



大会

Distr.: General
5 June 2006
Chinese
Original: English

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

秘书长的报告

摘要

大会在 2006 年 5 月 8 日第 60/256 号决议第 7 段中，回顾行政和预算问题咨询委员会的报告第 12 段 (A/60/7/Add. 12)，并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。

本报告应上述要求提出。目前已进行的初步分析表明，该方案从长远计，有其费用上的优势。秘书长建议此事与联合国总部大楼的翻修工程分开考虑，因为后者更为紧迫。

大会需要就实施基本建设总计划和秘书长报告 (A/60/550 和 Corr. 1 和 2 及 Add. 1) 中提出的战略作出决定。应该指出，秘书长已建议采取分阶段的办法 (战略四)。



一. 导言

1. 大会在 2006 年 5 月 8 日第 60/256 号决议第 7 段中，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。

2. 在撰写本业务分析报告中，除了基本建设总计划项目聘为方案主管的咨询公司的协助外，还取得了一名精通纽约市房地产市场的外部顾问的协助。

3. 我们请顾问们根据大楼的两个不同投入使用日期，估算北草坪新的永久性建筑的建造费用：

(a) 预计投入使用日期为 2015 年。这是假设能及时批准可行性研究、规划、设计和建造进程，¹ 根据现实估算的最早投入使用日期，用 8 年时间完成新的永久性建筑；

(b) 预计投入使用日期为 2023 年。这是联合国与联合国开发公司（UNDC）之间订立的 UNDC-1 号楼和 UNDC-2 号楼租赁协议的期满日期。

4. 还请顾问们计算因省交 UNDC 大楼或联合国系统租用的其他商租办公用地的租金而节省的费用。

二. 本业务分析使用的假设条件

5. 在撰写本业务分析时使用了以下假设条件：

(a) 拟议的北草坪永久性新大楼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（即用作周转大楼）；²

(b) 假设拟议的北草坪大楼是有 900 000 “可租用”平方英尺的标准办公楼。没有为联合国编列任何其他经费，后者可以在更全面的可行性研究中确定；

(c) 为了确定节约的租赁费用，假设现行租约到期后的续约租费如下：

(一) UNDC-1 号楼和 UNDC-2 号楼：假设 2023 年 4 月 1 日³ 起每平方英尺的市价基本费率为 77 美元，以后每 5 年递增 10%；

(二) 假设 FF 大楼⁴ 2006 年每平方英尺的基本费率为 45 美元，每年增长 3%，直至各楼层的租约到期为止。此后租金每 5 年增长 10%；

¹ 设想联合国总部大楼的翻修不影响本业务分析。

² 分析中没有列入秘书处大楼可能推迟翻修的费用，即本假设与 A/60/550 中的战略三不同，战略三要求在在翻修秘书处大楼之前先建一座永久性办公大楼。

³ 现有优惠租率于 2023 年到期。

⁴ FF 大楼位于东 45 街 304 号。

(d) 假设在北草坪建楼项目的全部费用将在建造时向会员国摊款筹集。因此，本分析没有考虑建造的短期融资或大楼的长期融资问题。

三. 业务分析

6. 根据预期的投入使用日期，在北草坪建造永久办公大楼这一项目的全部费用估算如下（包括建造、意外开支、设计费、管理费和上涨幅度）：

2015 年	262.8（百万美元）
2023 年	939.0（百万美元）

7. 表 1 显示 2006 年 5 月联合国系统在纽约占用的租赁场地。

表 1

联合国系统在纽约的租赁场地

地点	组织	总面积(平方英尺) ^a
UNDC-1	联合国、开发计划署	339 143
UNDC-2	联合国、开发计划署	331 179
UNDC-3	儿童基金会	180 000
FF 大楼	联合国、开发计划署	319 024
尼日利亚大楼	开发计划署	6 856
Alcoa 大楼	联合国	30 845
JFK 货舱	联合国	200
法尔基 ARMS 仓库，长岛市	联合国	29 563
乌干达大楼	联合国、开发计划署、养恤基金	25 529
达格·哈马舍尔德广场 1 号	养恤基金	72 516
新闻大楼	联合国、人口基金	116 194
第三大道 825 号	联合国	10 366
第三大道 633 号	儿童基金会	115 459
第二大道 820 号	人口基金	10 600
克莱斯勒大楼 ^b	项目厅	80 000
共计		1 667 474

^a 租赁场地包括办公场地和非办公场地，例如档案和仓储场地。

^b 项目厅将于 2006 年年底之前搬出克莱斯勒大楼，该办公场地将转租给非联合国的一个实体。

8. 在上述总租赁面积中，新的永久性大楼可以承担 90 万平方英尺办公场地。表 2 显示拟议在新的永久性大楼中承担联合国系统各单位在 UNDC-1 号楼、UNDC-2 号楼和 FF 大楼租用的场地的情况，并在此基础上计算可以省交的租金。

表 2
拟由新大楼承担的现租场地

(单位：可租赁平方英尺)

UNDC-1	339 143
UNDC-1	320 999
FF 大楼	239 858
共计	900 000

9. 上文第 5 段(c)分段详细阐述了关于日后租费的假设。在此基础上，预测可省交的 UNDC-1 号楼、UNDC-2 号楼和 FF 大楼的租赁费用如下。

A. 办公场地总占用费的比较

10. 本业务分析覆盖自 2015 年至 2045 年的 30 年期间。表 3 分三种可能情形，按名义值和净现值并列出了业务分析所涉时期总占用费的简要比较。应指出的是，尽管第三种情形充分利用了 UNDC-1 和 UNDC-2 现有的廉价租约，但如果考虑到新大楼因动工日期推迟而致使预计费用增加，那么第三种情形的费用就较高了。

表 3
按名义值和净现值计算的 (2015-2045 年) 总占用费比较

(单位：百万美元)

	名义值	净现值
情形 1：现状——继续租用 UNDC-1、UNDC-2 和 FF 大楼的办公场地	2 375	1 060
情形 2：2015 年北草坪新大楼建成并投入使用 ^a	1 060	830
情形 3：2023 年北草坪新大楼建成并投入使用 ^b	1 630	1 040

^a 包括北草坪新大楼的项目费用以及 2015 至 2045 年期间新大楼的运行费用。

^b 包括 2015 至 2023 年期间 UNDC-1、UNDC-2 和 FF 大楼的基租和运行费用、假设可于 2023 年投入使用的新大楼项目费用以及 2023 至 2045 年期间新大楼的运行费用。

11. 下文表 4 和表 5 还分析并详述了保本点问题，即开始使用后需要多少年省交的租费才能抵消大楼建造费的问题。其图示分析见本报告附件一和二。

B. 2015 年开始投入使用

12. UNDC-1 和 UNDC-2 的现有租约将于 2023 年到期，因此，最低费用的计算分为两个部分：(a) 2015 至 2023 年期间省交的租费，和 (b) 2023 年后省交的租费。

13. 2015 至 2023 年期间预计省交的租费总额为 255 百万美元，计算如下：

(单位：百万美元)

UNDC-1、UNDC-2 和 FF 大楼总租费, 包括运行费用	336
北草坪新大楼预计总运行费用	81
预计省交租费总额 (2015-2023)	255

14. 2023 至 2029 年期间预计每年平均省交的租费为 60 百万美元，计算如下：

(单位：百万美元)

预计 UNDC-1、UNDC-2 和 FF 大楼的年平均租费, 包括运行费用	73
北草坪新大楼预计年平均运行费用	13
预计每年平均省交的租费 (2023-2029)	60

15. 表 4 显示的是按名义值和净现值计算的在北草坪建造 2015 年投入使用的新大楼企划案。

表 4

假定 2015 年投入的保本点分析

新大楼总费用	627 百万美元
面积	900 000 平方英尺
每平方英尺的项目费用	696.47 美元
预计 2015 至 2023 年 (8 年) 省交的租费总额	255 百万美元
基本建设费用差额 (即新大楼的费用和 2015 至 2023 年期间省交租费之差)	372 百万美元
预计 2023 至 2029 年期间每年平均省交的租费	60 百万美元
收回基本建设费用差额所需的年数	6.2 年
保本期——按名义值 (8 年+6.2 年)	14.2 年
保本期——按现净值, 假定贴现率为 5%	21.1 年

C. 2023 年开始投入使用

16. 2023 至 2037 年期间预计每年平均省交的租费为 67 百万美元，计算如下：

（单位：百万美元）

预计 UNDC-1、UNDC-2 和 FF 大楼的年平均租费，包括运行费用	81
北草坪新大楼预计年平均运行费用	14
预计每年平均省交的租费 (2023-2037)	67

17. 表 5 显示的是按名义值和净现值计算的在北草坪建造 2023 年投入使用的新大楼企划案。

表 5

假设 2023 年投入使用的保本点分析

新大楼总费用	939 百万美元
面积	900 000 平方英尺
每平方英尺的项目费用	1 043.28 美元
预计 2023 至 2037 年期间每年平均省交的租费	67 百万美元
收回基本建设费用差额所需的年数	14.0 年
保本期——按名义值	14.0 年
保平期——按现净值，假定贴现率为 5%	21.3 年

四. 拟考虑的其他因素

18. 大会在其第 60/256 号决议中提出的要求是就可否在北草坪建造一座新的永久性建筑提出一份详细的业务分析报告。然而，应指出的是，本次业务分析对有些因素未加考虑，而在更全面的可行性研究报告中，应包含这些因素。这些因素包括：

(a) **安保**。对在北草坪建造一座 900 000 平方英尺的综合大楼的安保利弊和所涉问题，未加考虑；

(b) **建筑设计问题**。在北草坪增添一座 900 000 平方英尺的建筑物，将会引发若干涉及联合国大厦文物和建筑维护的重要问题。在对北草坪建造大楼方案的全面可行性研究中，需要对这些因素加以考虑；

(c) **东道城市和社区问题**。尚未同纽约市及当地社区就北草坪大楼方案进行正式对话。

五. 结论

19. 通过对北草坪永久性建筑方案的潜在好处进行分析发现，根据第 5 段的一些假设条件，同长期租用相比，若建造并拥有一座大楼，联合国将获得一些商业上的好处。

20. 然而，大会要求进行的分析仅限于审查北草坪大楼方案的经济问题，并不考虑第 18 段中所列的各项因素。如果大会决定就北草坪建造大楼方案进行全面可行性研究，那么该项研究的费用估计是建造费用的 1%，需要至少 1 年的时间才能完成。

21. 为了避免使总部建筑每况愈下的状况雪上加霜，我们认为，大会就是否着手进行全面可行性研究问题所做的任何决定都应独立于关于基本建设总计划战略的决定。

六. 有待大会采取的行动

22. 秘书长建议大会：

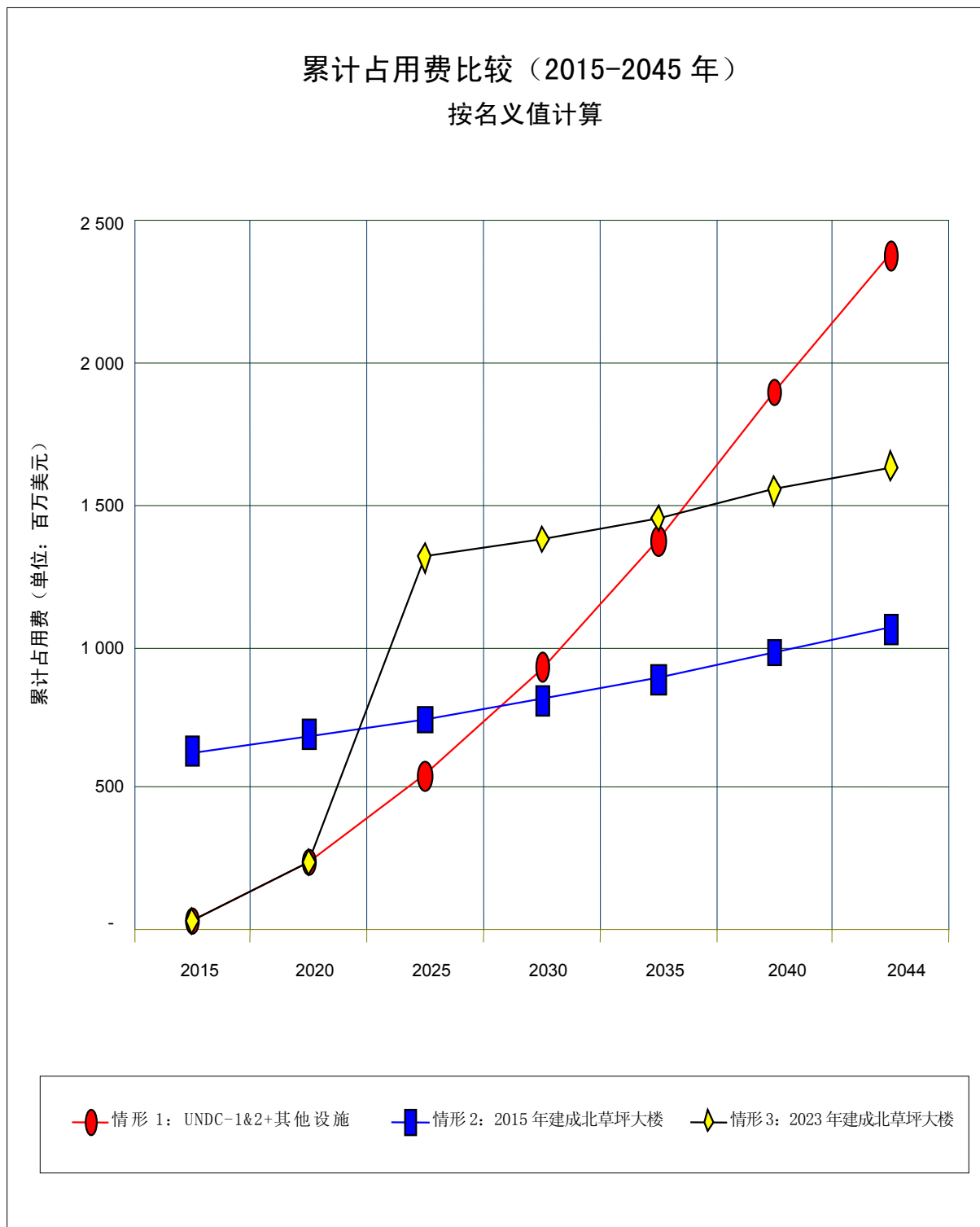
(a) 注意到秘书长就可否在北草坪建造一座新的永久性建筑问题提出的业务分析报告；

(b) 决定继续实施总部大楼的基本建设总计划；

(c) 核准为执行基本建设总计划而建议的战略（战略四：分阶段的办法）；

(d) 决定在其第六十一届会议上重新审议进行全面可行性研究的必要性，并请秘书长就这项研究的拟议范围向大会提出报告。

附件一



附件二

