



联合国 大会



Distr.
GENERAL

A/C.5/34/23
2 November 1979
CHINESE
ORIGINAL: ENGLISH

UN LIBRARY

NOV - 7 1979

UN/DK COLLECTION

第三十四届会议
第五委员会
议程项目 9 8

一九八〇—一九八一两年期方案概算

房地改造、改良及主要维持费

联合国日内瓦办事处

秘书长的报告

A. “绿荫”别墅

1. “绿荫”别墅占地 7,500 平方米，靠近一条通往日内瓦机场和法国边境¹ 小镇——费尔内·沃尔泰——的主要公路，受到日益拥挤的交通所发出的噪音影响。这个别墅远离联合国的主要办公地点，因此位于联合国的安全保卫范围之外。它是在一九三七年以 200,000 瑞士法郎购置的。

2. 秘书长在提交大会第三十三届会议的报告¹ 中建议把联合国日内瓦办事处主任的住宅从“绿荫”别墅迁往“明窗”别墅。前者从一九六〇年起就一直用作日内瓦办事处主任的住宅。大会同意了这项建议。

3. 秘书长在其报告中也建议出售“绿荫”别墅及其所占的 7,500 平方米的土地。大会第 33/116 A 号决议第五节要求秘书长进一步研究利用“绿荫”别墅

¹ A/C.5/33/33.

的可能性，并向大会第三十四届会议提出报告。

4. 第一个可能性是继续把“绿荫”别墅用作住宅。不过，秘书长之所以建议将办事处主任的住宅从“绿荫”别墅迁往“明窗”别墅²，原因是这个房子有不少缺点，不太可能从它那里得到相当多的租金，因此不值得花大笔费用来进行整修。

5. 第二个可能性是利用这个别墅作为办公场所。即使在麻醉药品司、管制滥用麻醉药品基金、国际麻醉品管制局和社会事务司迁往维也纳之后，日内瓦的办公室面积问题，从长远看来，仍然有不少困难，目前的预测是，今后将没有足够的备用办公室面积来应付一九八〇年以后各部门的增长。一些办事处迁往维也纳，只能减轻多年来在一些地区形成的联合国房地过于拥挤的情况。一俟上述单位所空出的办公室面积重新分配给其他单位以后，就会进行一个完整的办公室面积调查，以保证联合国日内瓦办事处所占用的办公室继续得到最有效的利用，并订出满足未来办公室面积需要的最佳办法。

6. 就目前来说，虽然“绿荫”别墅只能提供十二个办公室，但仍可济一时之急。这些办公室可由一个独立的单位占用，这样就会为联合国另一个房舍空出同样数目的办公室。将“绿荫”别墅改装为办公室的费用，视占用单位的需要而定，但暂时可估计为90,000美元。维修费则应在每年20,000美元左右。

7. 第三个可能性是将该别墅作为办公楼宇出租。最近，没有代表团或机构向联合国日内瓦办事处要求在联合国房舍内租用办公地点。目前，在日内瓦也很容易租到商用办公室地点。如果把整修费、维持费和房地产值的起码利润计算在内，“绿荫”别墅的每月租金至少应为7,500瑞士法郎。一般人是不可能出这个价钱租一个既没有现代化办公室设备、又位于噪音地区的别墅的。

8. 世界知识产权组织总干事最近表示有兴趣购买或租用“绿荫”别墅。行政当局已通知知识产权组织这个产业去留问题仍在考虑之中，并已注意到该组织的

² 同上。

意愿，但目前不可能作出任何承诺。

9. 第四个可能性是在“绿荫”别墅的产业上建造一幢办公大楼。但是这个产业却位于一个只准建别墅的地区上。虽然可以要求日内瓦郡议会破例批准建造一幢行政大楼，但是，这个大楼的高度按照一九三七年国际联盟从当时的屋主接过来的永久地役权的规定，不得超过15米。

10. 费尼路的实际加宽，虽然地方当局目前预测在今后数年内不能进行，但是一定会影晌这项产业的价值。鉴于这种考虑，已继续研究第五种可能性——按合理价格出卖这所别墅。

11. 一九七九年初，已与各郡当局接洽，以便断定它们是否有兴趣购买“绿荫”别墅的产业以及所属的地皮。后来主任获悉，日内瓦郡议会准备同联合国日内瓦办事处进行商谈，讨论购买这项产业的问题，但在没有就这项交易的主要问题（产业的价值，付款条件等）达成协议前，保留其作出最后决定的权利。所以已选派两位地产专家——每一方雇用一人——评估“绿荫”的价值，但是他们还没有提出报告。因此在目前情况下，不可能有另外一个购买者对这项产业表示有兴趣。

12. 因此，鉴于本报告所述的各种因素以及目前不肯定的情况，秘书长的最后结论是，在与瑞士当局的商谈没有得到更具体的结果前，应当维持现状。所以他建议：

(a) 联合国应当保留“绿荫”产业；

(b) 必要时把这个别墅用来作为办公室，但有一项了解，那就是只能进行绝对必要的改造；

(c) 在此期间使这项产业维持合理的条件。

B. 提议把联合国产业移转给日内瓦市

13. 一九五四年，日内瓦郡与联合国交换了产业，联合国以“谢纳”换取叫

做“博卡泽”的产业。在“博卡泽”北部交界处有一所老房子叫做“巴赫曼大厦”，侵占了普雷格奈路的人行道，因此给行人带来危险。这所大厦破旧不堪，不得不在一九七八年十二月把它拆毁；目前的两年期方案预算内开列了此项用途的经费。

14. 一九七九年一月，日内瓦郡和日内瓦市的当局同联合国日内瓦办事处接洽，希望拆除“博卡泽”占据公共领域的部分，从而消除车辆或行人在交通上发生危险，所以他们提议转移侵占公共领域的这一块计160方公尺狭长地面的所有权，使能建造行人道。

15. 在讨论期间，发现和“博卡泽”相连接大约80方公尺属于联合国的地面，事实上是在“博卡泽”的实际界线以外，所以是公众可以进入的土地。这种情况在一九五四年以“谢纳”交换“博卡泽”而成为联合国产业时即已存在，推想起来这种情况大约至少已存在了五十年。目前在日内瓦郡官方房地产簿册或档案里都找不到关于此事的资料。

16. 讨论到让与上述地皮的补偿问题，日内瓦市援引一九六七年四月二十八日生效的瑞士街道法规，其中规定：瑞士当局——不论地方、郡、或联邦的当局——如收购“线外”土地（即突出街道房屋界线以外的任何私人地皮），每平方米的收购价格不得超过相连地皮每平方米价格的百分之五十。上述两块地皮就是这种土地。

17. 关于这一点，显然不能援引联合国根据一九四六年协定第二节在瑞士境内享有的免受征用等特权和豁免。一九五四年十二月八日的财产让与契约载有关于联合国与日内瓦市交换“博卡泽别墅”和“橡园”两地财产的条件，其中第4款规定双方都必须遵守“房屋界线计划和法律上规定不必填入”正式房地产记录“的其他类似限制”。当时联合国接受这些条件。因此，一九六七年四月二十八日的法规是适用的。

18. 在这种情况下，与日内瓦市讨论之后，认为这件事可以用下述方式来解决：

(a) 联合国割让日内瓦市铺筑人行道所需的一长条土地，及其邻接的地皮，总面积240平方米；

(b) 日内瓦市除负担人行道建筑费外，还要自己出钱，沿着公地与联合国财产之间的新界线砌一道墙，以补偿联合国让与土地的价值。

19. 目前已在原则上对这个解决办法暂时达成协议，但双方都附有条件，就是让与土地的价值应与砌墙费用大约相当，而且最后的协定须经大会核定。

20. 关于金钱上的补偿问题，砌这道墙的费用估计为27,000瑞士法郎。据一九七六年联合国办理与日内瓦郡交换几块地产时所委托的房地产专家估计，即将让与日内瓦市的土地目前价值是每平方米200瑞士法郎，总共值48,000瑞士法郎。如上文第16和17段所说，根据一九六七年四月二十八日法规的规定，此种土地应得的补偿限定为土地正常价值的百分之五十，因此，从经济的眼光来看，提议的办法并不损害到联合国的利益。而且，联合国也不需负担任何其他有关的开支。

21. 同时还应该考虑到，这种“线外”土地，习惯上都是免费送给日内瓦市。目前讨论的这块土地，自从取得“博卡泽别墅”以来，实际上是在联合国产业范围以外，对联合国来说，最多也只能说价值甚微。

22. 因此，秘书长建议大会核准按照第18段所说的办法，把上述联合国拥有的一长条地皮让与日内瓦市。
