



第六十届会议

议程项目 124

2006-2007 两年期拟议方案预算

在亚的斯亚贝巴增建非洲经济委员会办公设施

秘书长的报告*

摘要

大会在第 56/270 号决议中，请秘书长每年就非洲经济委员会(非洲经委会)增建办公设施的进展向大会提出报告。

本报告提供要求提供的进度资料以及自秘书长的上次报告(A/59/444)印发以来为执行该工程所采取的行动的 latest 资料。本报告还载有设计顾问提出的工程最终成本概算，以及根据今年早些时候对需要所进行的调查，对非洲经委会秘书处以及目前设在亚的斯亚贝巴非洲经委会院落内外的联合国系统各机构、基金、方案和其他实体办公面积需求所作最新估计数。这次调查对照 A/56/672 所载的初步估计数，对增加将在非洲经委会总部修建的新的办公大楼容量的必要性进行了核查。增加容量相当于增加两层楼的面积。如果大会核可增加新办公楼容量的提议，增建两层楼，总增面积 2 780 平方米，则需要 在 2006-2007 两年期拟议方案预算第 32 款(建筑、改建、装修和主要维修)项下增加拨款 3 671 500 美元，根据第 42/211 号决议关于应急基金使用和运作的规定，特别是该决议附件 A 部分，(b)(c)段的规定，筹集资金，用于支付该项工程全部额外费用。

* 迟印发本报告，以便根据 2005 年对联合国系统各组织的需要所作调查编写非洲经济委员会办公面积需求的订正估计数。



一. 引言

1. 大会第 56/270 号决议核可了在亚的斯亚贝巴增建非洲经济委员会（非洲经委会）总部办公设施，总面积约为 6 770 平方米，还核可为该目的利用 7 711 800 美元，将由在建工程账户中现有余额支付。

2. 根据该决议中大会的要求，每年应向大会提出进度报告。本报告提供自秘书长的上次报告（A/59/444）印发以来，关于执行该工程取得的进展的资料，包括有关设计顾问提出的工程最终成本概算的资料。本报告还载有对非洲经委会秘书处以及设在亚的斯亚贝巴的联合国系统各机构、基金、方案和其他实体办公面积需求的最新分析，还有就如何解决非洲经委会办公面积短缺问题提出的建议。

二. 东道国拨出更多土地的现况

3. 秘书长在上次报告中通知大会，亚的斯亚贝巴市规划署已正式批准非洲经委会的要求，改变公共道路的路线，并关闭隔断新扩建院落的公共停车场。目前正在处理东道国协定的增编，其中将列入土地扩大后订正的布局。订正的布局使非洲经委会院落的面积增加约 27 260 平方米，并增强了该地点的安全。

4. 增编已经最后敲定，还有一份产权契约，反映了埃塞俄比亚政府向非洲经委会增拨土地，作为无偿租用，这份契约已经提交法律事务厅。两份文件尚待签署。

三. 工程进展的现况

5. 在编写上次进展报告时，设计工作已经全面展开，当时预计设计文件和最后的工程概算至迟在 2004 年 12 月可得到。还应回顾，在对安全因素进行重新估价之后，对扩增土地上新楼的位置做了改动，以符合总部最低运作安保标准。由于楼房位置的调整以及适用总部最低运作安保标准准则，因此，对初步设计进行了一些必要的修改。

6. 由于亚的斯亚贝巴座落在地震断层上，因此，在设计期间，本项工程的结构工程师要求在场地的特别地段再次进行土壤实验，以确认已经获得的地形数据。还根据总部最低运作安保标准的要求，安排进行一次爆破评估研究。

7. 不料，地质技术报告发现新楼地基部分有数段土壤情况极端异常，需要对楼房基础进行加固。因此，建筑师 2004 年 12 月提交的施工文件有 60% 必须进行修改，从而拖延了工程文件的提交。2005 年 3 月签署了设计合同修正案，以进行这一工作。

8. 安全风险和爆破评估研究表明，最后设计所包括的安全措施，包括楼房的位置调整、外墙镶嵌玻璃规格以及通风设施等，均合乎要求。

9. 建筑师已经完成了最后施工图纸和技术规格的修订工作，并于 2005 年 9 月 12 日提交联合国审查。在最后设计中，建筑师融入了上述所有要素，并根据总部

在基本建设总计划中拟定的办公面积标准，最大限度地保证办公面积与公共面积的比率以及办公面积的使用。按照设计，新的办公大楼将可安置 422 名工作人员，比秘书长的报告 A/56/672 中估计的 380 名工作人员这一数字增加了 11%。

10. 在联合国采购网站上发布了工程合同意向书通知，并在《国际先锋论坛》上进行了更为广泛的宣传，有 15 家公司作出回应。目前，正在编制可能参与这项工程的商家的短名单，同时正在准备投标文件。预计，征求建议书、施工承包商的选择以及合同授标将于 2006 年 3 月完成。

四. 新的办公设施办公面积需求的修改

11. 非洲经委会院落目前共有人员 1 954 人，包括非洲经委会秘书处 1 021 人，联合国系统各机构 666 人，施工人员 267 人。这比 A/56/672 中报告的人数增加了 3.4%。估计，现有楼房中的 151 名工作人员或在非洲经委会出差的工作人员需要迁入新楼房，以便使现有设施中实际办公面积的平均分配达到标准平均面积要求。

12. 根据大会 2005 年 4 月 13 日第 59/555 号决定核可的行政和预算问题咨询委员会的建议 (A/59/572, 第 10 段)，非洲经委会要求目前设在非洲经委会院落之外的联合国驻亚的斯亚贝巴各办公室提出他们在办公面积需求方面的最新估计数。下文表 1 列出了设在非洲经委会院落之外并有意迁入院落的各机构、基金和方案对办公面积需求的略表。

表 1
面积需求

	非洲经委会院落之外 现有设施占有面积 (平方米)	安置工作 人员人数
联合国儿童基金会	250	8
世界粮食计划署	3 102	179
联合国毒品和犯罪问题办事处	158	4
联合国开发计划署/把性别问题纳入主流的区域方案	158	4
国际移民组织	369	25
联合国粮食及农业组织	791	36
国际电信联盟	400	6
国际货币基金组织	223	8
总计	5 451	270

13. 调查强调指出，与 2001 年相比，目前非洲经委会院落对增加面积的需求更为突出。2001 年最初核可该项工程时，假定有 159 名联合国共同制度人员由外部安置到新的办公楼。根据目前的调查，需要在院落中安排 270 人，增加了 111 人。

14. 应当注意到，接受调查的大多数人都认为，安保力度不够，会议室空间不足，没有图书馆空间或图书馆空间不足，缺乏饮食服务，缺乏旅行服务以及通常在非洲经委会院内提供的其他服务。因此，向非洲经委会院落搬迁是一个很有吸引力的选择，特别是考虑到亚的斯亚贝巴商业房租的费用高于或相当于非洲经委会索取的费用。

15. 秘书长的报告（A/56/672）第 17 段对办公面积的需求作出预计，这些数字更新后载于下文表 2，表明新楼房需要安排人数总计为 574 人，而最初预计则为 380 人。这些数字包括提供周转房以及预计未来 10 年至 15 年 20% 的边际增长。在这方面应当注意到，非洲经委会不断收到办公面积方面的请求，最近此类请求是国际劳工组织提出的，该组织请求非洲经委会帮助寻找房舍，以建立该组织在亚的斯亚贝巴的区域办事处，有工作人员 46 人，该组织还要求将这一办事处设在非洲经委会院内。

表 2

需要办公面积的工作人员

	2001 预计数	2005 预计数
需要办公面积的现有工作人员	84	133
在非洲经委会临时出差的工作人员	16	18
迁入院落的联合国系统各机构、基金、方案和其他实体的工作人员	159	270
临时迁入周转房的工作人员	57	57
未来 10 至 15 年核心职能工作人员预计增加 20%	64	96
总计	380	574

16. 如上文第 9 段所述，新楼房的设计可容纳 422 名工作人员，与上文详述的预计需求相比，少 152 人。为了满足想要搬迁到非洲经委会院内的联合国各机构、基金和方案以及其他实体在办公面积方面的需求，并根据大会第 44/211 号决议核可的联合国共同房舍概念，新楼房需要扩大，增加两层楼。根据最后设计，增设的每层标准楼面积为 1 390 平方米，可安置共 94 名工作人员。

五. 各项建议的费用估计数

17. 根据设计公司提出的最后施工图，原定工程（按 2005 年价格计算的）费用估计数总额为 8 992 700 美元，其中包括工程费 6 697 600 美元。这些最新估计数比大会第 56/270 号决议所核定的初步估计数 7 711 800 美元增加了 1 280 900 美元。表 3 为该工程 2001 年初步预算估计数同 2005 年设计顾问提出的估计数的详细费用对照表。

表 3
费用计划
 (美元)

	2001 年核定费用 估计数 (A/56/672)	根据 2005 施工图 提出的费用估计数
工程费	4 400 500	5 617 600
设计、顾问服务	440 000	626 700
工地作业、消防设施、局域网/广域网、避雷设施、安 保和音响系统	1 015 500	1 080 000
74 名工作人员的工作站和家具	262 800	262 800
工程协调	508 200	508 200
施工紧急情况	662 700	897 400
通货膨胀增加数、币值波动	422 100	—
共计	7 711 800	8 992 700^a

^a 包括为通货膨胀和币值波动开列的经费估计数。

18. 原定工程费用估计增加数是下列因素造成的：

(a) 由于未预见的土工情况而加固建筑结构和地基，包括增加 1 280 平方米的地下层，以容纳改变建筑的位置使其离现有建筑和原定地点 150 米左右所需的建筑基础设施；

(b) 列入安保和安全措施，如为建筑正面装配玻璃等；

(c) 估计参数的差异。设计公司的估计所根据的是国际建筑费用，即通货膨胀和币值波动率的估计综合指数 13.5%，备抵 15% 的间接费用和利润，A/56/672 中的最初概算是根据亚的斯亚贝巴 2001 年的平均工程费率，其中仅包括 13.5% 的通货膨胀和币值波动调整数，备抵 10% 的间接费用和利润；

(d) 施工过程中的各种耽搁使得费用逐渐增加。

19. 在这方面应当指出的是，上列估计数没有计入与新建筑所需入口控制系统有关的费用，以确保这些系统完全符合根据目前安全和安保部正在制订的全秘书处入口控制计划为非洲经委会的建筑所确定的系统。目前非洲经委会新建筑所需经费估计为 417 300 美元，将把这一估计数列入入口控制计划所需经费总额提交大会第六十届会议续会。此外，目前上述估计数也未计入信息和技术网络和电话设备临时估计数 1 100 000 美元，以确保全组织系统的一致性，包括信息和通信技术系统同上述入口控制系统之间的一致性。将把新建筑所需网络和电信经费列入 2008-2009 两年期拟议方案预算题为“建筑、改建、装修和主要维修费”的一款项下。

20. 关于增建两层楼的问题，建筑顾问根据对原定四层楼结构所使用的参数，将扩充办公室面积的费用估计为 2 390 600 美元，其中包括工程费 1 871 000 美元、

设计费 148 000 美元、工地作业和安全系统费 73 300 美元、工程协调费 102 000 美元和施工紧急情况费用 196 300 美元。最后施工图和技术规格已考虑到可能需要扩充建筑这一点。根据最后设计图加固了的建筑地基可容纳新增的两层楼。

21. 值得注意的是，可能需要增建两层楼这一点固然同联合国共同房舍构想的落实有关，扩充办公室面积可以将表 1 所详列的仍坐落于亚的斯亚贝巴联合国房舍以外地点的联合国系统各组织的办公室迁往该办公室面积，从而产生额外租金收入。如上文第 16 段所详述，新增的两层楼可容纳 188 名工作人员。如此，按目前每年每平方米 106 美元的租金费率计算，每年可增加租金收入 295 000 美元（不包括维修服务报销这一构成部分）。

六. 结论和建议

22. 施工的第一阶段需要为设计事务重新投标、就扩大非洲经委会房地问题同东道国政府进行谈判、基于安全理由改变建筑的位置、和根据土工报告重新设计建筑结构，上述种种因素造成的耽搁使得目前这项工程比原定日程落后大约 24 个月。如今预期可于 2006 年 3 月前完成投标进程并最后确定承包商，于 2006 年 4 月开始施工，于 2008 年 2 月竣工。如果拟议的增建两层楼的选择办法得到大会核可，则预期可于 2008 年 7 月竣工。

23. 施工的耽搁使联合国有机会修订其原定所需经费，以满足对扩充办公室面积的迫切要求，亚的斯亚贝巴的联合国系统各组织的工作人员增加数比预期的要高，这些人员在非洲经委会 2005 年的调查中表示希望迁往非洲经委会房地。建议使增建两层楼的工程与原定工程同时竣工，因为这对联合国来说是成本效益最高的选择办法。如果日后才增建两层楼，就会因增建两层楼工程投标、雇用施工管理小组人员、动员和遣散、安全、竣工的各层楼的保护和安保限制而引起额外的行政费用，并因需要将工作人员从高层迁往其他临时办公室面积而引起额外费用。这很可能增加增建两层楼所需费用估计数总额。

24. 因此请大会：

(a) 授权扩充新办公大厦，增建两层楼，使总面积达 9 550 平方米，现阶段所需额外费用估计为 3 671 500 美元，其中包括原定工程所需额外费用 1 280 900 美元和增建两层楼所需费用 2 390 600 美元；

(b) 核可以拟议的分阶段方式提供上文第 19 段所述新建筑所需入口控制和信息和通信技术系统方面的其他经费；

(c) 核可在 2006-2007 两年期拟议方案预算第 32 款，建筑、改建、装修和主要维修费项下为该项工程追加批款 3 671 500 美元，按照第 42/211 号决议关于应急基金的使用和使用方式的规定，特别是该决议附件 A 部分 (b) 段 (c) 分段的规定提供经费。