC/1, 附件4, 第94页。

(3) 文件WHA48/1995/REC/1, 附件4, 第96页。

(4) 文件EB91/1993/REC/1, 附件2, 第45页, 以及文件WHA48/1995/REC/1, 附件4, 第94页。

号决议呼吁执行委员会采取适当行动以获取该大楼所需的额外资金。正在对建议的项目进行详细的调查，预期可查明这项建议对不动产基金的财务影响，并在本文件增补件中向第四十九届世界卫生大会介绍。

## 总部

13. 加固主楼门前道路下的地下通道结构的工作已完成。此项目的费用保持在最初估算的1 500 000瑞士法郎<sup>(1)</sup>以内。

14. 地方当局已批准装修总部大楼的下层地下室。拆除旧结构和装置的工作已开始。现在正在确定项目的详细计划和招标的结果。1996年3月应开始新结构和装置的工程，到年底应完成此项目，费用保持在原估算的相当于1 780 000美元<sup>(2)</sup>的瑞士法郎金额以内，并进行调整以反映瑞士法郎/美元的汇率波动。

15. 更换总部局域网的工作进展情况令人满意。已为网络系统的构件准备了空间，安装新线路的合同也已批准。预计新的局域网到1996年秋季即可运行。工程费用应能保持在原估算的相当于6 765 000美元<sup>(2)</sup>的瑞士法郎金额以内，并进行调整以反映瑞士法郎/美元的汇率波动。

## II. 1996年6月1日至1997年5月31日期间估计的需求

### 西太平洋区域办事处

16. 由于会员国数的增加，需要更换西太平洋区域办事处主会议厅的马蹄形会议桌。在1958年，该会议桌是为14个会员国设计的。现在有32个会员国和一个准会员，以

---

(1) 文件WHA47/1994/REC/1, 附件5, 第203页, 以及文件WHA48/1995/REC/1, 附件4, 第95页。

(2) 文件WHA48/1995/REC/1, 附件4, 第98页。

及香港和澳门等地区的代表。逐年来，在会议桌前增加了座位，但完全不可能再增加了。在1995年区域委员会第四十六届会议上，会议桌前就坐的有43个人，拥挤的状况说明这种情况显然不能继续下去。会议厅在一年中还用于其它几次重要会议，例如卫生组织代表和国家联络官员的会议。在更换会议桌的同时，将利用此机会更新会议厅的其它装置，包括传译设备，因为此设备维修很困难，维修费用也很贵。会议桌大了，会议厅也就需要作其它的变动。整个项目的费用估算为496 000美元，其中90 000美元将从区域资金中提供；要求不动产基金提供406 000美元。

### III. 概述

17. 根据以上考虑并牢记需要向卫生大会进一步通报东地中海区域建造新办事处的情况（第12段），1996年6月1日至1997年5月31日期间对不动产基金目前估计需求概括如下：

	美 元
一 更换西太平洋区域办事处的会议桌以及对会议厅进行改进装修（第16段）	406 000
	<hr/>
总计估算需求	406 000
	<hr/>
不动产基金包括应计利息截至1995年12月31日的未支配余额（见附件）舍入数	449 000

### 需卫生大会特别注意的事项

18. 请卫生大会审议执行委员会在EB97.R22号决议中建议的决议案。

截至1995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—1995年	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和WHA48.22 .....	-	-	9 412 250	9 412 250
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	734 258	8 040 246
利息 .....	5 337 645	254 290	620 020	6 211 955
其它 .....	1 567	-	-	1 567
收入总额	35 981 359	1 174 721	10 766 528	47 922 608
现有资金总额	35 981 359	7 097 671	13 926 700	-
3. 承付款和预期承付款 (见本附件的附录) .....	30 058 409	3 937 499	13 477 223	47 473 131
4. 截至12月31日的结余额 .....	5 922 950	3 160 172	499 477	499 477

附 表

附 录  
 不动产基金自本基金建立起 (1970年1月1日) 至1995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	1994-1995年 已承付	1994-1995年 已划拨	
<b>1. 职员住宅的维修和改建 WHA23.14.3 (i) 段</b>						
非洲区域办事处 .....		4 168 841	518 716	505 280	14 706	5 207 543
东地中海区域办事处 .....		161 419	19 636	20 000	-	201 055
		4 330 260	538 352	525 280	14 706	5 408 598
<b>2. 本组织现有大楼的大修和维修 WHA23.14.3 (ii) 段</b>						
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	45 018	-	2 219 153
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	-	-	1 204 570	106 930	1 311 500
更换局域网网络 .....	WHA48.22	-	-	3 683 946	3 416 254	7 100 200
装修下层地下室 .....	WHA48.22	-	-	522 873	1 300 827	1 823 700
非洲区域办事处 .....		1 716 220	-	3 408	346 592	2 066 220
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	351 003	400 749	1 249 280
欧洲区域办事处 .....		964 479	572 442	110 876	106 847	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	6 031 944	5 909 199	22 451 819
<b>3. 购买地皮, 建造和扩建办公楼 WHA23.14.3 (iii) 段</b>						
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	WHA24.22和WHA25.38	243 832	-	-	-	243 832
改修“V”楼 .....	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	WHA43.6	353 740	611	-	-	354 351
更换电话交换台 .....	WHA44.29	-	1 001 197	260 687	13 516	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—1995年 已承付	已划拨	
<b>美洲区办事处</b>						
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)	WHA35.12	300 000	-	-	-	300 000
在巴巴多斯建造加勒比规划 协调办事处 .....	WHA47.25	-	-	-	325 000	325 000
在墨西哥建造泛美卫生组织/ 世界卫生组织代表处 .....	WHA47.25	-	-	-	250 000	250 000
<b>东南亚区办事处</b>						
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	4 176	139 228	145 000
<b>欧洲区办事处</b>						
新增加的房屋整修:	WHA27.15及					
39 Strandpromenaden .....	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
<b>东地中海区办事处</b>						
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	-	-	599 813
<b>西太区办事处</b>						
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	3 487	-	1 102 005
<b>购买地皮、建造和扩建办公楼 总额</b>		16 363 245	2 253 375	268 350	727 744	19 612 714
<b>承付款和预期承付款总额</b>		30 058 409	3 937 499	6 825 574	6 651 649	47 473 131

= = =





第四十九届世界卫生大会

临时议程项目 25

A49/17 Add. 1

1996年5月15日

## 不动产基金

### 总干事的报告

总干事在A49/17号文件中通知卫生大会，将单独提出一项有关东地中海区域办事处房舍的建议。此项建议列入本文件中。

本文件阐述了区域办事处房舍的背景情况，指出区域办事处目前办公用房的严重紧张情况，预测今后10年的房舍需求，提出一项解决用房困难的办法，并提出将区域办事处从亚历山大移至开罗的一些影响。

请卫生大会考虑东地中海区域办事处的一项关于大约花费910万美元在开罗建造一所东地中海区域办事处新办公大楼的建议。

### 背景

1. 根据EB3.R30号决议，东地中海区域办事处于1949年正式在埃及亚历山大建立。从那时起，区域办事处占据着由埃及政府提供的一块地皮和建筑。多年来，随着规划和工作量的增加，区域办事处已有所扩大，目前的房舍早已不够使用。这项事宜在过去几年中已提请执行委员会和卫生大会予以注意。

2. 1987年10月，主要因为在开罗没有合适的地皮，区域委员会建议扩建在亚历山大的现有办公楼。第四十一届世界卫生大会(1988年5月)批准开展一项建筑学研究，审核扩建方案。该项研究的结论同意在主楼前进行扩建，部分在地下，第四十三届世界卫生大会(1990年5月)批准资助2 381 000美元建造部分地下扩建设施<sup>(1)</sup>。

(1) 决议WHA43.6和文件WHA43/1990/REC/1, 附件2。

3. 在这项工程开始前，亚历山大当局为扩建工程提供了毗邻区域办事处的一块地皮，从而提供了比在地下建造办事处更为实际的方案，对这项替代方案的采纳意见已提交给1991年1月的执行委员会第八十七届会议。然而，如向1992年5月的第九十届执行委员会所报告的，这项方案遇到法律方面的困难，因而停止了这项工作。

4. 执行委员会获悉继而与文化部在区域办事处邻近的一块土地上对一项联合项目作出的努力。这一联合项目本身的困难包括这一解决办法产生的法律纠纷。

5. 与此同时，埃及政府通知区域委员会，在开罗划拨一块合适的地皮建造区域办事处新大楼。区域委员会同意这项解决办法，为此，在1995年10月于开罗召开的第四十二届会议期间通过了EM/RC42/R.2号决议。执行委员会在1996年1月的第九十七届会议上得知这一情况<sup>(1)</sup>，并在A49/17号文件第12段中向卫生大会作了汇报。

### 目前的房产

6. 安置区域办事处主要部分的办公楼原为两层，但是由于该区域世界卫生组织规划的增加，有必要将大楼加高两层，然后立即在办公主楼后和顶楼上增设房间。因而，办事处必须为几项服务备有房舍，必须在离办公主楼一定距离之处设有仓库。目前保留了8处不同的租赁以获得空间，它们与主楼相分开。

7. 从结构上讲，不可能在主楼中再增设房间，而在主楼之外租赁房舍继续将办事处加以分散也是不实际的。该区域现有22个会员国，会议室却没有足够的空间召开区域委员会会议。难以组织大型会议，如世界卫生日时组织的会议。停车场也不够用。此外，由于办公楼的老化，电线，计算机电缆，供水和其它系统的安装和维修都很困难，修修补补且总不能达到适宜的安全标准。

### 面积需求

8. 东地中海区域办事处大楼需要为77名定期专业人员和165名一般事务类职员提供

---

(1) 文件EB97/1996/REC/2，第214—216页（英文版）。

足够的办公室和工作场所，并且还要为短期工作人员提供所需的办公室。还要求为区域委员会和其它大型会议会场，为图书馆，自助餐厅，小卖部，工作会议室，电话系统，计算机中心，印刷所，登记处，医务所以及诸如电梯、发电机、供暖/空调系统类的技术安装提供足够适宜的场地。还必须为职员、来访者和与会代表预备足够的停车场地。

9. 预测在今后的10年中，除了停车场和地下室以外还需要大约8000平方米建筑面积，而目前所有地点使用的总面积约为5800平方米。

### 拟议的解决方案

10. 开罗市长通知东地中海区域委员会，已在开罗划拨5000平方米的地皮用于建造一个新的区域办事处大楼，条件是，建造工程必须在该地皮正式交付的一年之内开始，尚需等待有关免费划拨这块土地的正式法律认可。

11. 从旅行和通讯的角度出发，开罗作为区域办事处所在地，与亚历山大相比，有很多长处。从亚历山大起飞和降落的航班大多数都必须经过开罗，这带来很多不便、风险、时间的浪费，并给办事处和会员国造成更多的开销。区域办事处位于亚历山大还意味着不便与位于开罗的埃及政府办公室或其它会员国的大使馆相联系，区域办事处必须为此另行开支，以保持开罗的一个联络办事处并配备人员。再有，将无必要以市场价格在开罗和亚历山大租赁8处房舍。

12. 迁至新址可使区域办事处在一个全新的办公楼中最佳利用实用和有效的技术。有可能设想一个便于管理，维修和有效使用空间的积木化设计的现代化建筑物。因而，至少在今后10年可具有足够的停车，运转和工作空间。从工作效率的观点出发，对于将区域办事处的所有服务集中在一幢建筑物中的优势无须评述。

13. 需向建筑师咨询，以拟定一项项目方案，包括已获得的费用估算。根据这项方案，符合上述第8和9段所述要求的一幢建筑大楼，按目前的兑换率计算估计需耗资910万美元。

### 区域办事处迁至开罗的其它影响

14. 下列为从亚历山大迁至开罗所涉及的某些非建筑性开支，以及可获得的费用粗

略估算。然而，这些费用对不动产基金不造成影响，但须由区域预算出资。

15. 预计亚历山大大约一半的一般事务类职员不愿迁至开罗。这些职员将离职，这笔离职金估计为65万美元。将在开罗聘用新的一般事务类职员并进行必要的培训。

16. 这项迁移将对专业类职员进行重新安置，因此需支付法定津贴，例如旅费，私人物品拖运费，安家费等。这笔费用估计为198万美元。

17. 开罗的工作地点差价调整数和地方薪金表较亚历山大高，因此负担职员的经常性开支数额较高，目前的估算为每年1百万美元。

18. 在开罗办事处充分运转之前，预见两个办事处将有一段时间并行运作。这也意味着在调整期工作效能和效率将有所降低。

19. 另一方面，将节省约为125 000美元的目前往返于开罗和亚历山大之间的旅差费和每日生活津贴。

20. 从长远的观点来看，区域办事处从8处分散的地方转而集中于一幢大楼中办公将提高效能和效率，同时每年将节省约5万美元的租金。

### **需卫生大会特别注意的问题**

21. 请卫生大会相应考虑东地中海区域委员会关于在开罗市长划拨的地皮上在开罗建造一座新的区域办事处大楼的建议。除了由卫生大会批准有关建造大楼的建议外，需由卫生大会或执行委员会就区域办事处从亚历山大迁至开罗一事做出决定。

22. 必须由临时收入（如可获得）向不动产基金拨款，以资助这些设施的建造。临时收入是否具备此笔资金须考虑卫生大会对其使用已确定的重点，以及兑换率波动的需求和评定会费的征收状况。

23. 将根据卫生大会是否希望或打算如何解决这一问题而向其提供进一步的情报。

= = =