

WIPO



WO/PBC/8/INF/1

原文：英文

日期：2005年3月10日

世 界 知 识 产 权 组

日 内 瓦

计 划 和 预 算 委 员 会

第 八 届 会 议

2005 年 4 月 27 日 至 29 日 ， 日 内 瓦

有 关 新 建 筑 的 备 选 方 案

秘书处编拟的文件

一、导 言

1. 本文件是秘书处为 2005 年 2 月计划和预算委员会非正式会议编拟的题为“有关新建筑的备选方案” (文件 WO/PBC/IM/05/3)的更新和修订版。其中纳入了成员国在该次非正式会议上要求提供的如下信息：(i) 由国际组织不动产基金会 (FIPOI) 为新建筑提供资金的可能性 (第 14 至 19 段)，(ii) 鉴于计划实现增效节约及其他相关方面的考虑，建议自 2006 年起重新启动新建筑项目，有何经济上的理由 (第 32 至 39 段)，以及 (iii) 文件中所建议的各相关财政备选方案之间的费用净现值(NPV)的比较 (第 27 至 30 段)。本文件旨在为成员国审查秘书处在拟议的 2006/07 年计划和预算中提出的建议 (文件 WO/PBC/8/3，计划 31) 提供背景资料。

2. 2002 年 9 月，WIPO 大会批准了以 1.905 亿瑞郎这一总造价建造一个新的行政大楼和一个会议厅的项目（下称“初始项目”）(文件 A/37/2、A/37/9、A/37/10 和 A/37/14 第 240 至 262 段)

3. 2003 年 8 月，经国际招标，一个由 WIPO 成员国代表组成的评选委员会选定了一个总承包商：该总承包商是一个由两个方面组成的集团。但由于这两个方面之间产生争议，以至于它们无法履行对 WIPO 承诺的合同义务，因此本组织不得不于 2004 年 1 月 12 日终止了与该集团的合同。

4. 同时，2004—2005 两年期收入概算明显出现了 800 多万瑞郎的缺口。鉴于这一局势，在终止与该集团的合同之后，秘书处为谨慎起见，考虑暂停该项目，并研究替代技术方案，争取减少项目费用。另外，也意识到本组织如果保留储备金，而探讨通过外部供资的方式为新建筑提供资金的可能性，将是一种风险较小的备选方案。

5. 本文件介绍了各种替代的技术方案（第二章）以及其他资金来源的可能性（第三章）。文件中还提供了关于招标和评标程序（第四章）以及关于重新启动新建筑项目的经济上的理由（第五章）方面的信息。文件中还阐述了建房与租房之间的比较问题（第六章）。结论列于第七章。

6. 成员国 2002 年批准初始项目时，曾进行过大量的分析，其中包括由瑞士联邦审计局（即外聘审计员）编写一份独立评价报告（文件 A/37/10）。当时所作的决定反映了拥有新大楼与租用办公用房相比将带来更多经济利益。当时在批准初始项目时为作出这一决定而提出的经济上的理由，今天同样有效。第五章和第六章根据当前 2005 年 3 月）的财政形势，重申了这些理由。

二、技术备选方案

7. 在决定推迟该项目之后，秘书处请负责初始项目的建筑师研究如何可能减少已在初始项目框架中得到成员国批准的建造行政大楼的费用。通过该研究所得出的结论，可以用来替代初始项目，即：与初始项目相比，功能类似（即：办公位置和停车位数量不减少），但费用更低。按照该替代项目（下称“经修订的项目”），将建造一个 5 层（而不是 6 层）的办公大楼，办公位置和停车位数量与初始项目的相同，分别为 560 个和 280 个。现将经修订的项目中的主要技术数据开列如下。

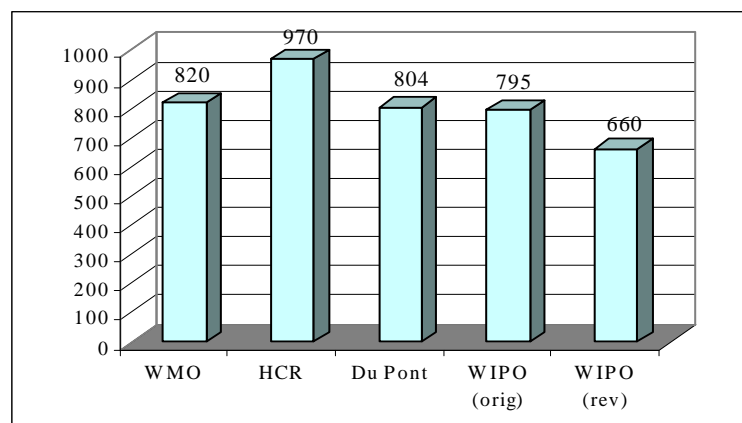
办公位置	560 个
餐厅容量	320 个座位
地下停车场	280 个停车位

总面积

办公室 (1 楼至 5 楼)	13,364 m ²
共用区 (底层、1 楼)	4,251 m ²
技术区 (-1 层)	5,255 m ²
停车场 (-2 层和 -3 层)	10,286 m ²
仓储空间 (-4 层)	5,143 m ²

8. 如下图所示，经修订的项目的每立方米费用（每立方米 660 瑞郎），要低于日内瓦其他公司和联合国机构以及初始项目的费用（从外聘审计员报告中摘录的数据，表 8，文件 A/37/10 第 17 页）。

按各不同大楼的容积进行费用比较

(Sfr/m³)

9. 关于初始项目与经修订的项目之间的技术和财务比较情况载于附件一。

10. 经修订的项目的总估计费用共计为 1.254 亿瑞郎，而初始项目为 1.905 亿瑞郎。经修订的项目的总估计费用细目列于附件二。正如该附件所说明的，经修订的项目由于不建造新会议厅、取消第 6 层楼并尽量增加剩余楼层中的办公用房、取消与阿帕德·鲍格胥 (AB) 大楼的通道，以及按外聘审计员的建议，修改若干技术概念（取暖、空调和通风等），因此可以减少约 650 万瑞郎的费用。

11. 经修订的项目中包括在与 AB 大楼邻接的地段建造额外的地下仓储和/或停车场。这一场地最多可以额外提供 260 个停车位，代表和来访者均可使用。这意味

着，能提供的停车位总数必要时可达 540 个¹。日内瓦当局 2003 年已批准将这一额外的场地用作停车位。²

12. 加上土地购置费 1,360 万瑞郎，经修订的项目的总估计费用为 1.391 亿瑞郎³，其中 2,550 万瑞郎（即占 18.3%）已由 WIPO 支付（或承付）。换言之，WIPO 待支出的剩余费用总额将为 1.136 亿瑞郎，如下图所示

说明	已支付	已承付	尚未承付	合计
办公大楼	-	1.2	87.1	88.3
额外的地下场地	-	-	8.9	8.9
酬金	5.8	3.5	11.4	20.7
其他费用	1.1	0.3	6.2	7.6
土地购置	13.6	-	-	13.6
总计	20.5	5	113.6	139.1

2,550 万 = 总费用的 18.3%

三、财政备选办法

13. 如果上文所述的经修订的项目得到同意，那么按该项目建造大楼将有 3 种可能的外部供资备选方案：(i) 由国际组织不动产基金会 (FIPOI) 供资；(ii) 从商业性银行贷款⁴；以及 (iii) 与投资商—开发商签订租赁协议。所有这 3 种备选方案将在下文中详述。WIPO 按银行贷款 (ii) 和投资商—开发商 (iii) 备选方案，将来需要承担的费用按净现值 (NPV) 进行比较的情况，连同继续租用若干房舍的租金净现值情况，载于附件六。由于

¹ 额外的地下场地 (6,100 m² 停车位 + 2,250 m² 通道 = 8,350 m²) 未包括在初始项目的 1.905 亿瑞郎预算中。因此，将需要制定额外的技术规格。估计费用为 290 万瑞郎，是根据总承包商 2003 年标书中所提出的费用确定的，并没有考虑如果达成一揽子协议，有可能打折扣的情况。

² 2002 年 9 月，成员国要求秘书处研究这一问题，并同日内瓦当局联系，以确保该场地能用作额外的停车位（见文件 A/37/14 第 262 段）。

³ 初始项目的总估计费用中不包括土地购置费 (1.905 亿 + 1,360 万 = 2.041 亿瑞郎)

⁴ 将有不同的方案（固定利率或可变利率，或二者结合）

下文第 14 至 19 段中所解释的理由，拿这些净现值数据与 FIPOI 备选方案进行比较，似乎没有意义。

备选方案 (i): 由国际组织不动产基金会 (FIPOI) 供资

14. 第一个备选方案是，通过从 FIPOI 贷款为经修订的建筑项目供资。按章程，FIPOI 有可能向总部设在日内瓦的国际组织提供无息建筑贷款。FIPOI 一直是 WIPO 偏爱的合作伙伴，具体而言，该基金会曾以非常优惠的条件，为建造阿帕德·鲍格胥大楼和博登豪森 I 大楼提供过资金。

15. 当 WIPO 新建筑的资金既无法通过本组织的储备金解决，也不可能通过其业务预算来解决时，WIPO 即同 FIPOI 联系。然而，从初步讨论的情况看，尽管 WIPO 项目建筑构思很好，但由于下述原因，现阶段似乎无法确定 FIPOI 是否以及何时可以肯定地承诺为 WIPO 项目供资。此外，即使 FIPOI 能承诺为该项目供资，但 WIPO 最终需要负担的费用，包括上文所述的租金节余，可能大大超过该项目现有的费用概算情况。

16. 第一个理由是，FIPOI 在 2005 年 1 月 6 日文函中明确表示，从 2005 年年初起，瑞士联邦已划拨了 2007 年以前用以为此类项目供资的所有资金。因此，对 WIPO 的请求只能在 2008 年以后才予考虑。即便等到 2008 年以后，由于 WIPO 项目的规模很大，而且又赶上瑞士联邦打算缩减开支这一时机，因此不合标准。事实上，WIPO 所要求供资的年度数额就相当于 FIPOI 用于 4 至 5 年供资的预算。

17. 第二个理由是，FIPOI 还清楚地表明，WIPO 必须确保其项目符合 FIPOI 供资计划所适用的技术和财务标准。为此目的，首先必须要向 FIPOI 总部提出申请，总部将从技术和财务上对这一申请进行审查。审查完成之后（需 3 至 6 个月），外交部长将需要将该申请转交联邦委员会，然后交由联邦议会批准。预计这一程序将需 1 年至 18 个月时间。WIPO 项目已进行到一定阶段，假定正式提出供资申请，那么 FIPOI 可能会原封不动地认可这一项目，也可能要求修改，还可能予以拒绝。如果 WIPO 项目被认为不符合瑞士联邦的标准，那么 WIPO 将需要负担大量额外的费用，而且也会拖延很长时间。

18. 第三个理由是，也许 WIPO 项目与其他机构的项目相比，会处于不利地位。正如瑞士代表团在计划和预算委员会 2005 年 2 月非正式会议上所提出的，瑞士政府当

前的重点是安全和人道主义事务领域的项目。此外，与参与竞争的其他组织不同的是，WIPO 是一个创收性组织。

19. 鉴于上述理由，秘书处认为当前考虑由 FIPOI 供资这一可能性是不现实的。此外，由于有耽误时间的可能性，还有让过去已对该项目所作的投资化为乌有的风险，因此最终可能会让该项目费用过于昂贵。另外，由于不采取这一方案，可能会节约大量租金（3 年将节约 2,580 万，5 年将节约 4,300 万），因此执行该项目如有耽搁，所带来的机会成本将特别高。

备选方案 (ii): 从商业性银行贷款

20. 第二种备选方案是，通过从商业性银行贷款为经修订的建筑项目供资。本组织在此方面的先例是马德里联盟大楼，该大楼是由 1975 年从瑞士联合银行 (UBS) 的抵押贷款供资的。从组织法方面来讲，《WIPO 公约》并未排除 WIPO 签订此种贷款的协议。秘书处已同当地和国外的若干商业性银行进行过非正式讨论，探讨通过商业性贷款为该建筑供资的可能性。已有两家瑞士银行提出初步贷款建议。

21. 按照这些初步建议，WIPO 可以获得一笔贷款，用以全额支付按经修订的项目建造行政大楼待支付的费用（1.136 亿瑞郎）。这将意味着，本组织对该项目已作的投资（土地购置费和建筑研究及修改的费用）将由贷款机构视为本组织已作出的足够的现金支出，因此将不再需要任何现金支出。这笔贷款估计的年度费用，按 3.56% 年利率计算，将为 631.5 万瑞郎（包括利息和本金摊还）⁵ WIPO 与选定银行之间的合同安排期限将为 30 年，而且如果本组织提出要求，还可进一步延长。

22. 按照这一方案，除明确指出的违约情况外⁶，本组织将不需要放弃其在管辖权或履约方面享有的豁免权。在整个贷款期间，只要 WIPO 符合一定条件，借贷银行都不会要求按土地和行政大楼的总造价来确定抵押贷款。正如秘书处在计划和预算委员会 2005 年 2 月非正式会议上提到的，如果 WIPO 提出要求，原定的付款安排亦可提前。

⁵ 例如，在到期之日起 60 天期限之内未支付利息和/或本金，未遵守所谓的“并行”条款。

⁶ 这一程序同样可适用于投资商—开发商备选方案。

23. 以上供资备选方案列于附件三。摊还期将从建筑完工之后才开始，这意味着，在建筑期间（预计期限：26 个月），WIPO 将不需要承担任何摊还费用。这也意味着，在建筑期间，本组织的年度费用将为 184.6 万瑞郎（以 1.5% 的年利率计算）。

备选方案 (iii): 与投资商—开发商签订租赁协议

24. 第三个备选方案将是，与投资商—开发商签订租赁协议。将由通过招标程序确定的投资商—开发商为经修订的建筑项目供资，然后再通过租赁的形式交回 WIPO 使用。首期最低租赁期一般为 10 年。该首期租赁期满后，WIPO 将有可能全部或部分腾出大楼，或者以当初的项目造价买下该大楼，如果购买大楼，WIPO 将需要确定通过什么渠道来为购买大楼提供资金。

25. 这一备选方案的估计费用列于附件四。如果作为该协议的一部分，投资商—开发商同意从 WIPO 手中购买土地，并退还 WIPO 已支付的用于建筑师设计项目的开支，那么将会有一定数额的现金流入 WIPO（选择 A）。如果投资商—开发商不同意购买土地及将有关费用退还 WIPO，那么 WIPO 仍然可以得到投资商—开发商每年支付的土地租用费以及为建筑师设计项目而流入的资金（选择 B）

26. 这一备选方案的好处是，监督和管理建筑程序的责任将从 WIPO 转给投资商—开发商。WIPO 唯一的责任将是确保建筑工程按总标书进行。

各种备选方案之间相关净现值 (NPV) 的比较

27. 各种备选方案的相关成本效益之间的比较情况列于附件六。贴现现金流量和净现值(NPV) 列于银行贷款备选方案、投资商—开发商备选方案 (选择 A 和 B) 以及继续租房而不是建房备选方案 (“租房备选方案”) 等项下。正如上文所解释的，该比较中未包括 FIPOI 备选方案。

28. 附件六中的信息在 C 栏中是按 0 年（今年）至 52 年（按银行贷款备选方案支付最后一笔摊还金的年份）逐年列出的。应回顾的情况是，根据银行贷款备选方案，贷款摊还只有在建筑完工之后（2008 年，即附件中的第 3 年）才开始，另外，附件六还说明了所介绍的每一个备选方案的现金流量类型，即：支付利息、支付贷款摊还金、购买价格或支付租金。按所介绍的各种备选方案得出的所有未来现金收支的净现值情况列于 A 栏。这些净现值可以说是用以说明各种不同备选方案的成本效益的很好指标，因为这些备选方案所涉的现金流量不同，而且时间跨度也不一样。最后，所

介绍的各种备选方案的相关成本效益，通过标明费用最低的备选方案与其他备选方案之间的百分比，列于 B 栏。

29. 银行贷款备选方案与投资商—开发商备选方案相比，有更多的财政优势。事实上，银行贷款备选方案的净现值为 1.195 亿瑞郎，而投资商—开发商备选方案（选择 B）为 1.544 亿瑞郎，投资商—开发商备选方案（选择 A）为 1.589 亿瑞郎。换言之，银行贷款备选方案要比投资商—开发商备选方案中的选择 B 便宜 29%，比选择 A 便宜 33%。

30. 与租房备选方案的比较情况，请参见下文第六部分。

四、招标和评标程序

31. 如果（通过商业性银行贷款方式）建造行政大楼的必要安排一切就绪，秘书处将展开新一轮的国际招标程序，以选定总承包商。同 2003 年招标一样，总承包商的最后选择将由一个由成员国代表组成的特别评选委员会作出ⁱ。新一轮招标程序在时间安排上最好做到能使建筑工程于 2006 年 1 月恢复，以 2008 年 2 月为完工的截止日期。

五、重新启动新建筑项目的经济上的理由

32. 2002 年，成员国批准新建筑时，普遍认为这一做法与租房相比，是最经济地利用本组织资源的办法。秘书处认为，从办公位置、停车位和仓储用房需求方面讲，这一观点仍然有效，现详述如下。

办公位置需求

33. 附件七列出了 2005 年至 2009 年 WIPO 的办公位置需求和各房舍中能提供的办公位置方面的信息。一方面，A 栏列出了在某具体时间 WIPO 拥有的房舍能提供的办公位置总数（A.1 分栏）以及 WIPO 租房舍能提供的办公位置总数（A. 2 分栏）。如 A 栏所示，有了新建筑，能提供的办公位置总数将从 2005 年年末的 1,431 个办公位置增加到新建筑完工时（2008 年）的 1,495 个办公位置。另一方面，B 栏列出了同一时期预计将需要的办公位置总数。

34. 这些需求是根据 WIPO 雇员加上 UPOV 雇员（根据 WIPO—UPOV 之间的协定，UPOV 雇员的房舍应由 WIPO 提供房舍），以及为 WIPO 工作并占用 WIPO 房舍的分包商（安全、翻修、旅行社、清洁服务等）的额外 14 人左右，估算出来的。如 B 栏所示，秘书处目前预测（根据各注册体系中期的中等增长速度，以及已认可的通过 PCT 自动化所实现的增效节约），预计到 2009 年将需要 1,500 个办公位置，其中包括 100 个备用办公位置。这一预测的依据是 WIPO 在日内瓦⁷ 的雇员总数 2005 年至 2009 年将基本维持稳定这一根本的推论（平均年增长率为 0.7%，即每年增加 10 名新雇员，这一增长水平是按非常保守的计算，为应付 PCT 和马德里服务在这一时期预计出现的需求增长情况提出的，但前提是，预计通过 PCT 自动化而实现的增效节约将能在 PCT 出现稳步需求增长的情况下，仍能尽量控制 PCT 工作人员的人数）。采用新建筑这一办法之后，这一用房需求将完全通过新的行政大楼和 WIPO 现有房舍来满足，而不需要再租用任何其他办公用房。这将实现大量节约（关于更多信息，参见第六章）。

停车位需求

35. 附件八列出 2005 年至 2009 年 WIPO 的停车位需求和各房舍中能提供的停车位方面的信息。一方面，A 栏列出了在某具体时期 WIPO 拥有的房舍能提供的停车位总数 (A.1 分栏) 以及 WIPO 租用的房舍能提供的停车位总数 (A.2 分栏)。另一方面，B 栏列出了同一时期预计将需要的停车位总数。这些需求是依据与办公位置需求相同的推论所预测的。

36. 如附件八所示，2008 年年初经修订的新建筑项目完工之后，WIPO 自己拥有的房舍中将共有 901 个停车位，而预测的需求为 1,100 多个停车位。

37. 这将使本组织得以停租所有外部停车设施，仅保留在 Nations 停车场租用的若干停车位。

仓储用房需求

38. 附件九列出了 2005 年至 2009 年 WIPO 的仓储用房需求和各房舍中能提供的仓储用房方面的信息。一方面，A 栏列出了在某具体时期 WIPO 拥有的房舍能提供的仓储总面积 (A.1 分栏) 以及 WIPO 租用的房舍能提供的仓储总面积 (A.2 分栏)。如 A.2 分栏所示，WIPO 目前在日内瓦的若干地点租用了总面积为 5,781 平方米的仓储用房。

⁷ 布鲁塞尔、纽约、新加坡和华盛顿联络处除外。

另一方面，B 栏列出了同一时期预计将需要的总仓储面积。B 栏表明，从 2008 年起需求量将降低，这主要是因为计划在新建筑中建造移动性仓库棚，以最大限度地利用空间，从而减少存储相同容量的物品所需要的面积。

39. 2008 年新建筑完工之后，将能提供 5,143 平方米的仓储用房。这可以让 WIPO 不再租用仓储用房。应当指出的是，新大楼中的仓储面积将占用地下负 4 层（最底层）整个一层的空间，这一层不适于办公用。这种安排的好处包括：能节约租金和运输费（每年 50 万瑞郎），提高安全性，从而减少本组织代 WIPO 各注册体系的用户保存的敏感文档的风险。

六、建房还是租房：财政分析

40. 本文件中提供的信息表明，建房明显优于租房。如附件六所示，按银行贷款备选方案执行经修订的项目，预计要比租用 P&G、CAM 和 Nations 等大楼的费用低 75 %。WIPO 搬离各租用的房舍时逐渐实现的节约，预计约达 9,010 万瑞郎（租房备选方案与银行贷款备选方案之间的净现值差额）。此外，这 3 个大楼的年租金（概算为 870 万瑞郎）大大高于银行贷款的最高年度费用（630 万瑞郎）。还应当指出的是，贷款的年度费用随着贷款本金的减少而会逐年降低。

41. 最后，需要强调的是，根据最近对日内瓦市场进行的调查，已不可能再找到符合 WIPO 需求（在办公位置数目、地处方便位置和具有成本效益方面），而且比 WIPO 目前租用的大楼更具吸引力的办公用房

七、结 论

42. 根据上述情况，秘书处认为，本组织按经修订的项目，投资建造自己的行政大楼，而不是继续租用办公用房，是最符合本组织的财政利益的。秘书处也认为，在现有的各种备选方案中，最谨慎的、财政上具有优越性的方案是，通过从商业性银行贷款为该项目提供资金。

43. 这种解决办法有诸多财政上的好处：

(a) WIPO 将拥有一份具有经济价值的资产，这一价值很可能随着时间的推移而增值，在必要时，也可以出租或者出售；

(b) WIPO 可以利用对该项目已作的投资(2,550 万 + 150 万 = 2,700 万瑞郎)，其中包括国际建筑设计竞赛程序、建筑师费用以及挖土方；

(c) WIPO 可以利用资本市场中目前所适用的优惠利率，支付利息的费用将完全可以由本组织货币投资所得利息以及不需要再支付租金所抵消；以及

(d) 将人员统一集中在总部办公将有利于对 WIPO 的房舍进行更加有效的管理、维护和安全安排，并有利于改善 WIPO 各部门之间的联络。安全、管理、内部通信和交通方面也将实现节约。

44. 秘书处将向感兴趣的银行发出招标书，争取在 2005 年年底之前与选定的银行签订贷款协议。届时将由 WIPO 建筑与合同审查委员会选定银行。将聘用一名独立专家向该委员会提供咨询意见向其介绍在利息及贷款安排的其他技术条件方面有哪些最佳选择。一旦贷款得到保证，并在为总承包商进行新一轮的招标程序完成之后，将于 2006 年 1 月 1 日恢复建筑工程。上述银行贷款备选方案所需的费用已被纳入拟议的 2006—2007 年计划和预算中，该计划和预算将在计划和预算委员会本届（4 月）会议上，提交成员国核定。

[后接附件]

ⁱ 这一程序同样适用于投资商—开发商备选方案。