

附件 A

WIPO 房舍建筑计划

概述

339. 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。

340.

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，即占WIPO两年期总预算的20.9%。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810万瑞郎，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216万瑞郎，几乎占除新建筑项目以外的建筑预算的40.0%。

关于办公用房需求和可用办公用房的最新信息

341.

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。

342.

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26。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。数字中还包括若干必要的备用数。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增长率的0.7这一系数增长。2004年和2005年，这一增长水平预计将低于2003年可比的支出水平，但对办公位置的需求量不会降低，而仍维持2003年的水平。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。

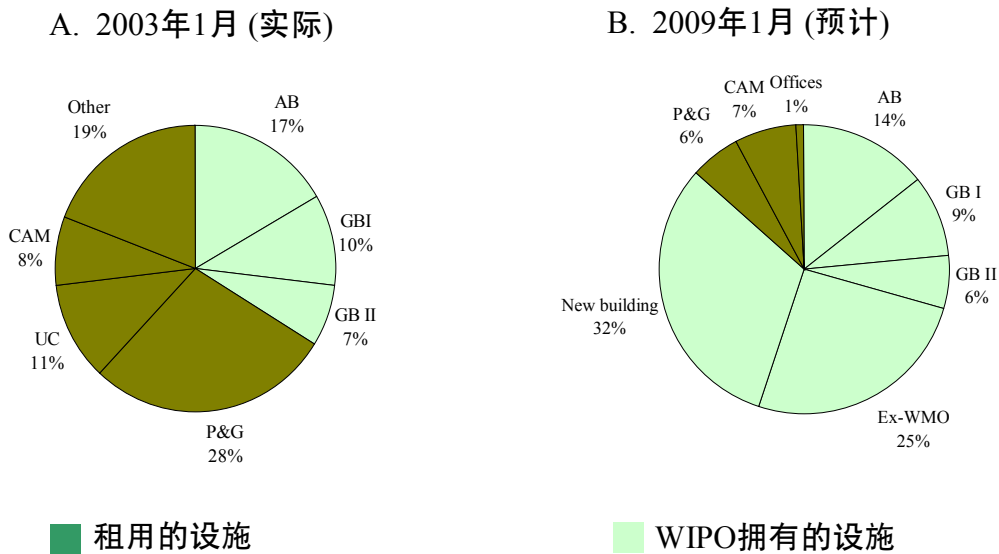
343.

2003年1月的实际需求计算为1,530个办公位置，略低于2002年9月所作的预测。2004—2005年将需要相同数量的办公位置。由于预计支出将减少，而且启动IMPACT自动化项目之后预计能获得增效（参见附件C关于IMPACT项目的详细讨论），因此可以说采取这种保守的做法是有道理的。例如，由于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预计将减少。2006年，预计需要1,560个办公位置，比上一年增加1.8%。2007年，这一需求将增加2.8%，增至1,600个办公位置，之后在2008年将增加4.1%，增至1,670个办公位置，2009年增加3.9%，增至1,730个办公位置。全面而言，2003—2009年期间办公位置需求的增长率为2.1%，符合2002年9月估计的情况（文件A/37/2附件二第7段）。

344.

表26还介绍了WIPO自有楼房和租用楼房可提供的办公位置的情况，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1月起，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个联络处共有1,535个办公位置。下文图1对WIPO目前混合使用建筑物的现状与2009年1月之后预计的情况进行了比较。

图 1. 到2009年逐渐不再租用的工作位置



■ Rented facilities

■ WIPO-owned facilities

■ Rented facilities

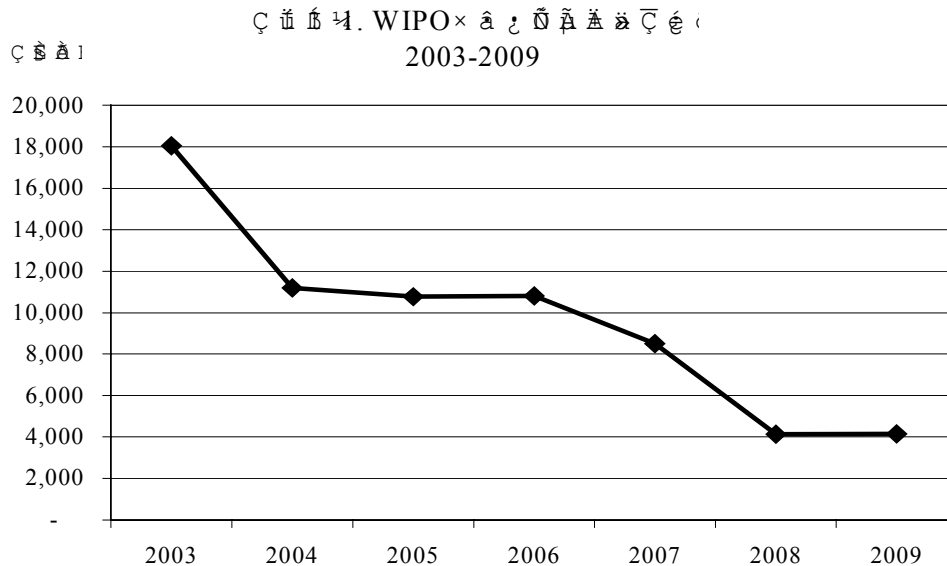
■ WIPO-owned facilities

表 26
办公用房需求量和供应量

日期	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	Chambésy	Sogival	IBM	Bude	Casai	G.Motta	联络处	C项合计		
03年1月	1,530	255	160	105	-	-	520	430	170	120	55	30	15	40	70	70	15	1,015	1,535	5
实际 04年1月	1,530	255	160	105	450	-	970	250	-	120	55	-	-	40	70	70	15	620	1,590	60
05年1月	1,530	255	160	105	450	-	970	250	-	120	55	-	-	-	70	70	15	580	1,550	20
06年1月	1,560	255	160	105	450	-	970	250	-	120	55	-	-	-	70	70	15	580	1,550	-10
07年1月	1,600	255	160	105	450	-	970	250	-	120	-	-	-	-	70	70	15	525	1,495	-105
08年1月	1,670	255	160	105	450	560	1,530	100	-	120	-	-	-	-	-	-	15	235	1,765	95
09年1月	1,730	255	160	105	450	560	1,530	100	-	120	-	-	-	-	-	-	15	235	1,765	35

345.

2003年，WIPO拥有的大楼（即AB、GB一和GB二）能提供520个办公位置，即占有所有可用用房的33.9%，而租用大楼提供了1,015个办公位置，几乎为其两倍之多。2003年租房总费用为1,800多万瑞郎。这一情况预计到2004年1月在前WMO大楼（450个办公位置）启用时将有所改善。届时WIPO自有房舍能提供970个办公位置，可满足63.4%的办公位置需求。而且还可不再租用UC、IBM、Sogival和P&G等大楼的办公用房，从而与上一年相比少租几乎40%的办公位置。2004年，WIPO的租房费用为1,120万瑞郎，比2003年减少680万瑞郎。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Casai和G. Motta大楼，并在2008年将在P&G大楼租用的办公位置从250个减至100个。2008年1月起，WIPO拥有的大楼将可提供1,530个办公位置，即占有所有办公用房的86.7%。WIPO将继续在日内瓦的两座大楼和国外的3个联络处租约235个办公位置，租房总费用为每年410万瑞郎。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。



346.

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，但2007年除外，新建筑项目将在这一年最后完工。据认为，大多数短期过剩的需求，只要可行，即可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，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

347. 表27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)。2003年,实际需求量为1,010个停车位,可用/已占用的数量为1,190个停车位。预计到2009年需要量将增加到1,140个停车位,比2003年增加13.1%。

348. 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239个停车位,即占有所有可用停车位的20%。2004年,前WMO大楼启用后,由于不再会在几个大楼中租用一些办公位置,因此一共将放弃230个停车位。这意味着与新翻修的大楼中可提供的180个停车位相比,停租后的停车位少了50个。2002—2003年,WIPO可以在万国停车场多租用一些停车位。然而,未来年份由于该停车场预计将满负荷使用,因此其灵活性将得受限制。

349. 新建筑将提供280个额外的地下停车位,即相当于办公位置数目的50%。到2009年,WIPO拥有的所有设施将能提供总共699个停车位,仅占全部需求量的61.3%。由于为WIPO工作人员提供的停车位有限,因此满足参观和使用WIPO会议及其他设施的人员的需求将继续有困难。在新建筑项目中如当初所预见的,建造额外的停车位,是有正当理由的,尤其是到2008—2009年,WIPO的整个会议室容量将达到近1,000的座位。这样一来,WIPO还可停止租用万国停车场的停车位,并节约大量资金。

350. 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,以便今后在需要时将其改建为额外的停车位。该项研究预计将在2003年年中前完成(参见附件B“新建筑项目”)。

关于仓储用房需求和可用仓储用房的最新信息

351. 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。

表 27
停车位需求量和供应量

日期	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NIMO	新大楼	B项合计	P&G	UC	CAM	Chambésy	Sogival	Budé	Casai	G.Motta	Nations	C项合计		
03年1月 实际	1,010	215	24	-	-	239	275	80	109	52	35	27	65	40	268	951	1,190	180
04年1月	1,010	150	24	180	-	354	160	-	109	52	-	27	65	40	268	721	1,075	65
05年1月	1,010	150	24	180	-	354	160	-	109	52	-	-	65	40	268	694	1,048	38
06年1月	1,030	150	24	180	-	354	160	-	109	52	-	-	65	40	268	694	1,048	18
07年1月	1,056	215	24	180	-	419	160	-	109	-	-	-	65	40	268	642	1,061	5
08年1月	1,102	215	24	180	280	699	64	-	109	-	-	-	-	-	268	441	1,140	38
09年1月	1,142	215	24	180	280	699	64	-	109	-	-	-	-	-	268	441	1,140	-2

[后见附件B]

