



大会

Distr.: General
26 September 2006
Chinese
Original: English

第六十一届会议

议程项目 117

2006-2007 两年期方案预算

修缮秘书长官邸：2006-2007 两年期方案预算订正概算

秘书长的报告

摘要

本报告概述秘书长官邸目前的状况、所需的修缮工程和有关的所需资源。官邸上次的重大修缮可追溯至 1950 年。官邸建筑残旧，机械系统、管道以及冷暖气系统陈旧及损坏，越来越经常需要紧急修理。建议立即对官邸的结构进行重大的修缮。拟议修缮的所需费用估计数总额为 4 490 400 美元，并需要在 2006-2007 两年期方案预算中追加资源。



目录

	段次	页次
一. 导言	1-3	3
二. 房地的状况和运作上的不足	4-10	3
三. 官邸的修缮和日常维修	11-13	4
四. 2006-2007 两年期拟议的所需额外资源.....	14-20	4
五. 结论和建议	21-22	6
六. 有待大会采取的行动	23	6

一. 导言

1. 秘书长官邸原先是为纽约金融家 J P Morgan 的女儿 Ann Morgan 建造的，1972 年通过一项捐赠给予了联合国。该建筑为新乔治亚式排屋，木材结构，外铺砖头，有 4 个全面积的楼层和一个地下室，面积共计 14 000 平方英尺（1 300 平方米）。
2. 上次 1950 年的重大修缮没有对机械、水电和暖气系统进行翻修。自此之后，设备的状况严重恶化。建筑物老化，机械系统陈旧，越来越经常出现严重故障和需要紧急修理，也构成对安全的危害。为了能够高效益地向秘书长提供必要和安全无虞的居住环境，迫切需要对官邸的结构进行大翻修。最近的安全威胁进一步显现需要加强官邸的通信和安全设施。无论是基于实际理由或基于效益，都需要在执行时与拟议的联合国房地结构翻新工程联系起来。
3. 现任秘书长的任期将于 2006 年年底届满，提供了一个独特的后勤机会，也是展开官邸修缮工程的实际好时机。

二. 房地的状况和运作上的不足

4. 建筑设备系统越来越经常发生故障，往往需要修理和实施不充分和费用高昂的临时措施。除了对居住者造成不便外，该栋建筑的安全状况也对安全构成危险。
5. 该建筑物的暖气系统采用商业蒸汽，全屋的喉管严重腐蚀。它们是与建筑物一起建造的，需要迫切修理。蒸汽越来越经常泄漏，情况也越来越严重，损害到设备、灰泥墙和基础结构，日子有功会进一步造成情况恶化。吹散这些泄漏的蒸汽需要使用强力的风扇，往往造成电路负荷超载，导致停电。这一暂时性补救措施的效率非常低。
6. 官邸也由于供水和排污系统不断恶化而经常漏水，更可能造成结构性损害。大多数黄铜或电镀钢管和接口都是原来建屋时铺设的，不再符合建议的工业标准。除了在进行小规模翻修（厕所和厨房）时更换了小量管道外，管道系统自官邸建好后就一直没有进行过重大的升级或更换。
7. 另一个经常出现的问题是电路数目不足造成全屋停电。随着家电和办公通讯及安全设备耗电量增加，电路负荷过重。现有主要电线已经装设 85 年多，不符合目前的标准，也不足应付目前的用途，此外隔热纤维状态恶化对电线造成妨碍，电力失火的威胁上升。最近的电力装设纳入了一些新线路，但如果不凿开墙壁进行全面整修，这些问题及有关的危险就无法彻底消除。
8. 官邸现有的电话系统已经超过十年和使用期限。装设的通信系统已经在技术上过时，因此不能够支持现代和安全的家庭办公室通信系统所需的功能和性能。将需要一个新系统及有关的电缆基础设施，将官邸和总部连接起来，提供高速数据和录像通讯。

9. 除了上述的操作和机械不足之处外，该建筑有一些过时系统的状况恶劣，不符合建筑法规。空调系统不足，需要随季节装设和拆卸窗口的空调器以及全个建筑自成一体的风扇-螺旋管设施，造成整个建筑的气候调节不一致。热空气取暖系统和厨房抽气系统过时，无法维护，有引发火灾的危险。官邸的电梯违反纽约市的安全规定。此外，该建筑有各种各样性能不足和操作无力的过时设备。官邸内供秘书长接见高级官员的公共地区也需要翻修。

10. 安全和安保部也查出一些安全漏洞需要修补。例如，安保系统的设备不符合目前所定的加强安全准则；门口周边和官邸周围地区需要改善；由于规定建筑外观要保持旧貌，影响到标准安全操作程序，因此官邸内部必须作出必要的修改。

三. 官邸的修缮和日常维修

11. 联合国自从拥有该房地以来，一直有定期维修，也进行过重要的修缮和升级工程，每年支出约 6 万美元。除了支出有限外，官邸几乎不断有人居住，彻底修缮实际上无法进行。过去 15 年来，除了日常的维护工作外，修理和重大的修缮都是为应付紧急情况特定进行的个别工程。例如，在秘书长换人时进行小规模升级，包括将安全设施升级，更换屋顶，重新填充建筑外墙砖头缝隙的薄灰浆以防止雨水渗透，更换窗户和翻修厕所。

12. 官邸的机械系统已超过其标准使用寿命，不可能继续以补救方式维持。过去两年期，本组织为修理官邸耗用了约 1 100 工时（暖气、通风和空调、管道和电力）。

13. 除了维修实物外，也在加强联合国房地安全和安保的范围内在官邸装设安全和安保设施。这一升级包括在官邸范围内装设广泛的感应系统，以监测烟火、热、水、一氧化碳和煤气的情况以及监视有没有人潜入和打破窗户，并在窗户装设防爆薄膜。虽然这些设施针对关键的安全问题和监测非法进入，但需要有更多安保措施以确保充分保护秘书长及其家属的安全。

四. 2006-2007 两年期拟议的所需额外资源

14. 提议联合国对官邸进行重大的修缮，包括更换大多数关键的建筑设备系统，翻修用于招待高级政要和国家首脑的公共地方，以及将安全设施升级。借现任秘书长将于 2006 年年底任满的难得机会，在无人居住的情况下进行拟议的修缮工程。这样做成本效益高，进出官邸不受妨碍，几种工程可以同时进行。修缮时间约需 9 个月，从 1 月至 9 月，但要获得 Sutton Place 街坊协会批准拟议的修缮工程。

15. 这一提议需要新秘书长在修缮工程期间住在临时的寓所。同时要在工程期间维持官邸目前的安全措施，防止非法进入或对设施构成威胁。此外，要在秘书长的临时寓所采取安全措施。

16. 2006-2007 两年期拟议的所需额外资源估计数为 4 490 400 美元。细分如下。

表 1

所需经费，按预算款次开列

(美元)

预算款次	2006-2007 年 初步批款	拟议变动		共计
		数额	百分比	
第 1 款，通盘决策、指导、协调和控制	74 813.5	202.5	0.3	75 016.0
第 32 款，建筑、改建、装修和主要维修	74 841.3	4 287.9	5.7	79 129.2
共计	149 654.8	4 490.4	3.0	154 145.2

17. 4 490 400 美元编列于下列两款的非员额经费项下：第 1 款（通盘决策、指导、协调和控制）（202 500 美元）和第 32 款（建筑、改建、装修和主要维修）。第 1 款下的 202 500 美元用于给新任秘书长及其家属提供临时住所。

18. 第 32 款（建筑、改建、装修和主要维修）的一次性费用 4 287 900 美元将用于拟议的官邸修缮和安全升级费用，细分如下。

表 2

第 32 款（建筑、改建、装修和主要维修）下修缮和安全升级费用估计数

(美元)

A. 装修设计 and 建造费	
建筑和工程费	397 000
中央暖气、通风和空调系统	2 100 000
电力系统升级	250 000
厨房升级	200 000
翻修门厅洗手间	100 000
电话系统更新和升级	65 000
公共地方修理和升级	425 000
杂项和园林设计	100 000
小计	3 637 000
B. 安全升级	
整套出入控制设施	85 000
控制系统和改装	263 500
数码录像记录系统和其他照相机	137 700
专门监测感应系统	148 800
延时器和更换监测器	8 000
防火系统升级及与总部连线	7 900
小计	650 900
共计	4 287 900

19. 基于上述的估计数，不包括安全升级费用，每平方英尺的费用约 255 美元。比较之下，曼哈顿高级住宅修缮工程一般为平均每平方英尺 350 美元，豪华住宅可高达每平方英尺 500 美元。

20. 除上述一次性经费外，每年的经常费用约 54 500 美元，细节见下面表 3。将在 2008-2009 两年期拟议方案预算的范围内向大会提出这一经费。第 28 D 款（中央支助事务厅）下的经常性年度费用 4 800 美元将用于向官邸提供语音数据和录像连接（3 600 美元）和互联网宽带服务（1 200 美元）。第 33 款（安全保障）下的经常性年度费用 49 700 美元将用于维持官邸与安全有关的拟议设施的费用。

表 3

2008-2009 经常性批款费用

（美元）

第 28 D 款，中央支助事务厅	4 800
第 33 款，安全保障	49 700
所需额外经费共计	54 500

五. 结论和建议

21. 提议对官邸进行重大的修缮。如大会批准秘书长官邸拟议的修缮工程，在 2006-2007 两年期方案预算内将需要资源 4 490 400 美元。

22. 所需额外资源 4 490 400 美元将在下列预算款次内编列，细节见下面表 4。

表 4

2006-2007 年所需额外批款

（美元）

第 1 款，通盘决策、指导、协调和控制	202 500
第 32 款，建筑、改建、装修和主要维修	4 287 900
所需额外经费共计	4 490 400

六. 有待大会采取的行动

23. 大会不妨：

(a) 批准修缮联合国秘书长官邸；

(b) 授权秘书长在 2006-2007 两年期方案预算内承付至多 4 490 400 美元，其中第 1 款（通盘决策、指导、协调和控制）202 500 美元，第 32 款（建筑、改建、装修和主要维修）4 287 900 美元，并在 2006-2007 两年期的第二次执行情况报告范围内提出支出报告。