



第七十五届会议

议程项目 141

2021 年拟议方案预算

## 联合国总部灵活工作场所实施进度报告

## 秘书长的报告

## 摘要

本报告是根据大会第 74/263 号决议第九节提交的关于联合国总部灵活工作场所战略执行情况的第五份年度进展报告。该报告提供了自第四次年度进展报告 (A/74/345) 以来项目状况的最新情况，并包括了对上述决议所载要求的回应情况。

报告显示，项目的实施受到冠状病毒病疫情造成的延误和本组织面临的资金流动性挑战的严重影响。虽然大会第 74/263 号决议要求秘书长确保在 2020 年第三季度完成灵活工作场所项目，但是由于 2019 冠状病毒病暴发，项目不得不从 2020 年 3 月中旬至 7 月中旬暂停执行。此外，由于预算流动性紧张，2019 年第四季度出现了延误。

截至 2020 年 8 月，秘书处大楼的 21 层已重新改建为灵活工作场所，总共可容纳约 2 300 名工作人员。到目前为止，该项目已增加了 1 234 个容纳空间，超过了所有规划楼层最初估计的 1 200 个容量。

在 2020 年剩下的时间里，秘书处预计将完成疫情前在建的一层楼，使改建后的楼层总数达到计划的 27 层中的 22 层。考虑到冠状病毒病的影响和潜在的范围调整，包括适应冠状病毒病之后可能的工作安排和相关的财务影响，剩余楼层改造的完成日期现在预计为 2021 年底。第四次年度进度报告提出的整体项目费用估计数仍然没有改变。

请大会注意到该报告和该项目其他阶段的执行情况，破例暂停执行财务条例第 5.2 条规定，并核准将截至 2020 年底的未用资金余额(目前估计为 7 187 900 美元)结转至 2021 年，以便在 2021 年期间承付。



## 一. 概览

1. 2014 年 12 月，大会在第 69/274 A 号决议中核可实施灵活工作场所项目。2015 年 6 月，项目开始实施，各部门参与实施，拟定方案，装修周转空间。迄今为止共有 21 层已经完工。
2. 大会在第 74/263 A 号和以往的决议中，请秘书长提交过多次年度报告，说明项目的进展情况、时间安排、预计完工费用和财务状况。本报告是根据大会第 74/263 A 号决议第九节提交的第五次此类报告。报告介绍了自第四次年度进展报告(A/74/345)印发以来，联合国总部执行灵活工作场所战略的最新进展情况，详述冠状病毒病疫情对此的影响。该报告还涉及大会第 74/263 A 号决议以及行政和预算问题咨询委员会在其报告(A/74/7/Add.18)中提出的具体要求。
3. 大会在决议(第九节第 3 段)中重申联合国灵活工作场所战略的宗旨应是提高本组织的总体生产率和效率，改善工作人员的工作环境。在同一项决议中，大会还请秘书长在 2020 年继续在纽约实施灵活工作场所战略，充分利用每层楼的最高占有率，并确保充分遵守其决定并与项目执行计划充分合作，同时满足工作人员的需求，确保他们的福祉和生产率。
4. 自 2015 年开始实施项目以来，该项目成功地在大会大楼地下室和秘书处大楼 21 层创造了一个功能齐全的灵活工作场所，为联合国总部 2 300 多名工作人员提供了现代化的工作环境。该项目获得的楼层容量为腾出和不续签三个商业租约提供了便利，导致总部整体房地产组合大幅减少。此外，由于灵活工作场所的人员能够顺利过渡到完全远程工作安排，因此在疫情期间展示了该项目能够提高生产率和效率。
5. 按照大会第 74/263 A 号决议第九节第 7 段和行预咨委会报告第 12 和 13 段的要求，本进度报告载有关于租赁的规划和费用的详细资料，包括所有空出的租赁楼房和空间节省的租金(见第 45 和 46 段)。
6. 根据大会在该决议第九节第 9 段强调需要确保在估计费用范围内按时完成，本报告提供了项目状况(第 9 至 12 段)、冠状病毒病疫情的影响(第 14 至 26 段)，以及假定建筑和系统家具类别下采购的货物和服务的单位成本相同而产生的新的完工时间表的最新情况。
7. 根据大会第 74/263 A 号决议第九节第 11 段和行预咨委会报告第 27 段关于项目费用监测的要求，本报告第 37 段载有各已完工楼层费用变动的详细资料和解释，包括因变更订单引起的费用增加和系统家具供应商折扣后产生的实际支出减少的细目。

8. 大会在决议第九节第 5 段再次要求，秘书处人力资源厅详细评估灵活工作场所对生产率的影响，并提出可靠的定性和定量效益指标以及其他考量因素，以提高整体生产率，改善工作人员福祉。针对这一要求，本报告详细述及对生产率及其指标的影响，以及行政当局进一步努力与独立的内部实体接洽，对灵活工作场所项目进行评价(见第 19、26 和 27 段)。

## 二. 项目状况

9. 截至 2020 年 8 月，在规划的 27 层楼中，秘书处大楼的 21 层已经实施了灵活工作场所。鉴于疫情，目前正在重新改建一层，其余五层拟推迟到 2021 年。本报告第四节提供了疫情影响的详细说明。

10. 到目前为止，该项目已使秘书处大楼增加了 1 234 个容纳空间，使行政部门在 2017 至 2020 年期间减少了租赁组合。除第四次进度报告第 4 段详细说明了 2017 年和 2018 年腾出的租约外，本组织于 2019 年 12 月腾出 FF 大楼的一层，每年进一步节省 1 135 800 美元。本组织计划在 2020 年 12 月之前腾出 FF 大楼的另一层，这将每年额外减少 1 357 100 美元的租金负担。

11. 与联合国和平与安全、管理和发展支柱改革有关的所有搬迁都已完成，部分原因是灵活工作场所项目及其创造的额外容纳空间。2019 年，受管理部门改革以及和平与安全部门支柱所涉的人员全部搬迁。根据第四次进度报告第 5 段所述，利用该项目增加的一些容纳空间，发展协调办公室得以安排在秘书处大楼内。该办公室于 2020 年 3 月 26 日搬到了第 25 层的最后位置，完成了与发展支柱相关的搬迁工作。

12. 本报告附件一显示了已建成的楼层数，包括其设计容纳空间、分配的员额数和实际入住率，以及实施项目前后灵活工作场所楼层的容量。

13. 正如总部灵活工作场所项目开始以来的做法一样，项目小组与方案规划、财务和预算厅全球资产管理政策处协调，一直在与总部以外办事处和区域委员会密切联系，这些办事处目前正在实施或计划实施灵活工作场所战略，作为新建或重大翻修项目的一部分。其中包括联合国日内瓦办事处和联合国内罗毕办事处、亚洲及太平洋经济社会委员会以及拉丁美洲和加勒比经济委员会。特别是在本报告所述期间，项目组就如何适应灵活的工作场所环境提供了咨询意见，而不需要对基础设施建设进行重大修改，以应对正在发生的疫情影响。秘书长提交大会的每次年度进展报告中载有关于每个正在进行的建筑项目的灵活工作场所战略的详细信息。

### 三. 疫情的影响与对策

#### A. 整体影响

14. 灵活工作场所的实施使得本组织在疫情暴发时变得更加灵活和更具应对能力。由于 2 300 多名工作人员已在灵活的办公空间中工作,可以使用笔记本电脑,这些工作人员顺利地实现了向全时在家工作安排的过渡。未分配固定工作环境的特点之一是工作人员可以登录到任何台式电话的通用电话接入,因此,可以将所有电话呼叫从台式电话转接到手机,并从任何其他地方访问语音信箱。通过这种方式,许多工作人员能够建立他们的家庭办公室并远程工作,而不会给本组织带来额外的费用。

15. 除了可以访问所需的硬件之外,在灵活工作场所环境中工作的员工已经习惯了远程数字化工作方法,并且已经熟练使用基于云的应用程序,例如微软的 OneDrive、SharePoint 或 Teams。这些都使许多员工可以立即开始在家工作,因为他们原本就随时可以远程访问同事和数字文档。

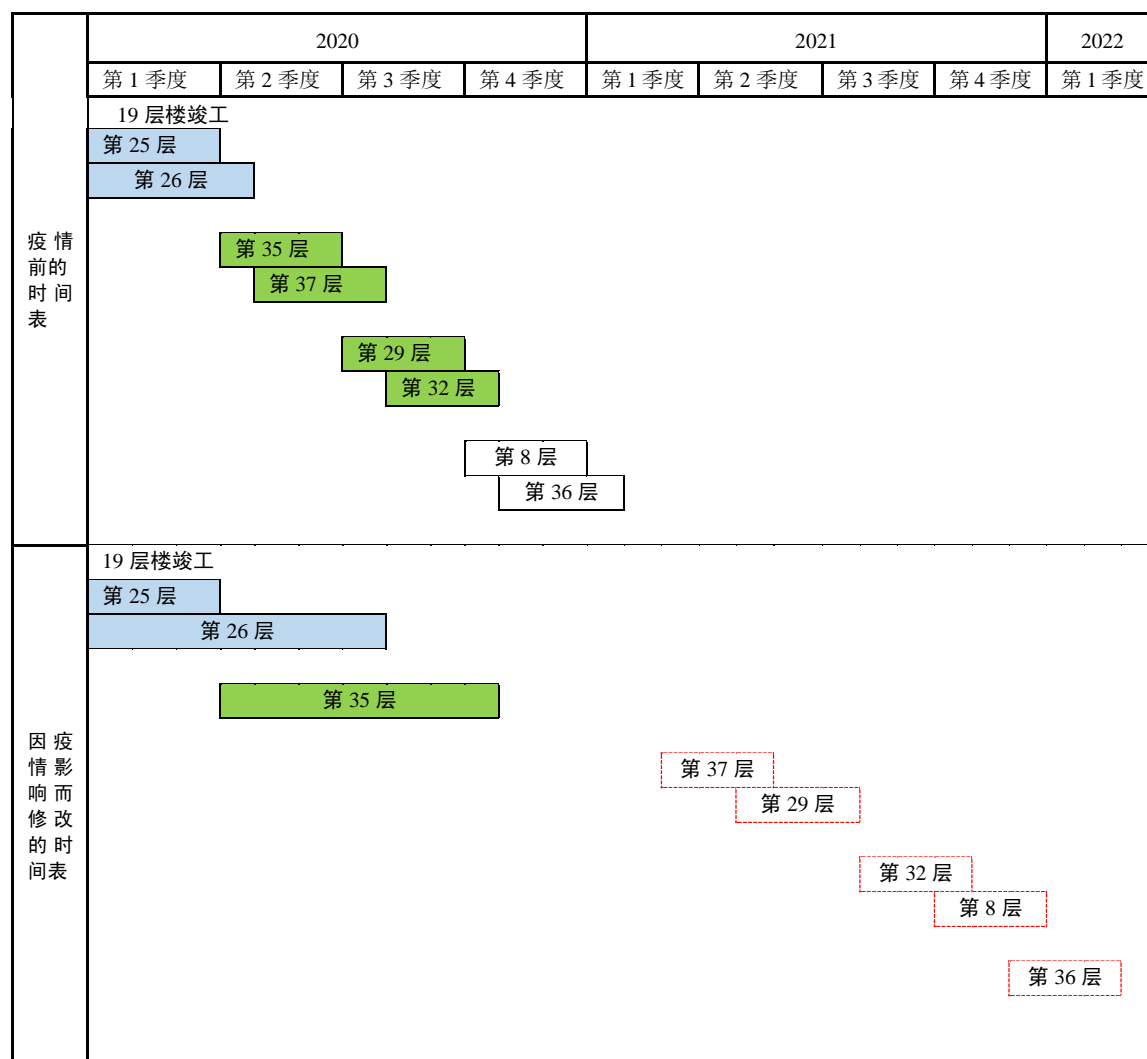
16. 虽然该项目对本组织的应对能力产生了积极影响,但疫情对联合国时间表产生了负面影响。纽约州的居家令于 2020 年 3 月 20 日生效后,所有建筑活动都被搁置。在东道国相关当局率先恢复建筑施工行动的情况下,26 层和 35 层的施工工作已于 7 月 6 日恢复,这两个楼层原本已进入后期实施阶段。考虑到正在发生的疫情和本组织的财政状况,重新审议了剩余楼层的时间表。

17. 根据第四次进度报告第 25 段图三表明的时间表,所有 27 层楼计划于 2020 年底完工。然而,由于本组织在 2019 年最后一个季度的流动性危机,当第 35 层的建设无法承诺,需要推迟到 2020 年时,进度开始下滑。



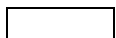

18. 关闭总部和暂停施工活动严重影响了行政当局调整时间表和按计划完成项目的的能力。考虑到不断演变的危机、重新开放计划以及疫情之后工作场所情况的不确定性,本组织决定在施工活动可以安全恢复时完成开工楼层,并搁置其余楼层的实施,直到情况足够清楚,可以酌情重新评估项目范围。

19. 对整体时间表的详细影响见图一。

图一  
疫情暴发前后秘书处大楼灵活工作场所建设时间表对比



#### 图例

	竣工
	正在施工
	疫情前的临时顺序
	视疫情状况而定的临时顺序

## B. 对占用楼层后调查的影响

20. 正如前几次报告所述，虽然生产率本身仍难以衡量，行政当局还是认为将工作场所满意度作为生产率代用指标是合理的。尽管工作场所满意度不是一项直接衡量尺度，但可与生产率存在直接关系，因为工作人员在环境有利于做好工作时，往往会持有积极态度，产生积极的行为。在这方面，需要考虑到工作人员总体满

意度与工作空间之间存在的联系；工作人员报告说工作空间支持其各种工作的程度，换句话说，工作空间有效性；以及整体生产率。在这种情况下，过去几年的调查中使用的工作场所绩效指数可提供有价值的参考，如果每隔一段时间对变动进行评估，则参考价值会更大(见第四次进度报告第 11 段)。

21. 2020 年的调查原定于 4 月份进行，涵盖秘书处大楼的 22、23、24 和 33 层。调查通常涉及现场观察和焦点小组，鉴于疫情使得这项调查难以开展，秘书处决定推迟 2020 年的调查，直到秘书处大楼恢复到与往年可比的占用情况。

22. 作为行政当局承诺在灵活工作场所提供富有成效的工作环境组成部分，迄今为止，项目小组已处理了以前调查的建议。采取的一些行动包括：

(a) 与管理人员分享了楼层和具体部门的调查结果和建议摘要，以加强管理层参与解决其楼层工作人员确定的问题；

(b) 2019 年年中，在 iSeek 上推出了管理人员培训视频和辅助材料，并在各部门内部进行了推广；

(c) 向管理人员通报了工作人员关于遵守弹性工作安排准则的反馈意见；

(d) 在信息和通信技术厅的支持下，向灵活工作场所用户介绍了支持弹性工作安排的现有信息技术解决方案，并提高了对总部为培训工作人员使用数字工具而定期举办的讲习班的认识。外联工作持续进行，以便向工作人员介绍已有的工具；

(e) 包括锁匠服务、设施以及信息和通信技术服务台在内的各实体之间的服务协调得到改善。向用户介绍服务请求这些服务的流程；

(f) 集中隔间的隔音质量得到了改善，储物柜大小的选择也增加了。工作人员现有三种尺寸的个人存储空间可供选择。

23. 目前，之前调查建议中的行动全都完成。

### C. 方案范围和项目管理

24. 由于时间表延长，为了防止潜在的合同升级和额外的项目管理费用，秘书处将通过审查项目实施的预期效益，重新评估项目的总体范围。降低成本的选项包括：

(a) 继续在秘书处大楼的 27 层楼实施灵活工作场所项目的最初范围，并对其余 5 层进行价值工程审查。根据这个选项，楼层将继续作为功能性开放空间办公室。然而，使灵活工作场所独一无二和有助于提高工作人员生产率的有效工作环境的特殊要素将受到影响；

(b) 通过实施效益审查，将剩余五层中的一层从灵活工作场所项目范围中删除。虽然现代化的工作环境、加强协作、巩固团队和提高空间使用效率等整体好处对所有部门来说都是相同的，但每个部门占用余下五层的需要各有不同，会在该选项下加以检讨。

25. 行政部门将与占用其余五个楼层的部门密切协商，考虑到在五个楼层中每一楼层实施的好处，并考虑到疫情之后可能的工作安排，以确定为本组织带来最大价值的项目完成办法。

#### D. 工作人员返回总部的对策和准备工作

26. 根据有关冠状病毒的现有资料，以及一般感染模式和公众行为，行政当局结论是，从职业安全和健康的角度来看，灵活工作空间、隔间和密封式办公室都可以安全使用。安全操作的条件是保持实际距离和减少最大占用空间的要求，增加通风，在可能的情况下最大限度地增加室外空气流入和改进过滤，所有工作人员都采取安全和卫生的行为。有了严格的清洁办公桌政策，灵活工作场所环境中的空间比隔间和封闭式办公室更容易清洁和消毒，因为灵活工作场所通常家具较少，表面较少。与安全返回总部有关的所有措施都始终如一地适用于灵活和传统的工作场所。

### 四. 进一步努力寻求对灵活工作场所项目进行独立评价

27. 为落实咨询委员会在报告第 21 段中提出的建议，行政当局进一步努力与一个内部独立实体接洽，以便对灵活工作场所项目进行评价。此后，曾同样邀请审计委员会和内部监督事务厅检查和评价司进行评价。他们重申，他们没有所需能力开展这项活动，而且他们的工作方案都已全部付诸实施。

28. 鉴于承包外部咨询人进行评价的提议未获大会核准，行政当局建议将这项任务推迟到项目结束。

### 五. 弹性工作安排与灵活工作场所

29. 弹性工作安排，加上灵活的工作场所，有助于为工作人员提供适合个人需要的现代化、适应性强的工作安排。灵活性和自主性的增强提高了每位工作人员的积极性和生产率，从而有助于本组织完成其任务。

30. 事实证明，弹性工作安排和灵活工作场所之间的互补关系是成功的，因为由于疫情的影响，总部实行了全时在家工作政策，授权其绝大多数工作人员远程执行其职责。

31. 秘书处鼓励各部厅和特派团采用弹性工作安排，让管理人员和工作人员有最大限度的灵活性，以改进工作与生活的平衡，同时还能够高成效和高效率地完成工作。弹性工作安排能够增强工作人员的参与度，促使工作人员更好地分享信息和进行互动协作。

32. 弹性工作安排是由秘书长在其公报(ST/SGB/2019/3)中颁布，之前，根据关于颁布行政通知程序的规定(ST/SGB/2009/4)，开展了工作人员和管理层的协商，并经过法律事务厅批准。

33. 如其序言所述，ST/SGB/2019/3 号公报旨在执行关于工作时数的工作人员细则 1.4，同时承认弹性工作安排对于平衡工作人员在工作时对他们的要求与办公室外生活的重要性，以及找到有效管理人员、时间、空间和工作量的新的更好方法的挑战。

34. 公告第 1.1 段将弹性工作安排定义为对正常工作时间和地点的调整。在利用弹性工作安排时，工作人员仍须遵守与其他情况相同的义务和规则，包括关于业绩管理和发展系统的行政指示(ST/AI/2010/5)概述的业绩管理义务和每周工作时数，这些义务和规则可能因每个工作地点而异。

## 六. 项目费用

### A. 迄今已发生项目费用

35. 正如第二次进度报告(A/72/379，第 35 段)所解释，经过竞争性招标，于 2017 年 5 月签订了量身定制的施工合同和系统家具合同。与建筑和系统家具类别下采购的商品和服务的单位成本有关信息具有商业敏感性，为了保密起见，将作为本报告的补充信息提供。

36. 虽然这两份合同都为完成该项目到 2020 年所需的工作提供了固定的单价，但每层的成本根据楼层的设计和所需的重新配置而有所不同。考虑到低层楼层与中高层相比人员行走的面积最小，因此低层楼层的重新改装成本一般较低。合同协议将于 2020 年 12 月到期，其延期条款将需要与供应商谈判，以便在 2021 年完成项目。行政当局将尽一切努力限制潜在合同成本上升。

37. 在就延长合同进行谈判之前，本报告继续使用新合同的单位成本估算项目后续阶段的费用。对已完工的 21 层和在建的一层的费用分析表明，根据新合同，每层施工和系统家具的平均费用分别为 841 315 美元和 384 191 美元，比以前的合同每层减少近 300 000 美元(见表 1)。

表 1

秘书处各楼层施工和系统家具费用在通用合同和定制合同之间的比较(2020 年 8 月)

(美元)

	通用合同	定制合同	差异
	(a)	(b)	(a) - (b)
施工费	1 102 700	841 315	261 385
系统家具	421 900	384 191	37 709
<b>共计</b>	<b>1 524 600</b>	<b>1 225 506</b>	<b>299 094</b>



## B. 费用变动

38. 按照大会决议第九节第 11 段和行预咨委会报告第 27 段的要求，下表提供详细资料 and 解释，说明每个完工楼层的费用变动情况，包括更改订单所致费用增加和系统家具供应商折扣优惠活动期间所确定实际支出减少的细目。最终费用和初始费用之间的合并差异为 1.4%，完全在行业常见的 5%-10% 的应急预算范围之内，应急预算用于支付施工过程中的意外费用，如用户请求更改、设计修改、风险、费用增加等。此外，这些更改提高了总体空间效率。该项目实施后，21 个楼层实现的容纳空间比 27 个楼层的预期容纳空间还要大。

表 2  
建筑费用变动

(美元)

楼层 <sup>a</sup>	最初提案 <sup>b</sup>	更改订单	共计	说明
12	805 367	—	805 367	
20	764 179	21 454	785 633	在最初设计的基础上增加容纳空间的额外工作
21	823 639	10 147	833 786	根据调查建议在集中隔间进行额外隔音
14	797 312	12 483	809 795	额外的壁橱木制品和告示牌
30	820 978	—	820 978	
31	930 954	11 247	942 201	搬迁后用户要求增加照明
17	722 271	122 286	844 557	最初提案没有包括全部用户要求
7	602 656	128 003	730 659	最初提案没有包括全部用户要求
11	776 783	588	777 371	安装侧门玻璃
10	805 207	—	805 207	
9	792 010	—	792 010	
34	962 625	17 514	980 139	在非工作时间内重新安置家具电源插座及安装侧门玻璃板
22	816 582	3 513	820 095	木门和硬件调整
23	822 194	9 996	892 190	对流罩
33	882 903	21 321	904 224	额外的隔音板和图示工作
24	887 416	24 207	911 623	升级门框与安装隔音罩和家具插座
25	853 172	—	853 172	
26	834 659	—	834 659	
<b>共计</b>	<b>13 895 540</b>	<b>382 759</b>	<b>14 338 299</b>	

<sup>a</sup> 按时间顺序列示根据定制合同完工的楼层。

<sup>b</sup> 最初提案经与用户详细商量后修订合同基准价得出。通用楼层平面图是为满足部厅特定工作要求修改的。

表 3  
系统家具

(美元)

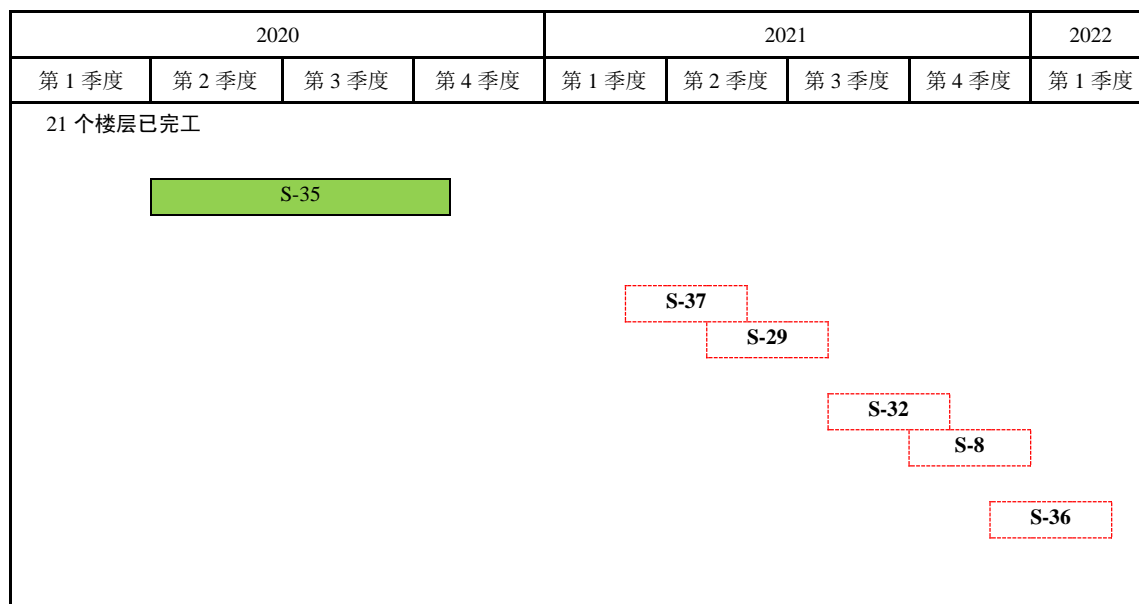
楼层 <sup>a</sup>	最初提案	更改订单	共计	说明
12	306 115	—	306 115	
20	340 362	22 339	362 701	搬迁后用户要求增加办公桌
21	436 688	—	436 688	
14	425 782	(56 856)	368 927	折扣优惠记录对账和单位成本审核期间发现的收费过多情况
30	391 546	13 153	404 700	搬迁后用户要求增加办公桌
31	435 208	—	435 208	
17	364 976	44 855	409 831	为便于进度安排, 在第 7 层订购单下出具第 17 层的额外定单。现在将费用分配到正确楼层。
7	440 155	(43 966)	396 189	根据上述说明, 转回第 17 层的费用
11	384 715	2 429	387 144	额外储存空间
10	387 703	9 283	396 986	额外储存空间
9	370 582	—	370 582	
34	402 513	—	402 513	
22	425 863	(78 111)	347 752	适用折扣优惠
23	317 973	—	317 973	
33	442 548	—	442 548	
24	373 141	—	373 141	
25	385 100	—	385 100	
26	385 201	—	385 201	
<b>共计</b>	<b>7 004 166</b>	<b>(86 873)</b>	<b>6 929 298</b>	

<sup>a</sup> 根据定制合同完工的楼层。

## 七. 2020 年和 2021 年的项目计划

39. 21 个楼层已完工, 1 个楼层正在改建, 项目计划得到更新, 以反映当前状况 (见图二)。

图二  
其余 6 层的最新项目计划



图例：



正在施工



视疫情状况而定的临时顺序

40. 如本报告附件一所示，迄今为止，秘书处增加的实际容纳空间为 1 234 个，已经超过了所有 27 层楼最初估计的 1 220 个。剩余 6 层可能增加的容纳空间总数位在 160 个至 200 个之间。每层创造的实际新增容纳空间据称取决于与有关部厅进行的详细方案拟订和规划程序，在此期间，每个楼层的设计将旨在满足相关部厅的特定需求。

## 八. 项目费用和所需资源与前几年数额的比较

### A. 项目费用估计数

41. 2019 年项目实施核准金额为 13 049 200 美元，截至 2019 年 12 月 31 日已使用其中的 11 301 900 美元。2019 年底承诺为第 35 层施工增加数额为 1 747 300 美元的采购，由于 2019 年最后一个季度流动性限制，相关采购推迟到 2020 年第一季度。

42. 为 2020 年施工核准 7 931 700 美元，其中包括 6 795 900 美元的灵活工作场所项目批款和根据大会第 74/263A 号决议在方案预算第 29B 款下分配的 1 135 800 美元的租赁批款。根据因疫情而调整的时间表，2020 年支出估计数为 743 800 美元，预计截至 2020 年底未用款额为 7 187 900 美元。

43. 自项目启动至 2020 年 8 月 31 日, 已产生 47 372 400 美元费用, 其中 47 049 700 美元产生于 2015-2019 年期间。2020 年和 2021 年完成项目时间表所列内容的估计费用为 7 931 700 美元, 使预计费用总额达到 54 981 400 美元, 与之前的估计数持平。秘书处将在范围审查、进度安排和后勤协调方面与承包商密切合作, 以避免增加任何费用。

44. 支出和项目费用估计数的逐年详细细目列于表 4。

表 4  
按活动分列的实际和预计项目费用

(美元)

活动	2015 <sup>a</sup>	2016 <sup>a</sup>	2017 <sup>a</sup>	2018 <sup>a</sup>	2019 <sup>a</sup>	2020 <sup>b</sup>	2021 <sup>b</sup>	共计
规划和设计服务	328 600	966 400	233 200	222 000	233 200	19 400	97 200	2 100 000
秘书处大楼改建/翻修	1 559 800	4 561 000	9 766 800	11 596 800	12 260 300	240 900	6 698 900	46 684 500
周转空间	3 104 200	—	—	86 900	86 900	—	—	3 278 000
额外搬迁	26 300	—	—	—	—	—	—	26 300
<b>小计</b>	<b>5 018 900</b>	<b>5 527 400</b>	<b>10 000 000</b>	<b>11 905 700</b>	<b>12 580 400</b>	<b>260 300</b>	<b>6 796 100</b>	<b>52 088 800</b>
项目监督和管理	202 000	430 000	470 200	446,300	468 800	483 500	391 800	2 892 600
<b>共计</b>	<b>5 220 900</b>	<b>5 957 400</b>	<b>10 470 200</b>	<b>12 352 000</b>	<b>13 049 200</b>	<b>743 800</b>	<b>7 187 900</b>	<b>54 981 400</b>

<sup>a</sup> 2015-2019 年的数字为实际支出。

<sup>b</sup> 2020 年和 2021 年的数字包括实际支出(2020 年 8 月)以及截至项目结束的预计费用。

45. 2020 年和 2021 年项目剩余活动的费用估计为 7 931 700 美元, 包括: 规划和设计服务(116 600 美元)、秘书处大楼的改建(6 939 800 美元)和项目管理(875 300 美元), 详情如下。

合同项目规划(116 600 美元)

46. 剩余费用估计数是根据项目规划和变更管理服务的合同价格计算的, 其中涉及与每个项目阶段相关部门深入接触, 以便开展工作需要分析, 据此进行每一个楼层的设计, 还涉及起草信函和介绍材料, 用于对各部门和工作人员开展推介。由于费用是根据楼层数计算, 因此费用与原来的估计数持平。

秘书处大楼改建和实施费用(6 939 800 美元)

47. 完成秘书处大楼改建的费用估计数以 2017 年合同单价为计算依据, 考虑到可能的范围调整, 以将费用保持在 54 981 400 美元的预计费用总额之内。行政当局将寻求维持单位成本不变直至项目结束, 但 2020 年 12 月到期合同的续签谈判可能会使费用增加。

### 项目管理(875 300 美元)

48. 目前的灵活工作场所项目管理小组经大会第 69/274 A 号决议核准, 由 1 名项目经理(P-5)、1 名设计和施工经理(P-4)以及 1 名行政助理(一般事务(其他职等))组成, 由一般临时资源供资。由于时间表延至 2021 年, 为了降低项目管理费用, 拟利用预期空缺, 将该 P-4 员额重新分配给设施和商业活动处内的其他职能。设计和施工经理将在可行的情况下继续支持该项目。续设项目经理和行政助理对于继续监督项目直至完工和监督项目收尾工作至关重要。2021 年增加的所需资源将通过范围审查和价值工程降低建筑费用来满足。

49. 为了在总部实施灵活工作场所项目, 提议大会破例暂停财务条例 5.2 (该条例规定相关预算期间批款应可供承付), 并核准将截至 2020 年底的未用资金余额(目前估计为 7 187 900 美元)结转至 2021 年, 供 2021 年期间承付。

## B. 项目费用与租赁节余的比较

50. 表 5 显示了估计项目费用总额 54 981 400 美元与租赁费用之间的费用比较, 租赁费用是不实施灵活工作场所项目会发生的费用。租赁费用包括业主根据租赁合同作为租金一部分收取的水电费和维修费等运营费用。该表显示, 本组织将在 2021 年第三季度收回项目费用, 每年可避免 1 880 万美元的经常性费用, 包括计划于 2020 年底腾出 FF 大楼的另一层楼。本报告附件二提供了关于租赁节余的详细资料。

51. 2021 年经常预算租金拟议所需资源已考虑到租金债务的减少, 包括 FF 大楼租金的减少。本组织目前在 DC1、DC2、Albano、FF 和 Falchi 大楼租用办公空间, 2021 年的合同债务总额近 4 880 万美元,<sup>1</sup> 由经常预算、支助账户和预算外捐款供资。2015 年, 总部所有办公空间组合的租金债务数额为 5 520 万美元, 比目前数额高出 12%。值得一提的是, 尽管几年来租赁面积在不断减少, 但由于基本租金每年根据合同上涨和业主收取的运营费用定期增加, 剩余租约的每平方英尺租金费用在不断增加。例如, 自 2015 年以来, 目前承租大楼每平方英尺的费用上涨了近 25%。因此, 腾出租赁办公室空间和通过实施灵活工作场所等项目优化空间管理, 使本组织能够在租赁合同内置费用大幅递增情况下, 减少总体租金债务。合并秘书处大楼工作人员没有明显影响本组织为运营房地直接订约的公用事业服务需求。照明、供暖和制冷的电力和蒸汽等公用事业的用量则保持相当稳定, 受占用率提高的影响不大, 更多地取决于天气情况。唯一例外的是, 用水量因占用人员增加而增加。

52. 到 2020 年底, 本组织租赁办公空间的容纳空间将减少 1 273 个, 秘书处大楼的容纳空间将增加 1 291 个。秘书处将继续监测空间利用情况, 评估如何根据本组织不断变化的需求调整全部不动产组合, 同时记住下一次在无罚金情况下减少租金的时机是 2023 年 3 月, 届时 DC1 和 DC2 大楼的现有租约到期。

<sup>1</sup> 这些数字不包括联合国开发计划署根据共享租赁合同管理和支付的 DC1 大楼的办公空间。

表 5  
回收<sup>2</sup>

(美元)

期间	项目费用	不实施灵活工作场所 会产生的租赁费用	费用/净节余 (各期)	费用/净节余 (累计)
2015	5 220 900	—	(5 220 900)	(5 220 900)
2016-2017	16 427 600	1 613 700	(14 813 900)	(20 034 800)
2018-2019	25 401 200	23 655 700	(1 745 500)	(21 780 300)
2020	743 800	17 411 650	16 667 850	(5 112 450)
2021	7 187 900	18 768 750	11 580 850	6 468 400
<b>共计</b>	<b>54 981 400</b>	<b>61 449 800</b>	<b>6 468 400</b>	

## 九. 今后的步骤

53. 如大会核准，秘书处将：

(a) 在对冠状病毒疫情的关切缓解后，立即根据上文第八节载列的时间表以及上文第九节的项目费用计划，继续实施灵活工作场所项目的今后各阶段；

(b) 继续向总部各部门和工作人员进行宣传并同他们保持接触，以促进领导力，确保实现项目效益和积极成果；

(c) 继续把已实施阶段的经验教训纳入随后的项目阶段；

(d) 继续向秘书处的项目所有人提供咨询，确保灵活工作场所战略成为正在进行的全球基本建设项目规划和设计阶段的组成部分，确定实施灵活工作场所预计实现的目标和效率，并与总部以外办事处和区域委员会分享经验教训和最佳做法。

## 十. 请大会采取的行动

54. 请大会：

(a) 注意到本报告以及根据上文第八节载列的时间表和上文第九节中的项目费用计划所述的项目今后阶段的订正实施范围和时间；

(b) 破例暂停财务条例 5.2，核准将截至 2020 年底的未用资金余额(目前估计为 7 187 900 美元)结转至 2021 年，供 2021 年期间承付，包括为项目小组续设 2 个临时职位(1 个 P-5 和 1 个一般事务(其他职等))；

(c) 请秘书长向大会第七十六届会议主要会期会议提交下一次报告。

<sup>2</sup> 根据各租约期满时的费用，2022 年及以后避免的费用将为 1 870 万美元。

## 附件一

## 迄今已完工楼层、灵活工作场所项目实施前后的设计容纳空间、分配的员额数目、工作人员人数和实际占用情况

楼层	占用部门	完工日期	实施前		实施后			实际占用情况 (截至2019年 8月30日)	增加的 设计容 纳空间
			设计 容纳空间	分配的 员额	设计 容纳空间	分配的员额	工作人员 人数		
7	安全和安保部、联合国行动和危机中心、和平行动部和全球传播部	2018年7月	72	72	148	133	113	108	76
9	全球传播部	2018年9月	77	77	151	131	122	103	74
10	全球传播部	2018年8月	85	85	148	136	120	108	63
11	全球传播部	2018年7月	89	89	154	133	124	119	65
12	大会和会议管理部	2017年7月	67	67	135	110	109	199	68
13	业务支助部及信息和通信技术厅	2016年6月	74	74	130	126	107	107	56
14	业务支助部	2018年2月	88	88	144	150	115	114	56
17	业务支助部	2018年5月	90	90	143	144	115	116	53
18	管理战略、政策和合规部	2016年6月	87	87	148	140	119	123	61
19	管理战略、政策和合规部	2016年6月	89	89	138	135	112	97	49
20	业务支助部与管理战略、政策和合规部	2017年10月	79	79	119	139	100	109	40
21	管理战略、政策和合规部	2017年10月	89	89	139	158	113	117	50
22	和平行动部与政治和建设和平事务部	2019年11月	90	90	155	132	125	107	65
23	和平行动部与政治和建设和平事务部	2019年11月	91	91	136	137	111	103	45
24	政治和建设和平事务部	2019年7月	92	92	128	121	105	113	36
25	发展协调办公室与社会和经济事务部	2020年3月	86	86	153	156	124	140	67
26	社会和经济事务部	2020年7月	91	91	154	142	125	99	63
30	大会和会议管理部	2018年3月	82	82	140	141	115	105	58
31	负责冲突中性暴力问题秘书长特别代表办公室、防止灭绝种族罪行秘书长特别代表办公室、联合国人权事务高级专员办事处	2018年4月	92	92	146	84	119	106	54
33	人道主义事务协调厅	2019年4月	85	85	165	152	132	140	80
34	政治和建设和平事务部	2019年8月	89	89	144	118	117	102	55
<b>共计(21层)</b>			<b>1 784</b>	<b>1 784</b>	<b>3 018</b>	<b>2 818</b>	<b>24 42</b>	<b>2 435</b>	<b>1 234</b>

## 附件二

## 详细的租赁节余

(美元)

年份	月份	建筑物/租约					共计	
		每日 新闻大楼	联合国 信用社大楼	创新大楼	FF 大楼 第 5 层	FF 大楼 第 4 层		
2017	5 月	201 713						
	6 月	201 713						
	7 月	201 713						
	8 月	201 713						
	9 月	201 713						
	10 月	201 713						
	11 月	201 713						
	12 月	201 713						
	<b>2017 年节余共计</b>		<b>1 613 704</b>	—	—	—	—	<b>1 613 704</b>
	2018	1 月	201 713					
		2 月	201 713					
		3 月	201 713					
4 月		201 713						
5 月		201 713	299 058					
6 月		201 713	299 058					
7 月		201 713	299 058					
8 月		201 713	299 058					
9 月		201 713	299 058					
10 月		201 713	299 058	855 558				
11 月		201 713	299 058	855 558				
12 月		201 713	299 058	855 558				
<b>2018 年节余共计</b>		<b>2 420 556</b>	<b>2 392 464</b>	<b>2 566 674</b>	—	—	<b>7 379 694</b>	
2019	1 月	201 713	299 058	855 558				
	2 月	201 713	299 058	855 558				
	3 月	201 713	299 058	855 558				
	4 月	201 713	299 058	855 558				
	5 月	201 713	299 058	855 558				
	6 月	201 713	299 058	855 558				
	7 月	201 713	299 058	855 558				
	8 月	201 713	299 058	855 558				
	9 月	201 713	299 058	855 558				



年份	月份	建筑物/租约					共计
		每日 新闻大楼	联合国 信用社大楼	创新大楼	FF 大楼 第 5 层	FF 大楼 第 4 层	
	10 月	201 713	299 058	855 558			
	11 月	201 713	299 058	855 558			
	12 月	201 713	299 058	855 558			
<b>2019 年节余共计</b>		<b>2 420 556</b>	<b>3 588 696</b>	<b>10 266 696</b>	—	—	<b>16 275 948</b>
2020	1 月	201 713	299 058	855 558	94 642		
	2 月	201 713	299 058	855 558	94 642		
	3 月	201 713	299 058	855 558	94 642		
	4 月	201 713	299 058	855 558	94 642		
	5 月	201 713	299 058	855 558	94 642		
	6 月	201 713	299 058	855 558	94 642		
	7 月	201 713	299 058	855 558	94 642		
	8 月	201 713	299 058	855 558	94 642		
	9 月	201 713	299 058	855 558	94 642		
	10 月	201 713	299 058	855 558	94 642		
	11 月	201 713	299 058	855 558	94 642		
	12 月	201 713	299 058	855 558	94 642		
<b>2020 年节余共计</b>		<b>2 420 556</b>	<b>3 588 696</b>	<b>10 266 696</b>	<b>1 135 704</b>	—	<b>17 411 652</b>
2021	1 月	201 713	299 058	855 558	94 642	113 091	
	2 月	201 713	299 058	855 558	94 642	113 091	
	3 月	201 713	299 058	855 558	94 642	113 091	
	4 月	201 713	299 058	855 558	94 642	113 091	
	5 月	201 713	299 058	855 558	94 642	113 091	
	6 月	201 713	299 058	855 558	94 642	113 091	
	7 月	201 713	299 058	855 558	94 642	113 091	
	8 月	201 713	299 058	855 558	94 642	113 091	
	9 月	201 713	299 058	855 558	94 642	113 091	
	10 月	201 713	299 058	855 558	94 642	113 091	
	11 月	201 713	299 058	855 558	94 642	113 091	
	12 月	201 713	299 058	855 558	94 642	113 091	
<b>2021 年节余共计<sup>a</sup></b>		<b>2 420 556</b>	<b>3 588 696</b>	<b>10 266 696</b>	<b>1 135 704</b>	<b>1 357 092</b>	<b>18 768 744</b>

<sup>a</sup> 根据各租约期满时的费用，2022 年及以后避免的费用将为 1 870 万美元。