

附 件 A

WIPO 房舍建筑计划

概 述

341. WIPO

的房舍建筑计划目的是以规划为手段，反映所需办公用房、停车位和仓储设施的预计需要量以及如何满足这些需求的情况。该计划说明了2003年至2009年的需求情况，并讨论了与租用设施相关的财务问题。

342.

2004-

2005年，WIPO建筑管理的重点将继续是通过混合使用WIPO拥有的房舍和租用的设施，来满足一个正在不断扩大的组织的办公用房、停车位、会议室和仓储空间的需求，以及管理重大建筑项目和建筑物的修缮活动。建筑方面的支出预计将达1.37亿瑞郎，即约占WIPO两年期总预算的21%。其中主要是新建筑项目，该项目的支出将在2004—2005两年期间达到峰值，概算为8,100万瑞郎，即占总建筑预算的59.1%。另一方面，该两年期用于租用包括办公位置、停车位和仓储空间的设施的费用将达2,080万瑞郎，约占除新建筑项目以外的建筑预算的37%。

关于办公用房需求和可用办公用房的最新信息

343.

需回顾的是，最近更新的房舍建筑计划是于2002年9月作为《经修订的新建筑项目预算和经修订的2002—2003年计划和预算》的一部分提出的（参见文件A/37/2附件二）。根据该经修订的项目预算，WIPO的办公位置需求预计自2003年1月起为1,570个，并预测在2003-2009年期间以平均每年2.1%的速度增长。

344.

关于目前办公用房需求和可用办公用房的最新信息列于表28。这些需求中已包括WIPO工作人员、短期雇员、顾问、实习人员以及诸如保安人员、餐饮服务人员和项目执行人员等外部承包人所需的办公位置。在目前的房舍建筑计划中，所需办公位置的变化情况是直接和总支出格局所反映的本组织各部门预测的增长情况挂钩的（参见本文件C章）。尤其是，估计工作位置的需求，将按本组织除建筑方面的费用以外的预计支出变动率的0.7这一系数变动。与支出格局挂钩的这种办法被认为能更好地了解本组织包括各不同的注册体系在内的所有领域的办公位置需求。

345.

自2003年起的需求量估计为1,520个办公位置，略低于2002年9月所作的预测。2004年，由于预算支出减少，而且随着部分信息技术项目的完成，外部信息技术承包人对办公位置的需求量预计将减少（参见附件C关于IMPACT项目增效的更详细的讨论），因此，需求量预计将减少约50%，减至1,470个办公位置。2006年，预计需要1,530个办公位置，比2005年（1,490个）增加2.7%。2007年，这一需求将增加2.0%，增至1,560个办公位置，之后在2008年将增加3.8%，增至1,620个办公位置，2009年增加2.5%，增至1,660个办公位置。全面而言，2003—2009年期间每年办公位置需求的增长率为1.5%，表明在办公位置需求量预测方面取的是低限。

346.

表28还介绍了关于WIPO自有楼房和租用楼房可提供的办公位置的信息，并提出了WIPO关于在前WMO大楼和新建筑完工之后逐渐不再租用房地产的计划。自2003年起，根据WIPO拥有的3座大楼和在日内瓦租用的9座大楼以及国外的3个联络处可实际提供的数字，共可提供1,495个办公位置（为本报告的目的，前WMO大楼被认为从2004年起可全面启用）。下文图1对2003年混合使用建筑物的现状与2009年之后预计的情况作了比较。

图 1. 到2009年逐渐不再租用的工作位置

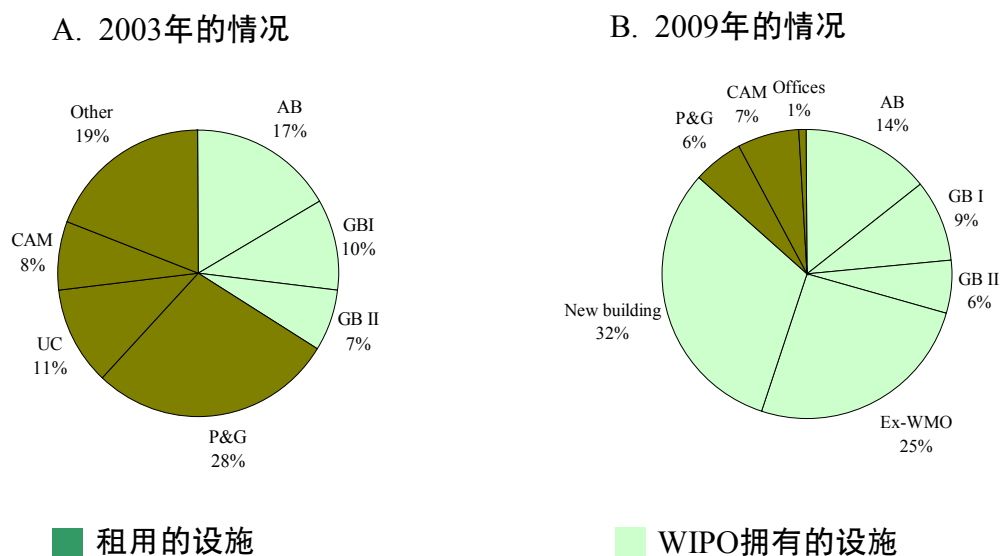
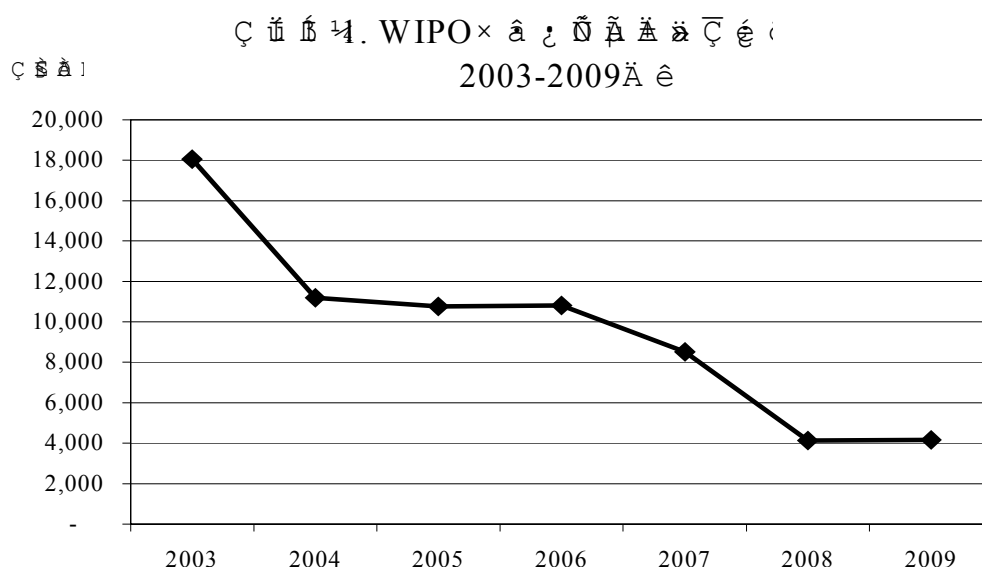


表 28
2003至2009年的办公用房需求量和供应量

日期 (年末)	A. 办公用房 需求量.	办公用房供应量																	余额 E=D-A	
		B. WIPO拥有的设施						C. 租用的设施										合计 D=B+C		
		AB	GB I	GB II	前-WMO	新大楼	B项合计	P&G	UC	CAM	Chambéry	Sogival	IBM	Bude	Casai	G.Motta	联络处			C项合计
2003年	1,520	240	150	90	-	-	480	430	170	120	55	30	15	40	70	70	15	1,015	1,495	-25
2004年	1,470	240	150	90	450	-	930	430	-	120	55	-	-	-	70	70	15	760	1,690	220
2005年	1,490	240	150	90	450	-	930	430	-	120	55	-	-	-	-	70	15	690	1,620	130
2006年	1,530	240	150	90	450	-	930	430	-	120	55	-	-	-	-	70	15	690	1,620	90
2007年	1,560	240	150	90	450	-	930	430	-	120	-	-	-	-	-	70	15	635	1,565	5
2008年	1,620	240	150	90	450	560	1,490	-	-	120	-	-	-	-	-	70	15	205	1,695	75
2009年	1,660	240	150	90	450	560	1,490	-	-	120	-	-	-	-	-	70	15	205	1,695	35

347.

2003年，WIPO拥有的三座大楼即：AB、GB一和GB二，能提供480个办公位置，占有所有可用用房的32.1%，而租用大楼提供的办公位置为1,015个，占67.9%。2003年租房总费用为1,800多万瑞郎。这一情况预计到2004年翻修后的前WMO大楼能额外提供450个办公位置时将有所改善。届时WIPO自有房舍能提供930个办公位置，可满足63.3%的办公位置需求。也就是说，上一年相比租用的办公位置数将减少25.1%，从而可以不再租用UC、IBM、Sogival和Bude等大楼的办公用房。2004年，WIPO的租房费用为1,070万瑞郎，比2003年减少740万瑞郎。从2007年年底开始，当新建筑项目完工时，将进一步大大减少租用的办公位置。届时WIPO将可搬出P&G大楼，使租用办公位置的数目从2007年的635个减至2008年的205个，共减少430个。2008年起，WIPO拥有的大楼将可提供1,490个办公位置，能满足本组织92.0%的需求量。WIPO将继续在日内瓦的两座大楼和国外的3个联络处租用约205个办公位置，租房总费用为每年320万瑞郎。WIPO的租房费用（租用办公室及相关的停车位和仓储用房的费用）的变化情况见曲线图1。



348.

如果目前的预测以及对可用办公位置的设想得到实现，WIPO在所审查的整个期间对办公用房的需求将通过混合使用自有和租用的房舍来全面满足。可以说，只要可行，大多数短期过剩的需求都可以通过内部调整来解决。另一方面，当WIPO拥有的新大楼投入使用时，预计会有一些过剩的办公室，因此将努力通过包括转租在内的各种办法有效地加以利用。

关于停车位需求和可用停车位的最新信息

349. 表29提供了关于2003-2009年WIPO的停车位需求和可用停车位的详细信息。对需求量的预测是根据2002年9月按联邦审计局建议采用的预测停车位与办公位置之比即66/100这一比例计算的(文件A/37/2附件二第11段)。因此,2003年的需求量为1,003个停车位,可用/已占用的数量为1,186个停车位。预计到2009年需要量将增加到1,096个停车位,比2003年增加9.6%。

350. 可用停车位的情况是与租用办公室所能提供的设施密切挂钩的。如果不再租用办公室,则也不再会租用停车位。2003年,WIPO拥有的房舍建筑可提供237个停车位,即占有所有可用停车位的20%。2004年,不再在几个大楼中租用办公位置之后,共将停租142个停车位。此外,由于新建筑项目工程的关系,AB和GB一大楼另将失去47个停车位。这意味着,虽然2004年新翻修的大楼中可提供144个地下停车位,但与2003年相比,停车位将净减45个。

351. 新建筑将提供280个地下停车位,即相当于办公位置数目的50%。到2009年,WIPO拥有的所有设施总共将能提供624个停车位,仅占全部需求量的56.9%。关于在“万国”停车场租用停车位的可能性问题,由于该停车场预计将满负荷使用,因此被认为不可行。为WIPO工作人员提供的停车位十分有限,因此满足参观和使用WIPO会议及其他设施的人员的需求将及其困难。应当指出的是,表29中的数字并未反映代表和来访者的停车位需求。在新建筑项目中,按当初设想建造额外的停车位,是有非常正当的理由的,尤其是考虑到新会议厅建成后,预计WIPO的整个会议室容量将提高到1,000个座位。增建停车位,也可让WIPO停租“万国”停车场的一些停车位,从而节约大量资金。

352. 2002年9月,秘书处提议对提供额外停车位的问题进行进一步研究。该项研究探讨了保留拟在新建筑项目中建造若干仓储用房的方案,以便今后在需要时可将其改建为额外的停车位。初步研究已经开始,现正在与日内瓦当局进行磋商(参见附件B“新建筑项目”)。

表 29
2003至2009年停车位需求量和供应量

日期 (年末)	A. 停车位 需求量	停车位供应量															余额 E=D-A	
		B. WIPO拥有的设施					C. 租用的设施											合计 D=B+C
		AB	GB I	前WMO	新大楼	B项合计	P&G	UC	CAM	Chambésy	Sogival	Budé	Casai	G.Motta	“万国”	C项合计		
2003年	1,003	215	22	-	-	237	271	80	109	52	35	27	65	42	268	949	1,190	183
2004年	970	190	-	144	-	334	271	-	109	52	-	-	65	42	268	807	1,075	171
2005年	983	190	-	144	-	334	271	-	109	52	-	-	-	42	268	742	1,048	93
2006年	1,010	190	-	144	-	334	271	-	109	52	-	-	-	42	268	742	1,048	66
2007年	1,030	200	-	144	-	419	271	-	109	-	-	-	-	42	268	690	1,061	4
2008年	1,069	200	-	144	280	624	-	-	109	-	-	-	-	42	268	419	1,140	-26
2009年	1,096	200	-	144	280	624	-	-	109	-	-	-	-	42	268	419	1,140	-35

关于仓储用房需求和可用仓储用房的最新信息

353.

WIPO拥有1,503平方米仓储用房，并在日内瓦若干地点额外租有4,107平方米，每年租金450,000瑞郎，因此总仓储用房为5,610平方米。这些用房主要用于存储出版物以及根据各不同注册体系所收到的纸件申请，WIPO根据合同有义务将这些申请保存若干年。目前预计，现有的存储用房将足以满足未来几年的需求，因为更多的申请是以电子形式提出的，而且本组织各不同领域中所开展的信息技术项目预计也将产生影响。2004年和2008年当前WMO大楼和新建筑项目分别完工时，停止租用一些存储用房也被认为是可行的。

[后接附件B]