|  |  |
| --- | --- |
| **全权代表大会（PP-14）2014年10月20日-11月7日，釜山** | logo_C_ |
|  |  |
|  |  |
| 全体会议 | **文件 57-C** |
|  | **2014年7月24日** |
|  | **原文：英文** |
|  |
| 秘书长的报告 |
| 有关国际电联总部长期办公场所的选择方案 |
|  |

|  |
| --- |
| 概要本报告是对国际电联理事会2014年会议建议14.6的回应。该建议提出，就C14/50号文件列出的四项可能选择方案（option – 以下译为“方案”）向全权代表大会做出报告，以便后者做出决定。这四项方案是：重建Varembé办公楼、翻修Varembé办公楼、在（日内瓦）当地租用办公场所或将国际电联总部迁离。该报告涉及总部办公场所整体情况并包含每种方案的行动时间段和费用/效益的财务分析。此外，在迁址方案方面，报告还包含对C14/75号文件所提问题以及生活质量的分析。需采取的行动请全权代表大会就本文件阐述的四项方案之中的一项**做出决定**。\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_参考文件[C13/INF/18](http://www.itu.int/md/S13-CL-INF-0018/en)、[C14/92](http://www.itu.int/md/S13-CL-C-0092/en)、[C14/50](http://www.itu.int/md/S13-CL-C-0050/en)、[C14/75](http://www.itu.int/md/S14-CL-C-0075/en)号文件 |

# 1 背景及介绍

1.1 本文件涉及未来数十年国际电联总部（HQ）办公场所的选择方案问题。自Varembé办公楼建成（于1962年启用）以来，国际电联总部一直设在目前的日内瓦联合国广场（Place des Nations）。国际电联《组织法》第30条规定，“国际电联所在地为日内瓦”。

1.2 国际电联总部由位于上述同一地址的三座办公楼组成：Varembé办公楼（于1962年启用）、塔楼（于1973年启用）和Montbrillant办公楼（于1999年启用）。这些办公楼由国际电联拥有，而土地使用权则遵循东道国给予的可延长“地上权”（droit de superficie）[[1]](#footnote-1)。

1.3 与现代化建筑相比，按照50年前建筑标准建设的Varembé办公楼在隔热保温[[2]](#footnote-2)、残疾人无障碍通行、消防安全和抗震等方面存在严重不足。理事会第1142号决议（C-99）特别责成秘书长“确保国际电联所在东道国现行的安全、卫生和环境标准适用于国际电联…”。虽然总部办公楼目前在建筑围护性能方面仍符合东道国的相关法律，但自2017年起将不再如此。因此，必须采取补救措施。

1.4 实际上，翻修Varembé办公楼无法达到无障碍通行、消防安全和抗震方面的要求，因为这将包括增加楼梯、扩大电梯和走廊面积以及加固建筑结构等。因此，虽然提高隔热保温性能并进行其它修缮在技术层面可行，但这种做法不能提供一个总体有效的解决方案。塔楼的建造年代决定了该楼也存在同样缺陷（略少而已）。国际电联的政策过去是且未来也将是根据成员国决定的专用资源尽可能进行办公楼的维护。

1.5 国际电联秘书长已决定与东道国一道研究以新楼取代Varembé办公楼的可能性（后者将在建设新楼之前或之后拆除 – 将按照最佳技术和财务效益做出选择）。在本文件中，拟取代现有办公楼的新楼称为Varembé II楼。东道国已确认，可为这一项目提供无息贷款，并将通过联邦专家组织“国际组织不动产基金会（FIPOI）[[3]](#footnote-3)提供技术帮助。值得注意的是，东道国在做出上述决定前已研究了所有拟议方案（翻修、升级和建造新楼）并得出结论认为，从节能、空间利用、美观和便利角度而言，建造全新办公楼是最佳选择，而且这一方案尤其将满足瑞士的新建筑标准和费用方面的考虑。

1.6 秘书长就此项目以及有关解决Varembé办公楼问题的其它方案向国际电联理事会2014年会议提交了一份文件（C14/50号文件）。成员国在理事会上发表意见指出，应更加宽泛地看待国际电联总部办公场所的整体问题，并指示向即将召开的全权代表大会（PP-14）提交四项方案，以便后者做出决定（C14/92号文件中的建议14.6）：

– 重建Varembé办公楼并视需要翻修其它办公楼；

– 视需要翻修所有三幢办公楼，不重建Varembé办公楼；

– 为重建Varembé楼而在日内瓦租用办公场所，拆除Varembé办公楼并视需要翻修其它办公楼；

– 若有国际电联成员国主动提出全面且国际电联可接受的邀请意向，将国际电联总部迁离日内瓦。

1.7 如C14/75号文件所述，理事会在要求做出财务比较的同时，还要求在提交PP-14的报告中将其它多种不同因素考虑在内。

1.8 本文件是对理事会要求的回应：审查四项方案，以便PP-14能够掌握足够信息，从而就应采用的适当方案做出决定。本文件对国际电联总部的所有办公楼都得到考虑。

1.9 本文件引用的财务数字是根据管理层目前最了解的情况、可提供的文件和市场信息做出的估算。这些数字是对将发生费用的高级别估算，并将按照未来的决定和发展情况进一步调整。

# 2 评估标准

2.1 除财务方面考虑外，在C14/75号文件（阿联酋）中确定、而且C-14要求在审议总部迁离目前东道国时考虑的标准为：

– 向国际电联职员提供的豁免、特权和便利条件；

– 免除所得税或物业税、关税和商品及服务税方面的情况；

– 对迁址所需的职员异地迁移/终止服务/聘用的费用、设施、必要的公共服务、可提供的房舍等方面的要求和期待；

– 迁离决定的拟议时间段和未来机制；

– 迁离情况下的财务制约因素、限制条件和国际电联可能实现的节省；

– 构成国际组织与东道国之间关系依据的法律概念；

– 迁离情况下的国际电联现有资产状况及其未来使用状况。

2.2 C-14还要求在提交PP-14的报告中考虑到“生活质量”问题。

# 3 各办公楼的面积和状况

3.1 总部办公楼的可使用空间如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 容积（参见SIA 416）（m3） | 楼层面积（m2） | 建造年份（完工年份） | 不含停车场的总部占地容积百分比（%） |
| Varembé楼 | 42’900 | 13’101 | 1962 | 28（组合） |
| C翼、咖啡厅 | 9’350 | 2’240 | 1999 |  |
| 塔楼塔楼扩展部分 | 85’580 | 19’710 | 19731989 | 47 |
| Montbrillant楼（除去停车场后的调整比例为70%） | *(64’700）*45’290 | *(17’390）*12’173 | 1999 | 25（不含停车场） |
| 合计 | *(202’530）* | *(52’441）* |  |  |
| **合计**（M楼为除去停车场后的调整空间） | **183’120** | **47’224** |  | **100** |

3.2 办公场所包括职员办工场地、会议厅、公共区和支撑职能（如储藏间、车间、咖啡厅）所用空间。各办公楼之间设有安全的室内连接通道，以利于在国际电联安全的围护建筑结构内总部办公空间的全天候灵活使用和分配。如果在国际电联总部办公场地（无论距离如何）之间不存在通道，则意味着需要增加安保支出以及秘书处、代表和访客方面的日常开销。

3.3 各楼位于同一地点并由通道连接起来的优势为：最大限度地实现所有内部和外部利益攸关方的互动；运作成本更低；安保更加容易；空间分配灵活；可以集中利用公共区域和服务；方便职员和来访者的日常活动。

3.4 对非近期建造的办公楼谨慎确定的长期翻修费用相当于办公楼火灾保险（即，重建办公楼）额的1.5%。在这一金额范围内，可通过预防性维修计划维持办公场所的完整功能性。由于财务限制，国际电联近年来以及目前提供的翻修和维修资金总额约为火灾保险额的0.5%，因此办公场所品质下降不可避免。为维持关键性能，至少应考虑1%的数额。考虑到国际电联的财务状况，本文件在长期翻修方案之间做比较时使用了1%的年度数字。如在短期内建造新楼，则使用最初几年的维护费可大大降低，因为最初会有建筑商的保质期，之后，（从统计角度上看）可更换系统仍可使用一段时间不出问题。

# 4 不做决定的风险

4.1 请PP-14评估理事会提出的四项方案并就秘书处应采取哪项方案做出决定。

4.2 如不采取上述第1段所述四项方案中的任何一种，则总部办公楼的品质将持续降低。秘书处将在可用资源范围内尽力完善办公场所。尤其是在已分配的资源内优先进行翻修工作（主要是Varembé楼），以优先解决安全和保障问题，之后才考虑保持服务、提高效率和使用舒适度。办公场所的服务将受到影响，办公楼系统的可靠性和可用性降低，而且还有主要系统失效的风险。

4.3 如果PP-14支持“重建”Varembé楼的方案，则将于2014年12月向东道国提出资金申请。瑞士联邦当局已表明，如在上述日期提交申请，则可于2015年1月发放10%的项目（贷款）资金，资助开展详细研究工作和国际建筑竞标工作。预期将于2017年3月向联邦委员会（Federal Council）提交胜出设计方案，以申请建筑贷款，以便在2017年间做出决定。每年仅有一次向联邦委员会提交此类项目的机会。

# 5 方案1：重建Varembé办公楼，同时翻修总部其它办公楼

5.1 此方案涉及国际电联秘书处与东道国一道进行的有关重建Varembé办公楼的项目研究。此外，必要时，在此方案估算费用中还包含了新楼以及塔楼和Montbrillant办公楼的翻修需求。

5.2 秘书处正在与东道国代表团、外交部以及相关联邦机构和州机构密切协作，探讨根据国际电联不断壮大以及会议空间的需求提供总部办公空间的各种方案。2012年，瑞士联邦在此领域的专业机构国际组织不动产基金会（FIPOI）围绕完善Varembé楼状况的管理工作和方案开展了一次技术调查并得出结论，拆除并重建（而非翻修）办公楼是一项合乎逻辑的选择。

5.3 该项目的总体目标是以一项成本高效的解决方案取代一项关键的过时资产（Varembé办公楼），有利于国际电联在21世纪剩余时间内灵活发展，并将风险保持在可接受的水平。随着项目的推进，风险将更加明确和减少：例如，费用范围会缩小，法律和技术风险将得到规避。本文件所提供信息为最新信息。

## A Varembé II项目

5.4 此项目将在秘书处管理下、与东道国密切协作，按照当地建筑项目的专业做法进行。目前，当地一家建筑设计所正在对初步项目进行技术研究，将于2014年10月提出报告。该研究的成果将包括总体项目费用估算（预计在± 15%范围内），可行性确认（法律、地理技术）和新办公楼的具体选址（同时考虑Varembé办公楼现有工作人员临时安置期方面的影响）。

5.5 目前的设想是建造一座在可持续性、公用设施使用效率、可维护性、办公人员环境和无障碍通行方面均符合高标准的办公楼。将通过国际建筑设计竞标选出最终的办公楼设计方案。

5.6 目前设想的办公楼容积将比Varembé办公楼高出30%，这意味着总体办公场地的建筑容积将增加8%，从而和谐实现与塔楼和Montbrillant办公楼的物理连通。C13/INF/18号文件提供了所增加容积的细分情况。

5.7 该新楼将扩展会议室空间，额外增加约400个代表坐席，使总部地点提供的代表坐席总数增加30%以上，从而解决国际电联总部现有地点会议空间有限的问题。

5.8 目前该项目的总体费用估算为1.5亿瑞郎，全部由东道国的1.5亿瑞郎贷款出资，该贷款为每年还款的50年无息贷款，首次还款时间为进驻办公楼第一年的年底。根据这种时间安排，2016-2019财务规划期内将没有额外支出，因为贷款偿还将自2021年开始。

5.9 资金将随该项目不同阶段工作的推进逐渐向国际电联发放，并按照国际公共部门会计准则（IPSAS），而且建设费用将在所涉物品和服务交付之际资本化。新办公楼的折旧将在新办公楼启用（如PP-14决定采用此方案，预计将为2021年）后开始。

5.10 这意味着，因收到了资金和费用的资本化，国际电联财务状况表的资产会受到影响，而且因确认东道国的债务，国际电联的负债也将受到影响。

5.11 此外，一旦决定建造新楼，则须在旧楼的剩余寿命时间内将其剩余账面值（accounting value）（截至2013年12月31日为1 300万瑞郎）进行贬值。如果在PP-14上做出决定，则上述剩余寿命时间将被缩至七年，使年度折旧达到190万瑞郎，而非目前的70万瑞郎。应当指出，目前折旧费用不列入预算，仅仅是不涉及任何实际货币流出的统计条目。

5.12 由于这座高质量新楼将建在日内瓦黄金地段，因此可设想在五至十年后会对该楼重新评估，以便整合国际电联资产值。根据日内瓦州此类建筑不动产市场的演变发展情况，这将大大增加新楼的净账面值。

5.13 考虑到塔楼的老化程度，可能需要进行翻修，估算费用为4 500万瑞郎。如启动重建Varembé办公楼的项目，目前在塔楼办公的一些职员就可在塔楼翻修期间搬至新楼办公而不增加任何费用。

5.14 此外，亦需考虑Montbrillant楼的翻修费用（塔楼和Montbrillant楼的总体估算翻修费用为4 900万瑞郎）以及所有办公楼的维护费用。

## B 塔楼和Montbrillant楼的翻修

5.15 设想：在可行情况下克服现有缺陷和不足；随后的维护服务费用的平均预算将为每年火灾保险额的1%（利用容积比从2014年数字（2.11亿瑞郎）调整得出）。

5.16 2014年价格：通货膨胀因素未予考虑。

亟待进行的Montbrillant办公楼翻修工程（2015-2024年）：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 费用（单位：百万瑞郎） | 说明 |
| 新建会议厅 | 3 | 316个坐席，每坐席10 000瑞郎，包括音视频设备（AV） |
| 制冷和供暖系统工程 | 0.6 |  |
| 其它工程 | 0.4 |  |
| **合计** | **4** |  |

亟待进行的塔楼翻修工程（2015-2024年）：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 费用（单位：百万瑞郎） | 说明 |
| 新修外立面：更换供热和配电系统 | 30 | 根据针对Varembé办公楼进行的外部研究经验 |
| 更换办公照明设施 | 2 | 以塔楼特定办公室中试行的现代照明系统为基础 |
| 更换会议厅设施 | 6 | 600个坐席，每坐席为10 000瑞郎，包括音视频设备 |
| 防爆膜、MOSS\*措施 | 0.5 |  |
| 计算机室：更换服务设施；信息处理连接和网络工程 | 1 |  |
| 地下室再密封，外部工程 | 0.5 |  |
| 更换卫生间设施 | 2 |  |
| 更换集中配电、供热/制冷系统 | 1 |  |
| 其它消防工程 | 1 |  |
| 其它无障碍通行工程 | 1 |  |
| **合计**（四舍五入） | **45** |  |

\*MOSS = 最低运行安全标准

亟待进行的Varembé办公楼维护工程（现有大楼被拆除前，2015-2024年）：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 费用（单位：百万瑞郎） | 说明 |
| 仅为紧急工程 | 1 | 为保证服务的继续，假设在进驻Varembé II楼之后才拆除现有办公楼，资金将源自新办公楼项目 |
| **合计** | **1** |  |

方案1所涉场地概要介绍：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 楼宇 |  | 费用（单位：百万瑞郎） | 说明 |
| Varembé II | 新建 | 150 | 2021年建成，包括临时安置职员和拆除Varembé办公楼的费用 |
| Montbrillant | 紧急工程 | 4 |  |
| 塔楼 | 紧急工程 | 45 |  |
| Varembé办公楼 | 紧急工程 | 1 | 2021年拆除 |
| 融资费用 |  | 7.5 | 贷款累积利息 |
| **合计** |  | **207.5** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 所有办公楼 | 年度费用合计 | 每年4.95 | – 新楼每年300万瑞郎，自2021年起50年内付清– 塔楼和Montbrillant楼的翻修为每年170万瑞郎，加上自2025年（潜在日期）起平均25万瑞郎的利息，30年付清 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 所有办公楼 | 长期维护 | 每年2.5 | 每年火灾保险额的1% |

5.17 方案1还意味着：

– 固定资产估值的潜在增加（通过新楼的重新评估）；

– 减少公用设施的使用，从而降低环境足迹（因为新楼和经过翻修的塔楼和Montbrillant办公楼将更加节能）；

– 场地容积增加8%（新的空间为模块式，还包括增加400个代表坐席的会议厅，从而使整个总部场地容积增加30%以上）；

– 职员和代表的生活质量改善，特别是在Varembé II楼；

– 主要入口改为Varembé街（街道更安静，更易于东道国进行安保工作）；

– 仅重建Varembé楼一项就需要每年有300万瑞郎的现金流出量用于无息贷款还款（50年还清）；

– 原则上可通过东道国的有息贷款（利息假设为1%，30年还清）为所有办公楼的翻修工程（5 000万瑞郎）提供资金；

– 由于新的Varembé II楼可在翻修期间临时容纳塔楼工作人员，因此无需临时租用办公场所。

# 6 方案2：翻修Varembé I办公楼的同时亦同时翻修总部的其它办公楼

6.1 此方案考虑的是尽可能翻修Varembé办公楼，同时再加上无论采用此方案还是重建方案均需进行的塔楼和Montbrillant办公楼的翻修。翻修后的Varembé办公楼的功能性和质量无法与新楼同日而语，因此，不能期待在随后的重新评估中实现相同的潜在价值。为保持一致，在此将长期维护费用估算为火灾保险额的1%。

6.2 翻修后的Varembé办公楼将实现安全和无障碍通行现代化，因而其可用空间将小于现有该楼的面积，而且其容积将远远低于计划的Varembé II楼的容积。特别应当指出，由于需在现有会议厅中修建无障碍通行通道，因此会议厅的总席位将比如今十分拥挤的会议厅更少。这意味着，在需求高峰期，会议厅场所的费用有增加的风险。

6.3 2009年，一家独立专业咨询机构（Brodbeck-Roulet）开展的研究确认，Varembé办公楼外墙面保温性能大大低于现有标准，但通过翻修可得到很大改善。此类翻修工程包括更换已过时的供热、制冷和配电系统，在按照2014年水平对2009年做出的估算进行指数化（indexing）后，费用将达到3 000万瑞郎。

6.4 尽管如此，这些费用还不包括提升上世纪五十/六十年代建造的该楼其它部分现代化的费用，也不包括为符合现有安全和无障碍通行标准所需的工程费用[[4]](#footnote-4)。目前估算，这些费用另需1 700万瑞郎。

6.5 在此4 700万瑞郎总估算费用之上，还须加上在翻修过程中为工作人员临时安排办公场所的费用 – 历时36个月，估计每年约为530万瑞郎。有鉴于此，该项目的总估算费用将达到6 300万瑞郎，原则上资金将来自东道国的长期有息贷款[[5]](#footnote-5)（假设贷款利息为1%，贷款期限为30年）。

6.6 在30年间偿还该贷款意味着平均每年偿还210万瑞郎的本金，加上每年1%的优惠利息。

6.7 与此同时，还必须考虑到Montbrillant楼和塔楼的翻修费用（总额为4 900万瑞郎）。

6.8 假设不并行翻修Varembé办公楼和塔楼，而是先翻修Varembé楼，那么在翻修塔楼过程中，可以为塔楼的工作人员腾出一些地方。而且塔楼的工作人员少于Varembé办公楼。塔楼的翻修工程强度与Varembé办公楼类似，因此，谨慎的估计是，在三年期间租用相当于Varembé办公楼一半空间的办公场所，临时安置该楼的职员，即，约需800万瑞郎的估算费用。

亟待进行的Varembé办公楼维护工程（2015-2024年）：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 费用（单位：百万瑞郎） | 说明 |
| 更换外立面：同时更换供热、制冷和配电设施 | 30 | 以2010年外部专家的研究为基础 |
| 为达到Minergie标准而进行的其它工程和消防工程 | 9 |  |
| 更换照明系统 | 2 |  |
| 更换会议厅设施 | 1 | 120个坐席，每坐席为10 000瑞郎，包括音视频设备 |
| 防爆膜、MOSS措施 | 0.5 |  |
| 计算机室：更换设施；信息处理连接和网络工程 | 1 |  |
| 更换集中配电、供热/制冷系统 | 1 |  |
| 更换餐厅设施 | 1 |  |
| 其它无障碍通行工程 | 2 | 包括电梯和卫生间设施 |
| **合计**（四舍五入） | **47** |  |

6.9 如果PP-14决定翻修Varembé办公楼，则可在2016-2019年财务规划期间进行这一项目，对工期期限的谨慎估计为三年。在提交PP-14的2016-2019年财务规划草案中未包含这些翻修费用。

方案2所涉场地概要介绍：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 楼宇 |  | 费用（百万瑞郎） | 说明 |
| Varembé办公楼 | 紧急工程 | 47 | 翻修并继续使用 |
| 临时安置Varembé办公楼职员 | 紧急工程 | 16 |  |
| Montbrillant办公楼 | 紧急工程 | 4 | 继续使用 |
| 塔楼 | 紧急工程 | 45 | 继续使用 |
| 临时安置塔楼职员 | 紧急工程 | 8 |  |
| 融资费用 |  | *18* | 贷款累积利息 |
| **合计** |  | **138** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 所有办公楼 | 年度费用合计 | 每年4.6 | – 为期30年，每年400万瑞郎，加上自翻修工程完工日起的平均每年60万瑞郎的利息 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 所有办公楼 | 长期维护 | 每年2.5 | 每年火灾保险额的1% |

6.10 方案2还意味着：

– 固定资产估值有提高的潜力（但低于方案1）；

– 减少公用设施的使用，因此减少环境足迹（翻修后的办公楼更加节能）；

– 职员和代表的生活质量有所提高（更好的环境控制，但仍存在塔楼和Varembé办公楼的结构效率不高的问题）；

– 仅翻修Varembé办公楼一项就需要每年有310万瑞郎的现金流出量用于支付包括利息在内的贷款还款（为期30年）；

– 原则上可通过东道国的有息贷款（利率假设为1%，30年还清）为所有办公楼的翻修工程费用（1.2亿瑞郎，包括所需的职员临时安置）提供资金。

# 7 方案3：在日内瓦租用办公场所

7.1 本节的主要目的是对在日内瓦租用办公楼的费用做出估算。在同一城市租用不与总部其它办公场所有物理连接的办公楼会降低效率，尽管在临时情况下尚可接受，但从长计宜，应尽可能避免如此行事。所述效率降低的情况包括办公场所之间的交通运输、额外扩大了安保范围、来往于不同办公场地之间会造成延误以及重复某些服务设施的必要性。

## A 项目费用

7.2 正如Acanthe公司（瑞士房地产评审专家协会成员）在2010年6月结合IPSAS项目所做的国际电联办公楼外部专家报告所示，选择了420瑞郎/米2作为计算办公场所租金的基础。该数字与高力国际公司瑞士法语区办事处（Colliers International Suisse Romande office）在2014年下半年使用的租金指标（ILB）相当。

7.3 租用办公场所的年度估算费用为440.6万瑞郎。下表按空间类别列出每平方米租用表面面积的价格。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 按平方米计算的表面面积 | 每平方米价格 | 年度费用合计（单位：千瑞郎） |
| **办公室和走廊** | 9’541 | 420 | 4’007 |
| **会议厅** | 198 | 420 | 83 |
| **地下办公室** | 220 | 200 | 44 |
| **储藏间** | 385 | 100 | 39 |
| **其它** | 2’327 | 100 | 233 |
| **合计** | **12’671** |  | **4’406** |

7.4 应当指出，这些费用不包括：

– 新办公场所相关设施的拆除和安装费用（估算为50万瑞郎）；

– 估算占租金总额15%至20%的租用场所费用（在70万至90万瑞郎之间）。这些费用将高于目前此方面发生的类似费用，但此方案也会实现总部留存办公场所约40万瑞郎的节省。这将导致净费用由30万瑞郎提高到50万瑞郎。

7.5 此外，为确保新办公场所与总部现有办公楼之间的协调（协调会议、邮件分发、信息服务等），还需增加运行费用。这些费用必须考虑在内。

7.6 如选择该方案，就应考虑拆除Varembé I办公楼，因为国际电联无法保留并维护一幢空的办公楼。此类拆除费用估算为390万瑞郎。

## B 项目的时间安排

7.7 如果PP-14决定采用租用方案，则此项目可在2016-2019年财务规划期内进行。目前预计，搬入日内瓦新办公场所并安置妥贴将需要一年时间。在提交PP-14的2016-2019年财务规划草案中既不包含这些搬迁费用，也不包含拆除Varembé办公楼的费用。

## C 长期影响

7.8 以租用办公场所来取代Varembé办公楼的方案具有一些运作方面的缺陷（极大影响工作开展并产生搬迁和安置费用）。此外，租金将高于建造新楼的贷款偿还数额（还款完成后，新楼将成为国际电联完全拥有的不动产），因而此方案不具备长期的经济效益。与此同时，此方案还将带来持续不断的费用，如，本地交通和安保范围以及因代表需要奔走于不同会议之间时而造成的更多延误。

7.9 租用办公楼的方案还意味着国际电联不再拥有Varembé办公楼，因此其资产将减少。

方案3所涉场地概要介绍：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 楼宇 |  | 费用（单位：百万瑞郎） | 说明 |
| 租金 |  | 4.4 | 年度费用 |
| 费用 |  | 30至50万瑞郎 | 年度费用 |
| **合计：年度费用** |  | **4.9** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 拆除Varembé I办公楼 |  | 3.9 |  |
| 搬迁 |  | 0.5 |  |
| 重建Montbrillant楼与塔楼之间的内部通道 |  | 0.2 |  |
| Montbrillant办公楼 | 紧急工程 | 4 | 继续使用 |
| 塔楼 | 紧急工程 | 45 | 继续使用 |
| 融资费用 |  | *8* | 贷款累积利息 |
| **合计：非经常费用** |  | **61.6** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 所有办公楼 | 年费用合计 | 每年6.97 | – 每年490万瑞郎，国际电联资产毫无改善，还需加上与租用办公室相关的费用– 每年180万瑞郎，30年还清，加上自工程结束之日起的年均27万瑞郎的利息 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 所有办公楼 | 长期维护 | 每年1.3 | 每年火灾保险额的1% |

## 8 方案4：总部迁移

8.1 本节的目的是，对将国际电联总部总体迁移至一个未明确目的地的费用做出估算。出于此前所述理由（第3段），我们认为国际电联总部设在一个成员国所属的一个城市极为重要，而且特别倾向于一块单独、连通一体的场地。

8.2 为针对迁移做出知情决定，至少应完成下列阶段的工作：收到内容全面的邀请意向；针对可行性开展评估并进行初步商谈；讨论所提出的总部协议，对当前的和意向中提出的地点进行比较评估；制定并批准必要的《组织法》修正案。PP-14之前不可能完成这些工作，且该工作一旦开始，则很可能至少在一个完整的全权代表大会周期内持续。

8.3 在目前阶段，尚未开展确定总部迁移所需的优势和财务及运营风险的可行性研究。同样，由于尚未得到有关具体地点的正式提案，因此不可能对潜在新地点做出分析。尽管如此，任何未来地点均须符合下列标准：

– 政治稳定；

– 当地劳动力成本以及专业及更高职类职员的（工资）任职地点补贴调整数；

– 当地劳动力的培训情况，包括语言能力；

– 本地招聘人员流动率；

– 所选地点在物流方面的可及性；

– 通信基础设施和技术的质量及成本；

– 提供的基础设施，包括免费使用会议中心（水平类似于目前日内瓦国际会议中心（CICG））；

– 与东道国之间做出的财务和财政安排（特别是国际电联《财务规则和财务细则》第17条的规定：东道国政府根据待规定的条件提供预付款，以满足临时现金需求；

– 东道国提供和使用办公场所的条件；

– 诸如学校和医疗卫生系统等社会性基础设施，便于工作人员配偶进入劳动力市场的安排。

8.4 如采用迁移方案，则必须开展详尽的可行性研究，以充分利用迁移条件，最大程度地减少对国际电联活动的影响。

8.5 亦应指出，在提交PP-14的财务规划草案中，未包含涉及迁移方案的估算费用。

8.6 可能向国际劳工局（ILO）行政法庭（ILOAT）[[6]](#footnote-6)提出法律诉讼而产生的诉讼费及做出有利于上诉人的判决的费用均未予考虑。

8.7 在牢记这一点的前提下，我们考虑了各种情形和假设，以便对此项目的费用做出初步估算。这些情形和假设完全是参考性的，且为介绍简单起见，进行了概括总结。估算的基础为：

– 符合《人事规则和人事细则》的日内瓦国际电联总部离职职员的费用。

– 新地点办公场所搬迁和安置费用的估算。此估算汲取了联合国难民署（UNHCR）在迁移其部分活动时所开展研究的经验。

8.8 尽管目前没有正式提出的具体新地点，但下列不可压缩费用可以确定：

## A 项目费用

a) 日内瓦离职职员的费用

8.9 此方案的费用估算按照国际电联《人事规则和人事细则》并参照另一家联合国组织（联合国难民署，UNHCR）所发生的类似情况进行。对持有长期（permanent）或持续（continuous）合同的职员做了如下假设：

– 对于一般事务类职员，将提出在迁入国以当地条件合同重新聘用他们的意向；

– 对于拒绝上述意向的职员，基本终止合同措施为12个月的工资（平均工资范围为15万至18万瑞郎）；

– 离职方面的附加支持措施包括增加六个月的补偿工资（平均补偿范围为7.5万至9万瑞郎）；

– 对于离开国际电联的职员，需支付三个月的补偿金，用于培训和离职安置（outplacement），估算按每人4万瑞郎计；

– 75%至100%的行政人员将不随迁；

– 25%至50%的专业类职员将不随迁；

– 平均搬迁费用为5万瑞郎；

– 平均安置费用包括30天的每日生活津贴（每天380瑞郎）以及每月不超过1 000瑞郎的房租补贴（持续五年）。

8.10 对持有非长期或持续合同的职员的假设为：

– 不随迁的职员获得三个月的（工资）补偿；

– 在确定随迁的一般事务职类（G）和专业及更高职类（P&D）职员数量时，采用了与持有长期或持续合同职员相同的假设。

8.11 在上述假设基础上，职员离职和迁离费用如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 情形 | 离职比（%） | 单位：千瑞郎 |
| 1 | 100%的G级人员（255名）和50%的P & D级人员（114名） | 低位估算：110’278 |
| 高位估算：126’883 |
| 2 | 100%的G级人员（255名）和25%的P & D级人员（57名） | 低位估算：105’325 |
| 高位估算：119’365 |
| 3 | 75%的G级人员（191名）和50%的P & D级人员（114名） | 低位估算：96’744 |
| 高位估算：110’469 |
| 4 | 75%的G级人员（191名）和25%的P & D级人员（57名） | 低位估算：91’792 |
| 高位估算：102’952 |

8.12 据此，职员离职和迁离费用将介于9 200万至1.27亿瑞郎之间。所选择的情形被认为是最恰当的情形。然而，新地点的特性会对此估算产生重大影响。

b) 迁离工作费用以及新地点的人员费用

8.13 由于尚未明确新地点，因此，国际电联迁离费用（人员离职费用除外）只能是极为大概的估算。

8.14 评估迁离整体财务影响时须予以考虑的费用如下：

– 过渡时期的额外人员费用（这段时间日内瓦国际电联总部仍在运行，而新地点的设施也在建设中）；这些费用包括不愿迁离职员的人员费用、过渡期内派人员出差到新总部的费用（估算基础是，G级人员的30%和100%的不愿迁离P和D级人员将在过渡期结束时离职）

– 招聘新职员的费用（估算基础为：每名P和D级职员为5.5万瑞郎 – 入职、机票和搬家费用；每名当地G级人员为1 000瑞郎）

– 新地点设施安装和启用的基础设施费用：这些是设备和信息技术硬件费用，为办公楼和办公室安装设施与设备的总体费用，以使新办公场所开始运行

– 安装启用新地点的运行费用：差旅和住宿费用，招聘新职员的费用和管理迁址项目的费用。

8.15 为获得估算数字，参考了2007年UNHCR部分职员迁离时发生的费用，并根据规模差异（国际电联总部整体迁离）和2007年以来的费用演变做了调整。

8.16 现已明确下列费用：

|  |  |
| --- | --- |
| 费用类别 | 估算数额（单位：千瑞郎） |
|  | 情形1 | 情形2 | 情形3 | 情形4 |
| 过渡时期的人员费用 | 22’860 | 16’020 | 20’556 | 18’300 |
| 招聘和培训费用 | 5’750 | 3’550 | 5’690 | 3’490 |
| 新地点的基础设施安装和启用费用 | 4’950 | 4’950 | 4’950 | 4’950 |
| 新地点的安装、启用、运行费用 | 14’001 | 14’001 | 14’001 | 14’001 |
| **合计** | **47’561** | **38’521** | **45’197** | **37’630** |

8.17 必须采用客观比较标准，在对若干选定迁入地开展比较研究的基础上，进行更为详尽的费用估算。

8.18 据此，取决于最终确定的情形，离职、重组和安置费用总数将介于1.3亿至1.75亿瑞郎之间。

8.19 因职员离开而造成的机构记忆和运作经验流失引发的费用以及工作流程中断导致的费用难以估算，因此未包含在本文件中。然而，这些费用具有极大的潜在影响，因为培训新职员是一项十分耗时的工作。

c) 安置之后的运行费用

8.20 安置之后的运行费用会因选定迁入地的不同而有异。以下费用将取决于国际电联总部所在的国家：

– 人员费用，其计算与下列方面相关：

• P级和D级人员的任职地点补贴调整数；

• 当地招聘的G级人员费用；

• P级和D级人员回籍假费用的变化；

• P级和D级人员教育补助金费用的变化；

– 国际电联所用办公场所的租用和维护费（取决于与东道国谈判达成的条件）。

d) 迁离情况下国际电联（现有）办公场所的未来

8.21 截至2013年12月31日，国际电联所有办公楼的净账面值为1.08亿瑞郎，其中一部分仍为东道国贷款。具体细分如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 办公楼 | 截至2013年12月31日的净账面值（单位：千瑞郎） | 截至2013年12月31日尚未偿还的东道国贷款（单位：千瑞郎） | 还款到期年份 | 2010年时的年度估算租金（单位：千瑞郎） |
| Varembé办公楼 | 12’996 | - | - | 5’470 |
| 塔楼及地下室 | 41’494 | 12’227 | 2039 | 3’677 |
| Montbrillant办公楼 | 45’221 | 34’525 | 2051 | 4’527 |
| 咖啡厅及C翼 | 8’935 | 1’520 | 2051 | 445 |
| **合计** | **108’646** | **48’273** |  | **14’120** |

C翼包含连接Varembé与Montbrillant办公楼的区域。

8.22 如果国际电联迁离日内瓦，最为可能的情形则是向第三方转让“地上权”并出售办公楼，但前提是尊重法律规定的、日内瓦州拥有的优先购买权（right of first refusal），但拥有与国际电联相同或类似法律地位的买家除外（见第8.4.4段所述的法律方面问题）。

8.23 如欲进行这笔交易，应考虑到国际电联已为建造和翻修其办公场所接受东道国提供的若干笔贷款，在2039年和2051年底之前，每年均须按计划偿还。截至2013年12月31日，尚有总计为4 830万瑞郎的东道国贷款尚未偿还。该贷款为无息贷款，国际电联每年偿还本金约150万瑞郎。出售国际电联总部办公楼将为国际电联生成净收入，因此，可采用售楼所得资金减去东道国剩余贷款数额的方式偿付贷款。

8.24 如将办公楼出租，则应参考Acanthe公司2010年国际电联办公楼评审报告。该报告对现有条件下的所有办公楼的总租金估算是1 410万瑞郎。如按市场价出租国际电联办公楼，则必须对其进行修缮。这些修缮导致的更多费用须予以考虑。

## B 项目的时间安排

8.25 如果PP-14决定国际电联迁离日内瓦，则项目可在2016-2019年财务规划期内实施。预计搬迁和安置工作可持续两年，外加为新总部办公楼采购设备的时间。在提交PP-14的2016-2019年财务规划草案中未包含这些费用。

## C 长期影响

8.26 此方案在极短期内会产生重大的财务和人力资源费用。较长期的财务益处取决于东道国给予的条件以及新地点的情况。

|  |
| --- |
| 国际电联总部迁离日内瓦的费用概览 |
| 费用类别 | 年度费用（单位：千瑞郎） | 涉及的时间段 |
| 离职赔偿金 | 9 200万至1.27亿瑞郎 | 一次性费用。取决于选择的时间安排 |
| 安置费用 | 3 800万至4 800万瑞郎 | 在两至三年内均有费用，取决于选择的时间安排 |
| **合计** | **1.3至1.75亿瑞郎** |  |

这些费用不包括设在新东道国的总部办公场所所需的设施采购、租用和/或维护费用。然而，在收到国际电联可接受的意向之前，无法确认是否可在免除这些费用的条件下向国际电联提供相关办公楼。在没有有关未来潜在地点信息的情况下，无法对这些费用做出切合实际的估算。

## D 法律方面

8.27 在考虑将国际电联总部迁离日内瓦时需考虑的法律问题主要分四类。

8.28 首先，需要修正《组织法》。

8.29 第二，必须与东道国谈判新的总部协议，并确保通过该协议获得的便利条件和特权。

8.30 需要重新开展多数总部相关服务合同的谈判。

8.31 最后，转让国际电联的“地上权”。

8.32 国际电联总部迁离日内瓦给其职员带来的法律影响问题未在本节中探讨，而是在人力资源影响一节中有所阐述。

a) 《组织法》的修正

8.33 《组织法》第30条规定，“国际电联所在地为日内瓦”（第175款）。

8.34 此情况为国际电联独有，因为联合国系统中没有哪家主要组织在其组织法案中做出了此类规定。

8.35 这是1947年增加的条款，似乎意在表明当时的条款起草者希望将国际电联总部设在日内瓦。

8.36 如果决定将国际电联总部移至其它地方，则必须先修正《组织法》第30条。为此，根据《组织法》第227款的规定，需要至少得到受命参加全权代表大会并享有表决权的三分之二多数代表团的通过。

b) 有关新总部协议的谈判

8.37 为了规范国际电联在任何东道国的法律地位，必须谈判和签署一项新的总部协议并酌情做出补充性行政安排。

8.38 虽然在目前阶段尚不需要探讨这种协议必须包含的条款的所有细节，但确定主要特性非常重要，这将是所述协议的必备基础。

8.39 首先，须确认国际电联相对于东道国的独立性。具体而言，明确国际电联的机构（institutional）独立性和管辖权独立性。

机构独立性

8.40 国际电联行动的独立性和自由必须得到完全认可，其绝对自由亦必须得到完全认可，而且国际电联成员国在举办会议、开展讨论和做出决定方面的绝对自由也必须得到认可。

8.41 这种独立性还要求东道国承认国际电联的法人资格和法定行为能力（签定合同、进行法律诉讼的能力、购置和使用动产和不动产的能力，通过其自身规则、程序和法律流程等的能力）。

8.42 此机构独立性还意味着，总部协议须承认国际电联所用办公场所的不可侵犯性，而且不可或缺的必然结果是，国际电联享有在其办公场所范围内维持治安、进行安保的自由，而且其官方使用的档案和任何文件（任何媒介上的内容）具有不可侵犯性。

管辖权独立性

8.43 国际组织相关规则的最终目标都是促成国际组织完全独立地履行其职能并实现其目标。为此，国际电联作为一个国际性组织，享有刑事、民事和行政司法豁免权，这些均须在总部协议中得到正式承认，而且与此同时，国际电联所用的办公楼和空间以及国际电联拥有或使用的财产均不得被征用、搜查、扣压或被施以任何其它执法行动。所有这些特性必须包含在总部协议中。

通信和出版自由

8.44 国际电联出版物是其主要表达手段之一。因此，在东道国协议中，必须体现这样的原则，即，国际电联的出版物不得受到东道国任何性质的限制。

8.45 同样，由于国际组织，特别是国际电联的职能具有固有的跨国界性质，因此其通信必须自由、有效。目前，包括国际电联在内的国际组织的通信地位是参引给予联合国（及相关外交代表团）的权利、特权和便利条件确定的，国际电联现有通信的不可侵犯性正是建立在此机制之上。因此，必须在总部协议中制定一相关条款，以达到保留此机制的目的。

在金融、财务和海关事宜方面的特权和豁免权以及在更广泛意义上享有货物和资本流通不受限制的自由

8.46 在总部协议中，必须制定条款，说明免予对国际电联、其资产、收入和其它财产直接征收国家、地区或地方税，同时必须免收任何间接税，如增值税和注册或印花税，特别是通常适用于不动产交易的相关税种。

金融特权和豁免权

8.47 国际电联必须享有广泛的兑换自由，而且，在此方面，国际电联必须能够自由接收、持有、转账或转换货币。这同样须适用于黄金、现金及其它有价证券。所有这些要素必须反映在总部协议中。

海关特权和豁免权以及进出口不予禁止或不受限制

8.48 不得通过强加的进出口关税提高购买价格来妨碍国际电联物品的自由流通。如若不然，国际电联的自由将受到影响，因为征收关税将使国际电联面临只能在东道国国内进行采购的局面。

8.49 亦不得通过行政管理障碍危害这一自由。不得通过可能迫使国际电联在东道国本地市场进行采购的行政规定禁止或限制国际电联物品的流通。

8.50 有鉴于此，总部协议必须明确无误地规定，免予对国际电联物品征收关税且不得对其进出口予以禁止或限制，这一点十分重要。

8.51 除给予作为法人实体的国际电联特权、豁免权和便利条件外，总部协议还必须含有针对参与国际电联工作的自然人和国际电联职员的详细且明确的条款，给予他们特权、豁免权和便利条件。

给予国际电联活动参与人员的特权、豁免权和便利条件

8.52 在此方面，总部协议须明确给予国际电联成员国的代表（长驻或其他代表）、无线电规则委员会（RRB）委员和因公为国际电联出差的专家的特权、豁免权和便利条件。

8.53 虽然现阶段无需进入细节或草拟详尽清单，但不应忘记的是，就实质而言，常驻代表拥有外交豁免权和特权，而其他代表则拥有职能性特权和豁免权（免予因履行其职责而采取的行动、进行的口头表达或拟定的书面材料而被逮捕或羁押，免予对其采取司法行动，其人身和住宅具有不可侵犯性，免予对其进入所涉国领土并逗留采取限制性措施，给予海关便利和货币或兑换规则方面的便利等）。

8.54 在RRB委员方面，总部协议应包含符合《公约》第142A款的规定。

8.55 国际电联总部因公出差的专家亦须在整个出差期间享受此类因独立履行职能所需的特权和豁免权。得到总部协议认可的此类特权和豁免权特别包括，免予在东道国领土上受到移民限制，其人身免受逮捕或羁押、个人行李免予扣压的豁免权，在其出差期间，免予因采取的行动、进行的口头表达和书面材料而受司法处理的豁免权、所有文件的不可侵犯性以及给予货币或兑换规则方面的便利等。

给予国际电联职员的特权、豁免权和便利条件

8.56 按照国际法和惯例，五位选任官员和特定类别的委任职员（P5及以上）均因总部协议在东道国享有给予外交人员的特权、豁免权和便利条件。

8.57 此外，通过总部协议，所有职员，无论级别与国籍（包括东道国国民）为何，均至少享有下列特权、豁免权和便利条件：在履行职责时，免受因采取的行动、进行的口头表达和书面材料而受司法处理的豁免权；对于国际电联支付给他们的工资、薪酬和补偿免予征税（国家、地区、地方）（包括职员养恤金或公积金向职员支付的一次付清总额（capital sums）、生病或事故赔偿金）；免除东道国的国家服务义务（东道国本身国民除外）；无移民限制或外国人登记手续限制（包括其配偶和家庭成员）；货币兑换便利条件；出现国际性危机时的归国便利条件（包括其家庭成员及其所雇用家政服务人员）；海关便利条件等。

8.58 与此同时，总部协议须做出规定，为向参与国际电联活动人员和国际电联职员发放签证提供简化、便捷的程序（且不收取任何费用），并免费向职员及其家庭成员发放相当于东道国居留许可的法律文书。最后，总部协议或其执行安排中还必须包括有利于职员配偶进入东道国劳务市场的简化且不受限制的机制。

社会保障

8.59 文件仅对各种情况做了简要概述，并非面面俱到。还需要指出的是，总部协议必须包含有关免除国际电联向东道国一般性社会保障基金缴纳强制性费用的条款。

结论

8.60 总部协议的谈判会是一个冗长复杂的过程（取决于东道国的法律和制度框架以及经济和社会结构），如果东道国不是1947年《专门机构特权和豁免权公约》的缔约国，情况则更会如此。

c) 有关国际电联总部服务提供协议及合同的终止与重新谈判

8.61 极有可能的是，国际电联总部迁离日内瓦还意味着必须终止多数总部服务提供合同，并根据国际电联内部采购规则重新谈判和签定合同并与新竞标胜出方重新谈判合同。

d) 国际电联持有的“地上权”的可能转让

8.62 如果国际电联总部迁离日内瓦，则国际电联只能放弃日内瓦州给予的“地上权”。

何为“地上权”？

8.63 就本质而言，“地上权”为赋予持有方 – 在此情况下为国际电联 – 的地役权，给予持有方权利，在一块特定土地上建造用于其服务的楼宇和相关设施。

8.64 换言之，“地上权”是国际电联在属于第三方 – 在此情况下为日内瓦州 – 的土地上拥有一幢或多幢建筑物的权利。

8.65 此地役权最初于1967年12月22日在公证部门的见证下通过签署一项公证书免费授予国际电联。之后，随着国际电联不同办公楼的建设，对公证书所涵盖的面积做了若干次修订。

8.66 地役权并非永久授予国际电联，将于2079年12月31日到期。然而，地役权不仅可续，而且还可以转让。

8.67 如果在2079年不续“地上权”，则在适用地役权的地块上建起的办公楼须返还该土地拥有者 – 即日内瓦州，前提是在该权利到期日时，如果国际电联在办公楼扩建、改造和翻新工程方面的重大投资尚未完全折旧，则须向国际电联支付一笔赔偿金。

“地上权”的转让程序和条件

8.68 如上所述，可在任何时候转让地役权。

8.69 因此，国际电联可转让其“地上权”。换言之，可向第三方出售其办公楼，前提是日内瓦州在法律上拥有优先购买权。

8.70 然而，应当指出的是，如果买方拥有与国际电联相同或类似的法律地位，即，另一家已经或正在日内瓦建立其总部的国际或政府间组织，则上述法定优先购买权将无法实施。

8.71 自国际电联通知日内瓦州转让“地上权”之日起的六个月内，日内瓦州须表明其行使优先购买权的意向，在此表明之后，再用六个月时间行使其权利。换言之，任何出售程序都可能至少花费18至24个月的时间。

# 9 所考虑的各项方案的综述和比较

9.1 重要的是，需考虑到2016-2019年财务规划草案中没有包含各项不同方案的费用。方案的选择以及相关的实施时间安排将对国际电联产生财务影响。

9.2 已根据下列标准对所选方案的影响进行了评估：

– 在所选方案实施过程中对国际电联运行的影响

– 对职员以及现有职员已掌握专业知识和技能的影响

– 包含短期和长期估算节省在内的财务影响

– 对国际电联工作和形象的整体影响。

对正常预算的影响

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 方案 | 方案估算费用合计 | 短期影响（2016-2019年财务规划） | 长期财务影响 |
| **重建** | 2.075亿瑞郎 | 无。还款自2021年开始。 | **年度费用：495万瑞郎，**其中：– 新办公楼每年300万瑞郎的还款，为期50年，自2021年开始– 塔楼和Montbrillant办公楼翻修为每年170万瑞郎，自（预定日期）2025年期，为期30年，另加每年平均25万瑞郎的利息节省：– 自2021年起每年节省10万瑞郎的公用设施费用– 在新的Varembé II楼和翻修后塔楼和Montbrillant办公楼最初使用阶段（2021-2050年），可节省预期总数为3 000万瑞郎的持续维护费用。 |
| **翻修** | 1.38亿瑞郎 | 取决于选定的时间安排，可能会对2016-2019年财务规划产生某些影响。 | **年度费用：460万瑞郎，**其中：– 自翻修工程完成之日起每年400万瑞郎，为期30年，另加平均60万瑞郎的利息节省：– 自2021年起每年节省10万瑞郎的公用设施费用– 翻修后的办公楼在初期使用阶段（2021-2050年）预期总共节省3 000万瑞郎的持续维护费用。 |
| **租用** | 每年490万瑞郎，包括相关费用翻修：6 110万瑞郎 | 取决于选定的时间安排，可能会对2016-2019年财务规划产生某些影响。 | **年度费用：697万瑞郎，**其中：– 每年490万瑞郎，另加租用办公室的相关费用，且不会给国际电联资产带来任何改善– 自工程完成之日起每年180万瑞郎，为期30年，另加平均27万瑞郎的利息。 |
| **迁移** | 介于1.3至1.7亿瑞郎之间（迁移费用，不包含为新办公楼提供设施和服务的费用）4 800万瑞郎（分期付款金额）一些费用可由出售所有现有总部办公楼的收入抵消（目前尚无法对收入额做出估算） | 取决于选定的时间安排，可能会对2016-2019年财务规划产生某些影响。 | – 必须将在新地点使用办公楼的费用考虑在内– 人员费用节省，有待按照新地点的具体情况做出估算 |

战略考虑

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 方案 | 优点 | 缺点 | 潜在短期节省 | 长期潜在节省 |
| **重建** | – 保留国际电联长期以来的所在地– 对国际电联活动影响最小– 对办公楼进行潜在重新评估，可能对国际电联资产带来正面影响– 将增加400个代表会议厅坐席 | – 项目的成本和资金：每年300万瑞郎，为期50年，将纳入正常预算之中。 | 对2016-2019年财务规划没有影响。还贷自2021年开始 | **++** |
| **翻修** | – 比重建方案耗资较少的解决方案 | – 由于办公楼结构仍维持原有结构，因此是一种不具技术优势的解决方案。– 昂贵的解决方案，其总体费用依然有待确定（在工程期间临时安置职员的费用有待估算）。– 利用优惠有息贷款而非无息贷款。– 在项目总体影响方面，难以得出节省数字。– 工程期间对所涉及办公楼中的服务运行具有重大影响。– （为满足安全、消防、撤离、无障碍通行等标准，）每层的可用面积（甚或包括会议厅）减少。 | **-** | **+** |
| **租用** | – 无须管理维护和折旧。 | – 昂贵解决方案，不会带来任何潜在长期节省。– 工作人员搬移过程之中和之后对工作产生重大影响。– 不会给国际电联资产带来正面影响。 | **- -** | **- - -** |
| **迁移** | – 取决于总部选择的新地点，具有带来长期节省的潜力（5-10年后实现收支平衡） | – 在迁离过程之中和之后会对工作产生重大影响。– 对保留专业技能和本组织的机构记忆产生重大影响。– 取决于所选定的新地点，国际电联可能不再享有如下好处：毗邻联合国欧洲总部、邻近诸多政府间组织和非政府间组织以及和193个成员国中多数外交代表团同处一域。 | **- - -**（取决于东道国要约） | **+++**（取决于东道国要约） |

9.3 虽然可对迁离方案产生的财务影响做出估算，但对职员及其家属的影响却无法估计。那些无法迁离的职员将根据其本国家或国际市场的经济形势努力寻找其它工作。迁离还可能对正处于不同教育阶段的职员（儿童）子女造成一些影响，因为他们可能需转学。可以设想，对人员的总体影响将十分重大，这一点从已经历过迁离或外派的其它机构和私营部门公司所记录的经验中即可看出。部分或临时迁移更会加剧这种负面影响，因为不稳定状况将长期存在，所涉家庭可能不得不保留“狡兔两窟”，导致更多的费用和压力。

9.4 请全权代表大会根据本文所介绍信息，就其中说明的四项方案中的一项**做出决定**。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. 东道国的专用法律术语。 [↑](#footnote-ref-1)
2. 2009年委托专家咨询机构（Brodbeck-Roulet）进行了外部研究，并于2010年就Varembé办公楼的性能和外立面的可能补救措施做出了报告。 [↑](#footnote-ref-2)
3. “Fondation des immeubles pour les organisations internationales”（国际组织不动产基金会）。网址：[www.fipoi.ch](http://www.fipoi.ch)。 [↑](#footnote-ref-3)
4. 瑞士无障碍通行标准：SIA 500 :2009，无障碍建筑（Constructions sans obstacles）。 [↑](#footnote-ref-4)
5. 东道国已表明立场，将考虑为国际组织办公楼的翻修提供最长期限为30年的（优惠利率）有息贷款。 [↑](#footnote-ref-5)
6. 参考信息：起诉到ILOAT的案件的受理费用为2万瑞郎，无论结果如何。 [↑](#footnote-ref-6)