



第五十五届会议

临时议程* 项目 118

审查联合国行政和财政业务效率

**海外房地产管理信息交流网络（房管信息网）：
设施管理的全球协调合作办法
秘书长的报告****

摘要

行政和预算问题咨询委员会在就 1996-1997 年 (A/50/7)、1998-1999 年 (A/52/7) 和 2000-2001 年 (A/54/7) 的方案概算向大会提交报告时建议，对于所有联合国设施的物质条件、财产价值、有关设施的合同、效率计量、维修和改建/修缮工程以及环境影响，由总部负起全面协调责任。

为了便于协调有关设施管理的共同关心问题，联合国总部中央支助事务厅提议由每一工作地点的专业人员组成一个全联合国的协作队，称为“海外房地产管理信息交流网络（房管信息网）”。协作队的目的是经常联系和交流信息，了解能够加强设施的安全、可靠、效率和运作的最佳做法。共同办法和政策指示，同时将不断发展的新技术应用于建筑物的基础设施。

本报告提出该网络的大纲，并介绍一种办法，以安全、可靠、高质量、高成本效益和及时的方式提供建筑物管理和有关支助服务，从而创造更有利于生产的工作环境，使用户更为满意。

* A/55/150。

** 本报告必须由以下机构提供投入并给予全面审查：联合国日内瓦、内罗毕和维也纳办事处、前南斯拉夫问题国际法庭，各区域委员会，以及各地基金和方案。这项审查工作多花了六个星期的时间，使得本报告推迟提出。

目录

章次	段次	页次
一. 导言	1-6	3
二. 拟议的办法	7-15	3
三. 信息交流试办方案	16-17	4
四. 关于海外房地产管理信息交流网络的首次研讨会	18-19	4
五. 共同关心的事项	20	4
六. 职权范围	21	5
七. 房管信息网的职能	22	5
八. 成员	23	6
九. 预算、人力和其他资源	24	6
十. 结论：关于全球协调合作以提高联合国房地产事务的行政和财务效率的 方案战略	25-29	6

一. 引言

1. 自 1945 年以来，联合国的活动范围日广，性质更为复杂，遍及世界各地，联合国使用的有形设施也必须随之增加。因此，联合国目前管理的房地产，无论从物质或经济的角度来看，都十分庞大。

2. 1999 年关于房地产的调查 (A/54/628) 表明，联合国目前的房地面积达 175.65 公顷 (434 英亩)，其中 134.77 公顷属本组织所有，40.87 公顷是以象征性费用租用或免费租用。这些房地产的楼面总面积是 1 098 098 平方米，还有 154 523 平方米楼面是以商业费用租用，因此所调查房地产的楼面总面积是 1 252 621 平方米。

3. 全部土地和房屋 (包括自有以及以象征性费用或免费租用) 目前估计总值约 5 186 950 291 美元。属联合国所有的土地和建筑物目前估计的价值为 1 289 101 248 美元 (土地) 和 1 796 300 547 美元 (建筑物)，总值为 3 085 401 795 美元。

4. 这些房地产都是重要投资，是以会员国对经常预算摊款所作的集体投资，或是政府或其他人以自愿赠送方式，或以将土地和建筑物用象征性费用或免费租给联合国的方式，个别作出的投资。这些房地产不仅具有金钱价值，而且发挥了重要功能，并具有重大的文化和象征意义。

5. 因此，联合国不仅有责任维护和增强会员国的这些宝贵房地产，而且必须实施进步的管理、预算和合同政策，以未雨绸缪和高成本效益的方式为工作人员、各国代表和游客提供一个安全、有效的环境。

6. 为此，行政和预算问题咨询委员会在提交大会关于 1996-1997 年、¹ 1998-1999 年、² 和 2000-2001 年³ 方案概算的报告中建议，对于联合国所有设施的物质条件、财产价值、与设施有关的合同、效率计量、维修和改建/修缮工程以及环境影响，由总部负起全面协调责任。

二. 拟议的办法

7. 1984 年，大会核可行预咨委会的建议，由总部负起控制和全面管理海外建筑的责任。大会任命了一位海外建筑协调员来指导和控制所有海外工程，包括聘用必要的建筑和工程公司，监督合同程序，并协调工作人员、顾问和承包商的工作。

8. 1988 年，在总务厅下另外设立一个单位，称为海外房地产管理和建筑股。该股除了负责控制和全面管理海外建筑外，还负责监督本组织所有有形设施的规划、管理和运作，为本组织所有主要房地产建立数据库和楼面标准准则，审查所有房地产的长期楼面规定，制订和执行长期维修方案。

9. 该股的重点工作是对非洲经委会和亚太经社会的会议设施以及内罗毕的办公室设施的施工提供管理、指导和技术支援。该股的人员编制与施工期间 (于 1996 年结束) 负责管理的经费数额直接相关。该股的职责接着从监督主要施工转移到有关设施管理各个方面的全面咨询和指导。因此，通过对特定项目提供政策支助并与海外房地产管理人员密切合作，重组该股，成为设施管理司的一部分，更为实际可行。

10. 为了按照行预咨委会的建议执行海外房地产管理和建筑股的职责并有效运作，必须把所有海外房地产方案的数据集中到联合国总部来。这一工作相当艰巨，需要全盘了解每一设施及其特点、维修历史、运作需要、改善和扩建方案及有关预算。这样集中的协调和管理将需要大量增加工作人员、旅费和预算经费。

11. 不过，由于现代通信技术和高速度的信息交流，利用电子邮件、因特网和联机共用数据的方法建立联系，有助于有效而及时地进行协调。比较实际有效的办法不必把所有资源和记录集中到总部来，而是在总部和每一个海外工作地点指定一名或数名专业人员为联络人，通过使用数码信息技术的交流网络，协调所有与设施有关的事项。设立这个全联合国协作队的目的是经常交流信息，了解能够加强设施的安全、可

靠、效率和运作的最佳做法、共同办法和政策指示，并将不断发展的新技术应用于建筑物的基础设施。

12. 因此，现在提议利用信息交流，在技术、行政和预算方面采取分散权力的办法，处理全球协调合作的设施管理制度。在这方面，中央支助事务厅与一个由各工作地点指定专业人员组成的全联合国协作队合作，将发挥协调作用，监测信息交流和总部以外地点的政策传达。

13. 以往在编制方案预算时，都只根据每一地点的当前维修需要，没有在一个协调的方案范围内考虑通盘需要，从而确定优先顺序，防止预算拨款突然增加。现在越来越看到，如果没有一个统一的方案结构，只是在预算中列入每一工作地点的需要，这样的“零星拨款”就可能得不到有效使用。结果，一些房地产可能不能及时维修、修缮和使技术现代化，或者“权宜之计”的短期办法可能达不到组织和方案性的中期和长期目标。

14. 如果按照本报告的提议，采取一个统一、合作和协调的办法，利用在每一房地产所在地指定的专业人员彼此联络，就建筑物条件、环境和安全问题、合同、服务和翻修方案经常交流信息，就可以推动有效而及时的信息传播。这将有助于对本组织总部和海外的所有有形设施进行有效的规划、管理、改建/修缮、维修和运用。

15. 这一办法将有助于拟订全球协调的设施管理方案，根据执行情况适当分配资源，并按照业务需要和组织目的协调长期规划。

三. 信息交流试办方案

16. 1999年，提出并开始了一个“海外房地产管理信息交流网络”的试办方案，作为改善支助服务的可能手段。每一工作地点必须按照要求，从房舍管理事务处或总务厅指定一名曾经参加2000年过渡紧急情况准备工作的专业人员。通过这一信息交流方案，这些人能够在2000年之前及其后时间交流每一地点的

“应急计划”，建议改进办法，并就其他意见联机通信。这一方案证明，全球信息交流网络很有价值。

17. 随后，又利用同一网络来收集关于海外房地产价值和维修的数据，就各地含石棉材料的管理交流数据，审查电脑自动化和维修管理制度的备选办法。

四. 关于海外房地产管理信息交流网络的首次研讨会

18. 为了进一步推动全球信息交流网络的建立和运作，2000年1月31日至2月8日在联合国总部试办了一个研讨会。下列机构的代表应邀参加了研讨会：联合国日内瓦、维也纳和内罗毕办事处，前南斯拉夫问题国际法庭，联合国波恩房舍，联合国停战监督组织，各区域委员会。下列机构的重要高级代表应邀出席参加讨论：联合国开发计划署（开发计划署），联合国儿童基金会（儿童基金会），联合国人口基金（人口基金），联合国项目事务厅（项目厅），共同事务项目协调员，联合国发展集团（发展集团），世界银行。信息技术事务司、采购司和警卫和安全处分别报告了各自的任务和职责。联合国纽约共同事务项目协调员与联合国发展集团共同房舍事务小组共同报告了按照秘书长的改革倡议从共同事务办法总结的战略和经验。

19. 与会者同意，全球建立联系和交流信息对提供优质报务很有帮助。研讨会的一项主要建议是建立房管信息网，就有关设施管理的想法、问题、政策、服务和其他业务事项继续交流。共同的建议包括通过联机交流进行技术讨论，以及每年在不同工作地点召开会议。

五. 共同关心的事项

20. 与会者根据首次研讨会的讨论和反馈，商定以下列关键活动为重点：

(a) 为环境、保健和安全制订标准的计量和行动计划；

(b) 关于楼面管理、家具和室内翻修的准则和标准；

(c) 建立和维持关于实质性设施、预算和合同项目的共同数据库；

(d) 关于信息技术事务司的基础设施和建筑物技术问题的准则和标准；

(e) 共同使用服务合同及其管理；

(f) 设计能够连接的个人网站，以交流程序、服务和政策事项；

(g) 为海外房地产管理信息交换网络建立和执行综合方案和政策，每年在一个工作地点召开信息交流会议；

(h) 关于能源和用水效率和管理措施的标准和准则；

(i) 宣传关于效率和改进服务的“共同事务”观念；

(j) 设计和计量能够与预算方案挂钩的绩效指示数；

(k) 关于外包和内部人员的准则和政策；

(l) 关于改进基本建设的中期和长期规划的准则和政策。

六. 职权范围

21. 与会者按照上文第二章建议的办法，审查并商定了房管信息网的职权范围。

七. 房管信息网的职能

22. 房管信息网的职能如下：

(a) 为了方便处理有关设施管理的共同关切事项，联合国总部中央支助事务厅将同其他工作地点的行政当局密切合作，制订一个统一的、关于全联合国的政策、行政、采购和预算信息交流方案，目的在于：

(一) 制订关于房地产重要参数条件和价值的共同框架；

(二) 估计运作和维修的相对费用；

(三) 制订关于设施翻修、改善和主要维修项目的短、中、长期规划战略；

(四) 制订设计和施工标准、政策和程序；

(五) 处理能源和环境、保健和安全问题。

(b) 将建立详细、全面的数据库，便利制订方案和实施长期维修和运作的标准和准则。要按照组织目标有效地管理设施，主要的统一维修方案应该对今后十到十五年有一个长期规划。不过，中期计划和两年期方案概算仍将按照规定的四年和两年周期提出，但更加强调方案组成部分的协调和统一以及预算的长期一致性；

(c) 收集以下的典型数据：

(一) 联合国所有或使用的房地产清册；

(二) 房地产的物质条件；

(三) 建筑物或楼面自使用之来的增减数目；

(四) 房地产目前的更换值；

(五) 每个两年期要求的维修和修缮预算，与每一工作地点的行业标准比较，并列出建筑物的价值；

(六) 外包服务清单，每一外包服务的性质和形式，内部服务和外包服务的具体经验；

(七) 关于楼面规划、翻修和改善、合同和节约水电的效率措施；

(八) 工作人员关心的使用安全和卫生事项，以及如何解决问题；

(九) 审查信息交流小组的工作提议和建议；

(十) 建议政策和行动计划以改进业务和服务；

- (十一) 酌情取得支助和调动资源，在每一工作地点实施建议。

八. 成员

23. 网络的核心成员如下：

- (a) 总部设施管理司司长；
- (b) 总部一名或数名高级干事；
- (c) 每一工作地点一名或数名高级干事
- (d) 联合国其他机构和方案（例如儿童基金会、开发计划署、项目厅、人口基金）一名或数名高级干事。

九. 预算、人力和其他资源

24. 联合国总部、每一工作地点以及基金和方案支持房管信息网所需的所有资源都将列入各自的经常预算，不打算另外划拨集中的经费。在房管信息网审查和管理下如有任何特别的大型建筑工程，可再予审查。

十. 结论：关于全球协调合作以提高联合国房地产事务的行政和财务效率的方案战略

25. 联合国所有或租用的建筑物、土地和支助设施是本组织的重要资产，不但卓有声誉，具有地标意义，而且其建筑特色和全球形象成为本组织的象征。

26. 房地产和支助设施的物质条件对秘书处以及会议、行政、人道主义、社经发展和维和行动的效率具有重要影响。

27. 按照秘书长关于扩大和加强共同事务的改革方案，并遵循良好的行业惯例，有必要以分享和学习知

识、经验和合同安排的方式，对联合国所有房地产的翻修、改善、运作和维修的规划和预算编制采取协调合作办法。

28. 对这一工作拟采取分散权力的方式。在这方面，中央支助事务厅将与全联合国各工作地点指定作为联络人的专业人员协作，就总部以外地点的监测、信息交流和政策传达发挥协调作用。协作队将建立并维持一个数据库，内容包括所有土地、建筑物和财产的价值、办公和会议空间、运作和维修相对费用及其他参数，以帮助制订方案，执行一贯运作、环境控制、设施规划和预算编制的标准和准则。房管信息网将利用因特网和电子邮件经常交流信息，并每年在一个工作地点召开会议，讨论目前关心的事项。必要的经费和其他资源将列入每一工作地点办公室的经常预算。为了按照本组织的目标就设施进行有效规划、预算编制和管理，将设法在十至十五年的长期规划期间统一考虑翻修、改善、主要维修和施工方案。中期计划和两年期方案概算仍将按照规定按四年和两年周期提出，但更加注重方案组成部分的协调和统一以及预算的长期一致性。

29. 秘书长将酌情将房管信息网的具体活动和成就定期向大会提出报告。

注

¹ 《大会正式记录，第五十届会议，补编第7号》(A/50/7)，第二项第十一编第31款第十一.21段。

² 同上，第五十二届会议，补编第7号(A/52/7/Rev.1)，第二项第十一编第31款第十一.6段。

³ 同上，第五十四届会议，补编第7号(A/54/7)，第一项第92段；第二项第八编第八.39段；第十一编第十一.6段。

