



第六十届会议

议程项目 124

2006-2007 两年期方案预算

基本建设总计划：关于可否在北草坪建造一座新的永久性建筑的业务分析

行政和预算问题咨询委员会第三十九次报告

一. 引言

1. 行政和预算问题咨询委员会审议了秘书长关于可否在北草坪建造一座新的永久性建筑的业务分析报告（2006年6月5日A/60/874）预发本。在审议报告过程中，咨询委员会会见了秘书长的代表，他们作进一步说明并提供进一步资料。

2. 本报告是应2006年5月8日大会第60/256号决议第7段编写的，其中请秘书长在第六十届会议续会第二期会议结束前，就可否在北草坪建造一座新的永久性建筑提出一份更详细的业务分析报告。报告进行了初步分析，指出了长远的费用和好处。委员会前一次关于基本建设总计划的报告（A/60/7/Add.12）指出，委员会看到秘书长建议的战略四的优点，但是认为应向大会提交一份对所有备选方案、尤其是战略三的更加全面的分析。

二. 背景资料

3. 顾问继续免费提供服务，按两种可能设想估算了在北草坪建造一座新的永久性建筑的费用：(a) 预计启用日期为2015年；(b) 预计启用日期为2023年，即联合国与联合国开发公司（UNDC）之间订立的UNDC-1号楼和UNDC-2号楼租赁协议的到期日（见A/60/874，第3段）。



4. 秘书长的报告第 7 段详细列出了联合国实体目前在纽约租赁的办公和非办公（档案和仓储）场地，共计 1 667 000 平方英尺。如果在北草坪建造一座新的永久性建筑，预计可提供 90 万平方英尺，用以容纳目前在 UNDC-1 号楼、UNDC-2 号楼和 FF 大楼租用场地的联合国实体。以对 UNDC-1 号楼、UNDC-2 号楼和 FF 大楼将来租金的预测为基线，秘书长的报告第 10 至第 17 段对相应节省的租赁费用进行了计算。采用的两种计算方式是 (a) 按名义值；(b) 按净现值并假定贴现率为 5%（详情前下文表 2）。

5. 委员会指出，编写业务分析时采用的假设之一是“拟议的北草坪永久性新建筑是考虑把联合国系统落实在纽约的长期方针的一部分，而不是将之视为秘书处工作人员在基本建设总计划翻修工程期间的临时办公场地（即用作周转空间建筑）”（A/60/874，第 5(a) 段）。在这方面，委员会得知，将北草坪用作周转空间将进一步延迟执行基本建设总计划。

三. 未加考虑的费用和不确定因素

6. 秘书长的报告第 18 段指出，业务分析中未考虑下列问题：(a) 安保问题；(b) 建筑设计问题；(c) 东道城市和社区问题。咨询委员会得知，已经就这三方面问题进行了初步调查，但目前阶段尚未对有关结论作进一步分析或量化。

7. 秘书长的报告称，“通过对北草坪永久性建筑方案的潜在好处进行分析发现，根据秘书长的报告第 5 段的假设条件，同长期租用相比，若建造并拥有一座建筑，联合国将获得一些商业上的好处”（A/60/874，第 19 段）。

8. 委员会得知，已经与安全 and 安保部讨论了新的北草坪建筑的安保安排，并商定，如果建筑盖完并确定了租户及其安保需要，将相应采取安保措施。咨询委员会注意到，北草坪建筑将位于联合国大院标界内。

9. 关于建筑设计问题，委员会回顾其 2005 年 12 月 5 日关于基本建设总计划的报告（A/60/7/Add.12）第 12 段。委员会通过询问得知，应巴西政府邀请，负责基本建设总计划的助理秘书长会见了唯一尚存的联合国大院设计师奥斯卡·尼迈耶先生；尼迈耶先生认为，在北草坪建造一座永久性建筑，将破坏联合国总部场址原设计的建筑完整性。

10. 关于东道城市和社区问题，咨询委员会获悉已与市政当局和地方社区进行非正式接触并获悉如提议获核可将会开展正式对话。

四. 已加考虑的费用因素

A. 拟议可行性研究的费用

11. 咨询委员会经查询获提供关于可否在北草坪建造一座永久性建筑的可行性综合研究的费用估计数细目（见下文表 1）。委员会获悉，估计完成建造前可行性研究共需 16 个月，包括 4 个月用于项目动员。不过，估计差错系数为+/-25%；因此，可行性研究的时限和有关费用会增减 25%。

表 1

拟议可行性研究费用估计数细目

	美元
建筑和工程事务	1 800 000
规划和咨询费	850 000
测量和钻探	450 000
费用估算费	150 000
法律和组织费	1 000 000
行政和管理费	550 000
应急费（10%）	480 000
共计	5 280 000

B. 计算建造费用和相关费用

12. 下表 2 载列关于在北草坪建造一座永久性建筑的提案的费用和相关时限。

表 2
费用及相关时限汇总表

	选择方案 1 2015 年启用	选择方案 2 2023 年启用
项目费用共计 ^a	627 000 000 美元	939 000 000 美元
避免的租赁费用 UNDC-1、UNDC-2 和 FF 大楼 ^b	255 000 000 美元	0 美元
资本费用余额 ^c	372 000 000 美元	939 000 000 美元
预计每年避免的租赁费用	60 000 000 美元	67 000 000 美元
与资本费用余额相抵的年数	6.2 年	14 年
收支相抵期间——按名义值	14.2 年 ^d	14 年 ^e
收支相抵期间——按净现值（5%贴现率）	21.1 年	21.3 年

^a 各个选择方案的四舍五入数字，包涵建造、应急、专业费、管理费用和升级。

^b 2015 年启用（选择方案 1）：避免 2015-2023 年期间的租赁费用；2023 年启用（选择方案 2）：避免 2023-2037 年期间租赁费用。

^c 2015 年启用（选择方案 1）资本费用余额 372 000 000 美元的计算办法是：从项目费用总额 627 000 000 美元减去避免的租赁费用（255 000 000 美元），即 2015-2023 年期间最后八年租赁期的费用；就 2023 启用（选择方案 2）而言，资本费用余额为项目的全额费用（939 000 000 美元）。

^d 选择方案 1 的收支相抵期为 2015-2023 年共 8 年的租赁期，再加上收回资本费用余额所需的 6.2 年，共 14.2 年。

^e 选择方案 2 的收支相抵期为项目费用总额 939 000 000 美元除以 2023-2037 年期间平均年租赁费用 67 000 000 美元（因为 2023 年之前没有任何避免的租赁费用）。

五. 委员会的结论和建议

13. 如秘书长报告摘要内所建议的那样，在北草坪建造一座永久性建筑的问题应与联合国总部大楼的翻修工程分开考虑，因为后者更为迫切。咨询委员会同意，这两个问题互不相关。在北草坪建造一座建筑以合并办公室空间的概念与翻修联合国办公房地问题各自为政，秘书长的报告根据充分理由就北草坪建筑的优点和可行性提出各关注问题，甚至在上文第 7 段内提出各种优点。委员会强调必须优先推行翻修工程。目前阶段不宜进行可行性研究，因为这会给会员国带来不必要的费用并且会转移翻修项目需要秘书处给予的集中关注。因此咨询委员会建议大会核可秘书长报告第 22 (a)、(b) 和 (c) 段内所载的各项建议。