



第六十五届会议

议程项目 129

2010-2011 两年期方案预算

关于海外房地产管理和在建项目的报告 2010-2011 两年期方案预算第 20 款——拉丁美洲和加勒比经济社会发展订正估计数：墨西哥次区域总部的搬迁

行政和预算问题咨询委员会的报告

一. 引言

1. 行政和预算问题咨询委员会审议了秘书长关于海外房地产管理和在建项目的报告(A/65/351)，以及关于 2010-2011 两年期方案预算第 20 款——拉丁美洲和加勒比经济社会发展订正估计数的报告(A/65/385)。
2. 咨询委员会在审议这些报告时，会见了秘书长的代表，该代表提供了补充资料和澄清说明。
3. 关于房地产管理的报告是根据大会第 63/263 号决议第一节提交的，其中大会认可了行政和预算问题咨询委员会的结论和向秘书长提出的建议，即每年应就所有在建工程项目提交进度报告。关于次区域总部搬迁的报告是在拉加经委会安保和安全科以及秘书处安全和安保部进行了一系列安全研究和风险评估后提出的。这项研究评估的结果表明，拉加经委会墨西哥分区域总部目前的位置，使得联合国工作人员在自然灾害和恶意行为发生时处于高度风险，因此提议将联合国办事处迁往一个能达到最低运作安保标准的地址。

二. 海外房地产管理和在建项目

4. 咨询委员会注意到秘书长关于海外房地产管理和建筑项目的报告(A/65/351)在第一部分提供了加强总部在协调和支持海外房地产管理和建筑项目方面的作



用所取得的最新进展。报告第二和第三部分分别述及在亚的斯亚贝巴非洲经济委员会(非洲经委会)和在联合国内罗毕办事处增建办公设施的进展情况。

联合国海外房地产的管理

5. 秘书长在报告第 1 至 19 段, 述及自拟议方案预算增编(A/64/6(Sect. 28D)/Add. 1) 印发, 以及大会在第 64/243 号决议中核准 2010-2011 两年期拟议方案预算中要求追加的专用资源以来, 中央支助事务厅承担了与总部以外办事处设施管理和海外建筑项目有关的更多责任。在这方面, 咨询委员会回顾, 增设了两个员额(1 个 P-5 和 1 个 P-2) 以支持海外房地产的整体管理。委员会获悉, 海外房地产协理干事(P-2) 已经就任, 高级海外房地产干事(P-5) 的征聘工作正处在最后阶段(也见下文第 14 段)。

6. 正如报告指出的, 中央支助事务厅通过年度会议机制和对其网站的维护, 来支持联合国秘书处、各机构、各基金和方案的设施管理人员机构间网络。该厅还通过召开季度视频会议以及从 2010 年开始的年度会议, 支持总部以外办事处负责设施的高级主管。此外, 该厅继续支持和监测非洲经委会和在联合国内罗毕办事处的新办公设施的建造, 并为联合国日内瓦办事处的战略遗产计划、西亚经济社会委员会(西亚经社会) 拟议的新共同房舍以及 2010 年 2 月地震后拉加经委会房舍的修复和重建, 提供了指导和咨询。咨询委员会注意到, 目前正与东道国黎巴嫩政府就西亚经社会新的共同房舍进行协商, 有关报告定稿将提交目前正在举行的第六十五届大会。

7. 咨询委员会注意到, 总部以外办事处设施管理人员年度会议已于 2010 年 3 月召开, 重点探讨与海外房地产有关的管理关切事项, 尤其是海外房地产 20 年基本建设战略审查, 并讨论了为长期维护和必要基本建设而改进筹集资金的方法问题, 以及时防止联合国设施失修, 从而避免今后出现巨大和昂贵的大修所需经费。

8. 咨询委员会回顾, 2009 年 5 月开始对总部以外所有设施进行基本建设战略审查, 以处理与管理全球设施有关的关切, 以便对与现有设施大修和新设施开发有关的各种需求和优先事项确立本组织的全局观点, 并确保对参与这项工作的工作地点提供足够的支持。已启动初步的信息收集进程, 以形成 20 年基本建设战略计划的基础。

9. 秘书长在其报告中表示, 在分享和审查了所收集的资料后, 已明确的是, 需要提供专业指导和支持, 以准确预测今后 20 年期间全球设施所需维修和新建工程的情况。因此, 需要有额外的财政资源, 支付咨询服务款项, 为中央支助事务厅海外房地产管理股的工作提供技术支持, 以制定审查框架和方法。报告第 8 段说明了这一咨询服务的总体目标。

10. 咨询委员会指出, 秘书长报告主要概述了就联合国房地产管理所采取的行动或所遵循的程序, 而没有提供资料说明可使人更好地了解所拥有和所管理房地产

的规模和程度，以及迄今在这方面的经验教训等。经询问，委员会从秘书长代表获悉，在数据采集期间，与总部以外办事处有良好的合作，但显而易见的是，尽管试图归纳所收集的信息，但答复表明，数据不尽一致，基本要素短缺。例如，一些办事处列入了已包括在 2010-2011 年方案预算中的项目，而其他办事处则没有这么做；一些办事处提供了事无巨细的建筑费用估计数，而其他办事处则忽略了预先规划的所需经费；未来项目建筑费用相差很大，也不总是依据了当地建筑行业标准；并不总是考虑到未来费用上升的问题，或者说，并不总是确定目前在建建筑项目在寿命周期期间的重大维修成本。有人还向委员会表示，由于上述情况，无法按照行业标准的要求，在汇总的所需资源与所维护设施的价值之间确立一致的相互关系。为此，秘书长表示，有必要提供专家咨询服务，以适当进行审查，并建立框架和方法，这样就可以对未来全球设施的维修和新建项目的需求做出准确预测了。

11. 咨询委员会还获悉，考虑到所遇问题，建议采取双管齐下的方法进行基本建设战略审查。为了制定总体框架和方法，建议咨询人开展以下工作：

(a) 组织并建立前后一致的框架和方法，以便对总部以外所有办事处的重大维修和新的施工需求进行高层次评估；

(b) 详细逐一澄清哪些内容和构成部分应包括在研究中，明确界定每个构成部分的范围和应用用于编制所需经费的方法；

(c) 审查总部以外办事处提供的现有数据、条件和背景资料，评估联合国设施在健康、安保、安全、能源效率和无障碍程度方面的组织目标和标准；

(d) 根据历史趋势和组织目标，为每个总部以外办事处制定报告所述期间组织发展情况的准则，把未来的空间需求与这些组织目标和增长预测联系起来；

(e) 指导当地专家提出未来建设和改建项目预算，以及如何上报这些项目的所需经费；开发集中项目管理工具，以此来协助联合国监测未来的基础设施项目；

(f) 查明方法和模式，按优先顺序将拟议项目与预算周期和筹资情况结合起来，并考虑到对每处设施资本值的影响；

(g) 协调编制今后 20 年预计进行全球改进基础设施的方案。

12. 延揽当地技术专才，为外地设施管理团队提供支持，他们将开展以下工作：

(a) 完成对建筑物及其技术基础设施条件的深入检查及实物评估；

(b) 查明营区现有和未来的业务计划；

(c) 提出建筑和工程寿命周期的解决方案，考虑到新技术、当地组织目标和行动连续性；

(d) 对每项建筑和工程寿命周期解决方案进行成本效益分析；提出未来任何建筑和改建项目的总体规模成本；

(e) 拟定必要的下一个步骤，包括所有的所需资源。

13. 咨询委员会强调，重要的是，更好地预测本组织中长期需要，以及维修现有设施和新建项目的财务需求，以便作出充分审查和具备长远眼光。在这方面，委员会还强调，中央支助事务厅在确保联合国的房地产的有效规划、预算编制及其有效的全面预算方面应发挥统一领导和支助作用(见 A/64/7/Add. 11, 第 5 段)。因此，委员会敦促秘书长尽快结束审查，并期望根据审查的情况，秘书长将能够制定一项设施管理综合办法。20 年全球战略计划的目的应是促进更好地管理联合国设施，而不是强化臃肿僵化的官僚体制。

14. 咨询委员会还强调了目前正在招聘过程中(见上文第 5 段)的海外房地产高级干事(P-5)的责任和作用，该干事将在这方面提供指导、领导作用和建言。委员会也强调了亟需吸取在总部基本建设总计划实施过程中的经验教训和积累的专业知识。尽管委员会不反对聘用内部没有的特定专才，但要求有关未来聘用外部专家的提议应充分考虑到现有能力，并充分解释为何打算外聘咨询服务以填补某些特定空缺。

15. 秘书长表示，该厅正在制定指导准则，协助总部以外办事处的建筑项目，解决执行项目的各方面问题，这将补充基本建设战略审查的成果(见 A/65/351, 第 16 至 18 段)。咨询委员会强调，**尽速完成这项工作十分重要**。该厅还探讨筹资机制，以解决长期维修设施的所需经费。除了考虑在总部以外各办事处签订随叫随到的服务合同并延揽当地专业的技术服务，以审查项目方案、建设费用以及协助评估总体费用和计划所需资源外，该厅正进行协商，以制定长期筹资方法，支付设施维修的费用。委员会获悉，协商不仅包括海外办事处，而且也包括总部，这将确保符合国际公共部门会计准则，同时考虑到资源的不同来源。**委员会欢迎这一举措，期待未来的年度报告提供进一步的资料。**

非洲经济委员会在亚的斯亚贝巴增建办公设施的进展

16. 非洲经济委员会在亚的斯亚贝巴增建更多办公设施的进展情况，见报告 21 至 38 段。咨询委员会注意到，施工开始时间，比设想(见 A/64/486)的晚了两个月。项目现定于 2012 年 2 月完工，随后内部装修最多六个月，费用由用户承担，费用多少取决于各自要求(A/65/351, 35-36 段)。起步工程延误的原因是，会费很长时间同承包商谈判三部电梯及增加第七层楼的，这超出了大会核可的 7 488 600 美元的工程费用预算(同上，第 24-28 段)。

17. 正如所报告，这些问题已经解决，从合同中去除了两个要素。委员会获悉，非洲经济委员会将单独从非项目资源中承付电梯建设；如有必要，资金到位，第 7 层楼的建设将继续进行。此外，一些实体表示有意愿预付租金，租用办公场所

和提供资金，以使第 7 层楼的建设继续进行，如合同中的一个选择方案所规定，有效期至 2010 年 10 月底。委员会强调，应避免非洲经委会建设项目的竣工。委员会获悉，无论谁是最终租户，都不应从预算中拨出更多建设费用。

18. 不过，咨询委员会还注意到，虽然建设进展顺利，但若在指定时间内完成，则取决于每周持续提供约 90 吨承建商需要的水泥，而水泥进口由东道国政府监管。委员会相信，非洲经济委员会将继续密切与东道国政府当局合作，确保积极解决有关工程所需材料及时和可预测交付的所有问题，以避免延误项目，增加成本。

19. 在报告第 33 段，秘书长表明，非洲经济委员会审查了咨询委员会建议的、实施停车收费政策的可能性(见 A/62/7/Add. 11)，但由于 2008 年出现紧急情况，导致会议中心下面的停车空间关闭，收费暂停。委员会获悉，鉴于其他涉及遵守安全方面的项目正在进行，该政策还没有实施，但只要有足够的停车地方，工作完成，非洲经委会就将能够启动这些政策。委员会相信，这个问题将以适当及时的方式处理。

20. 咨询委员会注意到，按照第 16 和 17 段所述的合同谈判，项目总成本估算维持在 14 333 100 美元，包括 10%应急金额，以备外部因素造成超支。秘书长报告附件一列有细目。

联合国内罗毕办事处增建办公设施的进展

21. 咨询委员会指出，联合国内罗毕办事处增建办公设施的合同于 2009 年 4 月 3 日签署，工程于 2009 年 5 月 4 日启动。秘书长在报告中表示，项目是按计划进行，预计将于 2010 年 12 月完成，空间隔离部分稍微提前，室内装修计划在 2011 年上半年完成，预计 2011 年中全部租出。

22. 项目费用估计见报告第 42 至 45 段，细目，包括现金流量需求，见报告附件二。咨询委员会注意到，费用仍是大会第 63/263 号决议核准的 25 252 200 美元，但各个项目出现修改，说明随着工程进展，出现变动。第 43 段说明的差异，包括以下内容：

(a) 经修订的 19 980 000 美元的预计建筑费用，因美元汇率波动，增加 1 048 507 美元；

(b) 安全要求现估计为 56 647 美元，因利用现有空缺，用作大多安全需求，减少 1 062 553 美元；

(c) 修订应急经费 1 652 353 美元，因建筑费用增加，安全支出不足，增加 14 046 美元。

23. 此外，2010 年，现金流量资金需求增加了 2 017 062 美元，因为建设加快，付款也加快。咨询委员会指出，现金流量缺口拟议从工程账户中的指定用途的

2 254 845 美元累积盈余补充，这笔盈余来自前建设项目节余和应计利息收入，一旦新的租金收入 460 万美元在 2011 年年中收到，便予以补齐。

24. 咨询委员会欢迎迄今取得的进展，这应该确保联合国内罗毕办事处的建设项目如期完成。委员会预计，吸取的经验教训将用于其他本组织正在进行和今后的建设项目。

结论

25. 考虑到上文第 5 段至第 24 段的意见和建议，咨询委员会建议大会注意到秘书长关于海外房地产管理和建筑项目的报告(A/65/351)。

三. 2010-2011 两年期方案预算第 20 款——拉丁美洲和加勒比经济社会发展订正估计数：墨西哥次区域总部的搬迁

26. 正如秘书长报告(A/65/385)指出，自 1974 年以来，拉丁美洲和加勒比经济委员会分区域总部办公室一直租用墨西哥城马萨里克大楼的 17 层办公楼。平均总租用空间 5 000 平方米，与报告第 2 段所列联合国各机构、基金和方案共享。拉加经委会作为墨西哥城的牵头机构，管理的共同服务。经询问，委员会获悉，联合国在墨西哥城的共同制度工作人员目前总数为 531 人(拉加经委会 89 人，其他机构，基金和方案 442 人)。

27. 不过，咨询委员会指出，对安全性和风险进行了评估，考虑到该地区地震和火山活动，办公楼结构薄弱，安全和治安考虑，如地下停车场，餐厅和其他公共设施以及疏散路线有限，于是决定，当前拉加经委会分区域总部房舍不符合联合国最低运作安保标准(同上，第 2-10 段)。因此建议，联合国办事处迁往符合最低运作安保标准的地方。

28. 咨询委员会注意到，拉加经委会同联合国国家工作队协调，自 2010 年初开始物色搬迁地点，评估了 33 幢建筑物(同上，第 11-13 段)。委员会获悉，几个月前，一些办事处、基金和方案搬了出去(同上。见第 15 段)。而且，该建筑物中现没有拉加经委会的可用空间。正如报告指出，马萨里克大楼现租赁期于 2011 年 3 月底结束。秘书长因此认为，现在正该重新评估当前局势，解决分区域办事处搬迁到新的安全房舍问题(同上，第 14 段)。经评审的一处建筑已可用，它符合空间，地点和安全要求，租金可接受，但如果资金获得批准，将进一步审查。

29. 咨询委员会指出，拉丁美洲和加勒比经济委员会分区域办公空间需求估计为 1 850 平方米，目前租用 2 400 万平方米。空间的减少是由于根据报告表 1 和 2 中的新规则，重新安排了要求。还表示，项目将从合同谈判到搬迁共需约七个月时间。拉加经委会分区域总部搬迁总费用估计为 1 758 800 美元。委员会注意到，在墨西哥，习惯上是业主提供三到四个月的租金宽限期。

30. 搬迁所需资源估计数在第 20 段列出，报告表 3 汇总，包括以下内容：

(a) 4 万美元用于工作人员旅费，进行检查，确保设施，信息技术，安全和采购符合规定；

(b) 合同服务 92 500 美元，用于支付搬迁费用和聘用两名顾问，监督管理该项目；

(c) 630 100 美元用于购置家具和设备；

(d) 996 200 美元的建设，改造和管理费用。

31. 秘书长因此征求大会授权拉加经委会墨西哥分区域总部到符合最低运作安保标准的安全处所，在 2010-2011 年方案预算第 20 款拉丁美洲和加勒比经济社会发展项下承付 1 758 800 美元(同上，第 22 段)。

32. 咨询委员会注意到秘书长报告第 19 段，其中介绍迄今征求东道国政府援助的努力。经询问，委员会得知了向联合国其他实体提供的各种支持。委员会相信，秘书长将继续与东道国政府进行对话，以尽可能促进分区域办事处及时搬迁。此外，鉴于经验教训(见上文第 28 段)，委员会鼓励秘书长今后尽可能谋求联合国办事处共用办公空间，以实现规模经济，优化共享安全和其他安排。

33. 正如向咨询委员会所示，关于承付授权的请求，考虑了物色合适楼房，符合最低业务安全标准中的不确定因素，以及需要适当时间对合适的租赁条款进行谈判，包括诸如提供的时间进程三个月出租宽限期(见上文第 29 段)，或在合同缔结签署之前支付装修费用。当这些因素明朗，开支费用列出时，额外的资源(如果需要)将在第二次执行情况报告中报告。

34. 咨询委员会建议，大会授权秘书长在 2010-2011 两年期方案预算第 20 款——拉丁美洲和加勒比经济社会发展项下承付 1 758 800 美元。实际支出应在两年期第二次执行情况报告中报告。