



大会

Distr.: General
31 July 2012
Chinese
Original: English

第六十七届会议

临时议程* 项目 130

2012-2013 两年期方案预算

增建联合国内罗毕办事处办公设施

秘书长的报告

摘要

大会第 66/247 号决议认可了行政和预算问题咨询委员会的结论和建议 (A/66/7/Add. 3)。根据该决议的要求, 本报告提供了关于联合国内罗毕办事处办公设施的完工后审查的结果, 审查目的是对该项目实施进行评估, 包括实际和预测成本和效益之间的比较、关于增建办公设施的计划与实际空间利用率的分析、对于项目一开始提出的假定和实施期间所作调整的审查, 以及为确保项目顺利完成对程序的评估。报告的意图是在本组织计划根据现有的施工或翻新项目在其他工作地点扩建办公设施时, 为其提供有益的经验教训。

此外, 报告是对咨询委员会向秘书长所提要求的回复, 这就是要说明一些设在内罗毕的联合国办事处无法按照设想搬迁到联合国吉吉里大院的理由。

* A/66/150。



一. 增建联合国内罗毕办事处办公设施完成施工

1. 修增建联合国内罗毕办事处办公设施的施工于 2009 年 5 月 4 日开始，排定的实质性完工日期为 2010 年 12 月。在 2012 年 9 月支付最后的款项后，施工合同将结束。
2. 办公设施的施工按期完成，2010 年 12 月 31 日实现了实质性完工。
3. 联合国环境规划署(环境署)和联合国人类住区规划署(人居署)分别在 2011 年 2 月和 4 月举行理事会会议，而这两个机构则在此之前于 2011 年 1 月至 4 月期间搬入新的办公设施。
4. 2011 年 3 月 31 日举行了新办公大楼正式启用仪式，由秘书长和肯尼亚总统主持启用典礼。
5. 一旦环境署和人居署腾出了其原来的办公室，联合国内罗毕办事处开始将这些办公室重新分配给在内罗毕联合国大楼内办公空间不足或在该大楼外租用商用办公空间的其他联合国机构、基金和方案。2011 年初开始重新分配这些办公室，到 2011 年底已经完成。

三. 完工后审查

A. 费用审查

6. 表 1 概述了最终项目成本。本报告附件一提供了一份详尽的财务细表，包括现金流量。如表 1 所示，由于汇率的波动，增加了建筑成本和建筑师费的资金。所需经费的增加部分由内部项目监督和管理上的节余予以抵充。核定预算中有一大部分尚未使用(1 289 663 美元)。

表 1
联合国内罗毕办事处新建办公设施最终项目费用

(单位：美元)

费用	首次报告 (A/62/794) 中的估计数	第二次报告 (A/64/486) 中的估计数	第三次报告 (A/65/351) 中的估计数	前次报告的估 计数 (A/66/336)	费用总额	与前次报告 相比的变动
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(e) - (d)
施工费用	18 700 000	18 931 493	19 980 000	19 980 000	20 270 000	290 000
建筑师费用	1 977 000	1 977 000	1 976 792	2 086 792	2 176 792	90 000
项目监督和管理	1 423 000	1 423 000	1 423 363	1 423 363	1 296 053	(127 310)
其他费用						
借款费用(从环境署贷款产生的利息)	163 000	163 000	163 045	163 045	163 045	—
安保所需经费	1 119 200	1 119 200	56 647	56 647	56 647	—
应急款(施工费的 10%)	1 870 000	1 638 307	1 652 353	1 542 353	—	(1 542 353)
项目费用概算共计	25 252 200	25 252 200	25 252 200	25 252 200	23 962 537	(1 289 663)

7. 上表提出了最后项目费用(23 962 537 美元)，因为 2012 年 9 月将作出最后付款。新的办公设施已经建成，而其成本则比 25 252 200 美元的核准预算低了 1 289 663 美元。核准的应急金额 1 870 000 美元有 69%尚未动用。

8. 按照这一建筑项目以前的做法，在内罗毕租金收入超出项目最终成本部分将完全恢复计入 2012-2013 两年期方案预算收入第 2 款，并将在第二次执行清况报告(见 A/66/6(收入第 2 节))中予以介绍。

B. 效益分析

9. 大会第 44/211 号决议请联合国系统所有机关、组织和机构毫不迟延地与东道国政府合作，并在不增加发展中国家费用的情况下，作出必要安排，在国家一级建立共同的房舍。根据该项决议，秘书长于 2001 年确认，如果将安置在联合国建筑群外的所有联合国办事处迁入建筑群内，需要增建办公空间。当时，建筑群内安置了联合国各基金、方案和机构的 27 个区域、国家和其他办事处。由于建筑群内办公空间有限，另外 44 个联合国办事处不得不在建筑群外租用商业办公空间。因此，据认为，解决确认的办公空间最切实的短期办法是建造新楼。

10. 现在才获得项目的全部惠益。联合国内罗毕办事处确认，吉吉里建筑群内目前租户的办公空间需求于 2008 年有所增长，此外建筑群外的联合国各办事处也要求迁入建筑群内却因办公空间有限而不得迁入。大会于 2009 年批准了这一建设项目，以期满足办公空间的需求。下文的空间利用率分析进一步表明，虽然建

筑内计划租户的空间要求自 2009 年以来有所改变，新的办公设施充分满足了内罗毕所有方案、基金和机构 2011 年占用空间要求。

C. 空间利用率分析

11. 本报告附件二的列表显示了最初表示愿意迁到吉吉里建筑群的联合国方案、基金和机构。列表也反映出那些现已迁入建筑群、那些尚未迁入建筑群的方案、基金和机构，以及原本未列入办公空间计划、随后又提出要求并且如今已迁入建筑群的其他方案、基金和机构。表 2 对目前空间分配与秘书长 2008 年的报告中预测的空间分配(A/62/794)作出比较，显示出实际分配给现有和新的联合国方案、基金和机构的办公空间面积。

表 2
预测与最终分配办公空间的比较

(平方米)

联合国方案、基金和机构	A/62/794 中预计的办公空间需求 (2008 年)	实际办公空间需求 (2012 年)	办公空间需求的变化	办公空间需求的变化(百分比)
现有租户	33 027	34 234	1 207	104
新租户 (A/62/783 号文件所列)	10 237	5 214	(5 023)	51
新租户 (A/62/783 号文件未列)	—	4 764	4 764	47
共计	43 264	44 212	948	102

12. 总之，新的办公设施现已完全占用。就所需办公空间而言，现已提供 102%，并正在使用之中。

13. 2008 年制定的最初办公空间预案所列八个实体均已在 2011 年迁入建筑群，占用了为新租户预计的 10 237 平方米中的 5 214 平方米(51%)。虽然原来列入空间预案的其他 10 个实体并未于 2011 年迁入建筑群，但另有 11 个原未列入空间预案的实体则已经迁入，利用了预计新租户要占用的 10 237 平方米中的 4 764 平方米(47%)。总之，新租户最终分得 9 978 平方米，而预测则为 10 237 平方米(98%)。此外，现有租户的总需求面积有所增加，从预计的 33 027 平方米上升到 34 234 平方米(相当于增加 1 207 平方米，即高出原来预测 4%)。现有租户所需空间超出的 1 207 平方米有一部分由新租户利用不足的部分所抵消(259 平方米)，而所需空间 948 平方米的超出空间，则是通过更好地利用现有空间(开放式办公空间优化配置)和将一些常见共用空间转变为办公空间(如将会议室后面 300 平方米的空间被转变为联合国争议法庭的办公空间)得以解决。

14. 在八个实体中有四个(东非区域办事处非洲管理服务公司、经济和社会事务部、人道主义事务协调办公室苏丹办事处和世界气象组织东部和南部非洲次区域

办事处)在 2008 年表示愿意迁入建筑群,随后又选择不迁入,并且没有提出具体原因。

15. 其他四个实体(联合国难民事务高级专员办事处(难民署)索马里办事处、联合国开发计划署(开发署)索马里办事处、世界粮食计划署索马里办事处和世界卫生组织肯尼亚办事处、世卫组织索马里办事处和世卫组织苏丹办事处)没有迁入建筑群。开发计划署索马里办事处和粮食计划署索马里办事处解释说,已在现有办公地点(包括办公设施、安全和电信设施和物流设施)作出投资,所以对搬迁有些望而却步,而且考虑到其战略意图是最终将部分业务移至索马里,搬迁到吉吉里建筑群应当是缺乏成本效益的。虽然世卫组织肯尼亚办事处在 2011 年底证实其愿意搬迁,随后却在 2012 年年初通知联合国内罗毕办事处,由于世界卫生组织处于财务拮据状态,其非洲区域办事处不同意搬迁。世卫组织索马里办事处和苏丹办事处表示,由于信息技术系统不兼容,以及搬迁所涉及费用问题,必须寻找其他办公地点。难民署证实,已找到一座合适的建筑,可以安置其肯尼亚分支办事处。根据这种情况,索马里分支办事处选择留在目前办公地点,以靠近肯尼亚分支办事处。

16. 未列入原来办公空间预案的 11 个新租户,大部分是在秘书长 2008 年报告提出办公空间预案之后,在肯尼亚成立设立办事处的,这其中包括索马里和厄立特里亚监测组、监察专员办公室、联合国争议法庭、联合国在非洲联盟驻索马里特派团支持办公室和世界粮食计划署东部、中部和南部非洲区域局。其他新租户则是 2008 年在肯尼亚设立了办事处,而且在制定最初空间预案时并没有计划迁入建筑群,但后来又迁入建筑群的。

D. 为确保项目顺利完成和未来扩建而采用的程序

17. 下面提出了从项目中汲取的一些主要经验教训,包括确保项目顺利完成的程序。

18. 为项目顾问和行业专家(建筑师、工程师及估料师)提供足够时间准备合同和施工文件以及成本估算,这被视为项目成败的关键所在。

19. 聘请一个专门项目管理团队是至关重要的,项目预算为此作出财务拨款。早在项目规划阶段,就应该聘请一个专门和具备适当经验的项目管理小组,而且从吉吉里建筑群项目获得的经验表明,指示性费用应在总建筑成本中占 10%左右。这一估算会依照项目的规模和复杂性而有所不同。然而,同样重要的是,确保最终在项目完成后将承担新建筑的维修和管理责任的设施正式工作人员,在整个设计和施工阶段都持续密切参与项目过程。一个专门的项目管理小组应该继续运作,一直到保修期终止,而不仅是到年底施工期结束。

20. 在总部(中央支助事务厅)的指导和支持下,建立一个有效的组织和管理结构,促进项目的顺利策划和执行。

21. 在地方一级所有利益相关者(在这里是联合国驻内罗毕办事处、环境规划署和联合国人居署)参与下,成立一个工作组,就项目决策向办事处总干事提供指导,这也是一个项目取得成功的关键因素。这有助于对项目的规划和执行建立有效控制。
22. 一旦项目进入施工阶段,预算中应包括约占总建筑成本 10%的应急款,所以其中包括如项目建设工程、应急标准和货币波动等。
23. 利益攸关者和主要工作人员从设计到竣工都维持着连续性,这是一个明确的优势,而且有助于项目取得成功。
24. 就内部装修的相关费用,和迁往新建筑所涉物流,包括信息技术设备和家具的协调,均应作出估算并列入财政预算,因为这一领域涉及大量管理人员配备和其他活动需要的资源。
25. 由于施工期间作出变动会危及到项目完工进度和成本,应当在项目一开始,或至少在设计阶段就明确界定设计目标和功能要求。
26. 最后,联合国的标准建筑合同应该包含一个酌情参照当地的合同形式的机制。
27. 从该项目吸取的经验教训正在由中央支助事务厅管理,因为该事务厅是秘书处所开展所有重大基本建设项目中经验教训的中央储存库。这些经验教训直接运用到正在进行的类似基本项目,特别是在事务厅对这些项目所提供技术指导和支支持方面,并且通过设施管理人员机构间网络更为广泛地传播。

三. 有待大会采取的行动

28. 请大会注意本报告。

附件一

联合国内罗毕办事处增建办公设施最后费用计划

(单位：美元)

	截至 2010 年 12 月 31 日支出	2011 年 支出	2012 年 支出	共计
收入				
结转节余	—	(1 006 596)	2 443 541	—
租金收入	18 511 468	4 331 897	5 552 192	28 395 557
利息收入	1 631 986	55 840	—	1 687 826
收入共计	20 143 454	3 381 141	7 995 733	30 083 383
付款				
施工费用	17 888 037	680 287	1 701 676	20 270 000
建筑师费用	1 926 792	76 789	173 211	2 176 792
前建筑师费用	476 792	—	—	476 792
新建筑师费用	1 450 000	76 789	173 211	1 700 000
项目监督和管理	1 115 529	180 524	—	1 296 053
项目管理费用	1 059 917	180 524	—	1 240 441
内罗毕办事处差旅费	—	—	—	—
支助厅项目管理费用	55 612	—	—	55 612
其他费用	219 692	—	—	219 692
借款费用(从环境署贷款产生的利息)	163 045	—	—	163 045
安保所需经费	56 647	—	—	56 647
应急款	—	—	—	—
付款共计	21 150 050	937 600	1 874 887	23 962 537
付款后收入	(1 006 596)	2 443 541	6 120 846	6 120 846

简名：支助厅：中央支助事务厅；开发署：联合国开发计划署；内罗毕办事处：联合国内罗毕办事处。

注：上表说明，建造更多办公设施所需费用总额的超出部分，将恢复计入 2012-2013 两年期方案预算收入第 2 款一般收入，即 6 120 846 美元。表 1 对照经核准预算，显示了项目总成本。

附件二

联合国内罗毕办事处建筑群办公空间的计划使用与实际使用情况分析

联合国机构、基金和方案	列入 A/62/794 号文件中的办公空间预测并于 2011 年迁入办公建筑群			列入 A/62/794 号文件中的办公空间预测却并未于 2011 年迁入办公建筑群			未列入 A/62/794 号文件中的办公空间预测但于 2011 年迁入办公建筑群的新租户		
1 联合国粮食及农业组织肯尼亚办事处跨界动物疾病急救中心				X					
2 联合国粮食及农业组织紧急情况次区域办事处				X					
3 联合国粮食及农业组织肯尼亚办事处				X					
4 国际劳工组织肯尼亚办事处				X					
5 人道主义事务协调厅综合区域信息网				X					
6 人道主义事务协调厅次区域办事处				X					
7 联合国儿童基金会索马里分会				X					
8 联合国索马里政治事务处				X					
1 非洲适应方案									X
2 干地发展中心									X
3 国际农业发展基金									X
4 国际劳工组织索马里办事处									X
5 千年运动非洲区域办事处									X
6 索马里和厄立特里亚问题监察组									X
7 监察员办公室									X
8 联合国争议法庭									X
9 联合国人口基金索马里办事处									X
10 联合国非洲联盟索马里特派团支助办事处									X
11 世界粮食计划署区域局									X
1 非洲管理服务公司东非区域办事处							X		
2 经济和社会事务部							X		
3 人道主义事务协调厅苏丹办事处							X		
4 联合国难民事务高级专员肯尼亚分办事处、区域支助中心和索马里分办事处							X		
5 联合国开发计划署索马里办事处							X		
6 世界粮食计划署索马里办事处							X		
世界卫生组织肯尼亚办事处、索马里办事处和苏丹办事处									
7 事处							X		
8 世界气象组织东部和南部非洲次区域办事处							X		