



第六十二届会议

议程项目 128

2008-2009 两年期方案预算

联合国内罗毕办事处会议设施的改善和现代化及办公设施增建

秘书长的报告

摘要

大会第 58/272 号决议核准了联合国内罗毕办事处会议设施的改善和现代化, 从而使其有充分能力举办各种大型会议, 所需资金总额估计数为 3 479 000 美元。同一决议还要求就现代化会议设施的使用经验提出报告。本报告第二节概述了该项目的现状以及开展下一阶段的建议。鉴于自从上次报告以来出现新的需求, 本报告还寻求大会核准订正估计费用。

第三节是关于联合国内罗毕办事处增建办公设施项目的现状, 并载有秘书长关于进一步开展工程建设的提议。不妨回忆行政和预算问题咨询委员会 2001 年 12 月 12 日的信, 其中同意秘书长关于启动该项目动工前阶段的提议。

第四节述及筹资方面的考虑; 第五节为结论; 第六节提出大会根据第二节和第三节可采取的行动。附件一至三载有辅助图表。



目录

	段次	页次
一. 导言	1-4	3
二. 联合国内罗毕办事处会议设施的改善和现代化	5-20	3
三. 在联合国内罗毕办事处增建办公设施	21-39	6
四. 筹资考虑	40-45	11
五. 结论	46-48	12
六. 有待大会采取的行动	49	12
附件		
一. 联合国内罗毕办事处所需办公面积, 2007 年		14
二. 联合国内罗毕办事处场地规划示意图和拟议增建的办公设施剖面图		16
三. 与内罗毕办事处办公设施扩建工程有关的现金流量分析		17

一. 引言

1. 本报告第二节述及联合国内罗毕办事处会议设施的改善和现代化问题，第三节阐述该办事处增建办公设施问题。
2. 大会第 55/222 号、第 56/242 号和第 57/283 B 号决议请秘书长考虑联合国内罗毕办事处会议设施的改善和现代化问题，从而使其有充分能力举办各种大型会议。
3. 秘书处依照这些要求进行的审查表明，急需使联合国内罗毕办事处会议设施现代化，因为这些设施已不能满足联合国环境规划署（环境署）和联合国人类住区规划署（人居署）这些联合国内罗毕办事处客户机构的需求。大会第 58/272 号决议核准了联合国内罗毕办事处会议设施的改善和现代化，从而使其有充分能力举办各种大型会议，所需资金总额估计数为 3 479 000 美元。同一决议还要求就现代化会议设施的使用经验提出报告。本报告第二节概述了该项目的目前状况并鉴于自从上次报告（A/58/530）以来出现新的需求，寻求大会核准经订正估计费用。
4. 本报告第三节是关于在联合国内罗毕办事处建设办公室设施项目的现状，并载有秘书长关于进一步推进该建设项目的提议。不妨回忆行政和预算问题咨询委员会 2001 年 12 月 12 日的信，其中同意秘书长关于启动该项目动工前阶段的提议。

二. 联合国内罗毕办事处会议设施的改善和现代化

项目进展和现状

5. 大会第 58/272 号决议核准了将联合国内罗毕办事处现有会议设施现代化，并请秘书长向大会报告 2006-2007 两年期联合国内罗毕办事处现代化会议设施的使用经验。
6. 会议设施现代化的实施最初遇到耽搁，原因包括设计问题，办事处设施管理科员额出现若干空缺，以及现有资金全部用于实施旨在加强安全与安保等项目。特别是设计问题，起初设想一些设计可以由内部完成，但后来表明该项目规模大，而又复杂，需要外部专门知识。
7. 因此，2005 年 5 月为设计和建设工程选定了一个项目咨询商。但经过进一步考虑，决定为了确保最佳设计，咨询商需要对日内瓦、维也纳、亚的斯亚贝巴和伦敦等联合国总部其他工作地点的会议设施进行审查，然后才能开始进行概念设计。因此，概念设计的提交推迟至 2005 年 11 月。
8. 项目咨询商于 2006 年 3 月提交了简图设计供批准。随后期间，由于会议数目增加（会议总数目由前一年的 1 549 次增加到 1 763 次），其中有些会议级别

较高，例如第十二届联合国气候变化框架公约缔约国会议，全部精力都投入到这些会议的筹备和服务工作上，因此，简图设计的充分审查工作拖延，直至 2006 年 12 月才获得批准。

9. 根据原始项目规模，设计工作包括下列内容：

- (a) 增加坐席，建成有 1 200 个座位的大型会议厅；
- (b) 全数字化现代会议系统；
- (c) 更新并符合国际标准化组织（标准化组织）要求的同声传译设施；
- (d) 实体设施升级，包括改善声响效果、通风和数据传播系统等。

10. 项目咨询商还建议加入若干起初未曾考虑到的关键性设备，包括未来高清晰度视频兼容性；第 3 和第 4 会议室可移动口译厢；根据联合国制定的环境倡议采用改进型空调设计，可以提供强制通风和（或）蒸发式制冷；所有会议室完全整合；增设电力基础设施；向新闻中心提供广播连线，以提供会议实况转播。

11. 规模的扩大可以更好地利用第 2 至第 4 会议室综合能力，作为主要全会场地，配有全套综合会议室设施，可以更好地满足现代化会议的各种需求。可以改善会议室同新闻中心的整合，有利于提供会议实况转播。还将采用急需的技术改进，以支持先进的广播需求，如高清晰度兼容；视听同步（利用地面摄像头追踪发言者）；所有与会代表、支助和会议管理人员实现连线。规模的扩大并不能增加现有会议设施的容量，但可大大增加现有会议设施的可用性、灵活性和技术能力，满足目前和未来的各种基本需求。因此，联合国内罗毕办事处认为扩大规模很有必要。

12. 秘书长在其报告（A/58/530）中预测对所有会议室（第 1 至 8）实行完全现代化。行政和预算问题咨询委员会在审查了秘书长的报告之后，确定（见 A/58/7）第 1、5、6、7 和 8 会议室为现代化的高度优先，随后对第 2、3 和 4 会议室实行现代化。联合国内罗毕办事处考虑到目前和长远需求，想对所有会议室同时进行翻修，预计翻修工期为六至七个月。这就需要在翻修期间关闭第 1 至 8 会议室。

13. 为在第 1 至 8 会议室翻修期间保证继续提供设施，联合国内罗毕办事处想使用楼顶六个半永久性会议室（第 9 至 14 会议室），以提供临时会议服务。这六个会议室在会议设施的楼顶，为第十二届联合国气候变化框架公约缔约国会议所建，并在 2006–2007 两年期期间装备了必要的设备和家具。

14. 联合国内罗毕办事处目前正在采取一切必要措施，确保第 1 至 8 会议室的现代化项目在 2009 年 2 月初环境署和人居署理事会会议之前完工。地方合同委员会于 2007 年 12 月批准，所有会议设备的采购工作已经完成。工程预计于 2008 年第三季度开工。项目工期表摘要载于表 1。

表 1

联合国内罗毕办事处会议设施现代化项目工期表

	工程阶段	2007 年						2008 年												2009 年	
		7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月
1	工程文件																				
2	投票																				
3	预算核准																				
4	合同 & 筹集资源																				
5	工程管理																				

15. 项目工期的安排是基于有效假设，即大会在 2008 年 6 月初之前核准订正估计费用，以确保授予合同，然后在一个月之内同承包商在 2008 年 6 月筹集资源。此后，工程将于 2008 年 7 月开工，预计 2009 年 2 月竣工，届时可供环境署和人居署理事会年度会议以及随后安排的会议使用。

订正估计费用

16. 不妨回顾秘书长的报告 (A/58/530) 请求大会核准 3 479 000 美元，用于联合国内罗毕办事处会议中心的现代化，经费来自：(a) 2004-2005 两年期拟议方案预算第 33 款项下业已提出的 1 427 000 美元；(b) 在建工程账户现有未支配资源 913 000 美元；(c) 根据第 42/211 号决议及其附件所述有关应急基金的使用和运作的规定核准的增拨经费 1 139 000 美元；

17. 大会第 58/272 号决议核准的估计费用 3 479 000 美元只是初步数字，根据每平方米预计费用算出。如上所述，在项目咨询商制定详细的设计之后，项目费用作了订正，约为 5 378 000 美元，比 2003 年原估计数增加了 1 899 000 美元。不过，根据 2006-2007 两年期购买会议设备的能力，订正估计增加总额为 1 276 800 美元（见表 2）。增加费用可能由下列因素造成：

(a) 经过一系列分阶段项目详细设计之后，得出了更为详尽的费用分列；

(b) 自项目上马之后，由于汇率波动，致使本地货币对美元升值 14%，因而造成项目费用增加；

(c) 技术需求增加，工程规模超过原设想，见上文第 10 和第 11 段。

18. 订正估计费用和截至 2007 年 12 月 31 日实际支出概况载于表 2。

表 2

联合国内罗毕办事处会议设施现代化订正估计费用和截至 2007 年 12 月 31 日实际支出情况

(美元)

	第 58/272 号决议 核准估计数	增长	订正估计费用	截至 2007 年 12 月 31 日开支
会议设备	1 810 300	622 200	2 432 500	—
家具	771 000	(271 000)	500 000	—
工程费用	897 700	834 300	1 732 000	—
设计和咨询服务费	—	247 000	247 000	121 269
工程应急资金	—	466 500	466 500	—
小计	3 479 000	1 899 000	5 378 000	121 269
减：2006-2007 两年期 期间业已购置的会议设备		(622 200)		
共计	3 479 000	1 276 800	4 755 800	121 269

19. 应当指出，2003 年制定提案时没有设计师和咨询商参与，当时提出的初步费用为 3 479 000 美元。在同建筑公司协商之后，对工程和建筑复杂性有了充分认识，因而对工程、设计、咨询和应急等方面可以提出更为明确确定的估计数。

20. 订正家具估计数 500 000 美元是根据目前假设得出，即现有家具将重新利用和使用，购置新家具将限制在最低程度。这有别于原来的假设，根据原来的假设，将提供 771 000 美元用于主要购置新家具。

三. 在联合国内罗毕办事处增建办公设施

背景

21. 大会在第 44/211 号决议中吁请联合国系统所有组织，除其他外，作出必要安排，落实在国家一级建立共同房舍的联合国共同房舍构想。根据该决议，秘书长于 2001 年 10 月 29 日向行政和预算问题咨询委员会提交了关于联合国内罗毕办公房舍的报告。

22. 秘书长报告依据的是 2001 年进行的一项调查，该调查确认，如果将安置在联合国建筑群外的所有联合国办事处迁入建筑群内，需要增建 11 045 平方米的办公空间。当时，建筑群内安置了联合国各基金、方案和机构的 27 个区域、国家和其他办事处，并安置了环境署和人居署总部。由于联合国内罗毕建筑群内办

公空间有限，另外 44 个联合国办事处不得不在建筑群外租用商业办公空间。需增加相当于现有六个办公街区的办公空间，才能解决估计短缺的 10 261 平方米办公空间。因此，据认为，解决确认的办公空间短期的最切实办法是建造新楼。

23. 根据对内罗毕过去建筑项目费用进行的初步分析显示，这项建筑工程的估计费用为 1 340 万美元，其中包括开工前阶段的费用，这一阶段包括：(a) 总部作出项目监督安排；(b) 授予设计咨询商/建筑师合同；(c) 完成建筑的详细设计和建筑细则；(d) 编写建筑合同国际招标的全部文件；和(e) 编写该建筑项目的准确费用估算。当时设想，在开工前阶段结束后，应向咨询委员会提出项目的详细文件，同时还应向其提交项目施工阶段时间表提案，供其审查。应根据咨询委员会在其报告（见 A/36/643；以及 A/38/7/Add. 2，第 25 段）中提出的由联合国总部集中管理这类项目的建议，作出该工程项目的行政安排。此外，还应为在当地管理该项目作出适当安排，包括与当地建筑师、估料师和新楼目标租户的联络安排。

24. 根据当时进行的现金流通分析，当时预计 2005 至 2008 年的租金收入足以支付项目的全部费用，经常预算不需为该项目编列任何额外的资金。此外，还将利用由环境署提供贷款的筹资机制，以确保项目有足够的流动资金；1993 年，在上次建筑内罗毕办公空间时曾经采用过这种模式。秘书长请求咨询委员会同意启动项目开工前阶段，并请求授权动用环境署将提供的垫款，订约承付款项，数额最高可达 1 416 800 美元，以支付项目第一阶段的相关费用。

25. 在咨询委员会核准后，联合国秘书处和环境署开始讨论贷款事宜，以便启动该项目。在讨论中，当时的环境署执行主任主张将贷款的利率定为 6%，远远高出当时的市场利率。当时的主管管理事务副秘书长接受了这个条件，此后，环境署与联合国秘书处于 2002 年 7 月 27 日签署了关于环境基金向联合国内罗毕建筑群增建办公空间项目贷款协定。该协定规定，动用环境基金储备金，提供最高达 800 万美元的贷款。

迄今的进展

26. 2002 年 12 月 18 日公布了征求建筑服务建议书。2003 年 2 月 19 日收到标书，2003 年 3 月 28 日完成了评价。2003 年 7 月 15 日向总部合同委员会提交了授予合同的最后建议，2003 年 7 月 30 日，最后建议得到批准。2003 年 8 月 13 日在纽约与得标公司举行了一次授予合同前会议。在获得法律审查许可后，2003 年 12 月 4 日授予了合同，得标公司于 2004 年 1 月 19 日开始工作。根据规定，工作应包括以下阶段：

- (a) 设计前/方案拟订/构想设计；
- (b) 简图设计；

(c) 设计发展/细节设计；

(d) 建筑文件；

(e) 投标；

(f) 建筑管理。

27. 在合同概述的初期工作结束后，该公司于 2004 年 7 月 7 日向联合国内罗毕办事处和联合国总部提交了最后简图设计；除几个细微之处外，最后简图设计获得批准，该公司获得指示，进入细节设计阶段。该公司于 2004 年 12 月 6 日提出了细节设计第一稿，但由于存在许多不准确之处，而且由于许多地方的绘图不完整，第一稿未得到采纳，2005 年 1 月 7 日，向该公司提出了详细的评论。2005 年 1 月 21 日，该公司提出了订正稿；联合国内罗毕办事处和联合国总部的代表于 4 月 3 日再次审查了设计稿，并以同样的理由全部推翻了该设计稿。因此，该公司获得指示，应最迟于 2005 年 5 月 27 日重新提出细节设计。在经过再次拖延后，细节设计于 2005 年 6 月 26 日正式被接受，该公司承诺最迟于 2005 年 9 月 30 日提出最后施工图。遗憾的是，该公司未遵守时限。

28. 2006 年 2 月，联合国总部和联合国内罗毕办事处的代表与该公司举行了一次会议，以解决在提交最后施工图方面出现的延误，此后，该公司得到指示，应最迟于 2006 年 4 月 28 日向联合国提出最后施工文件。该公司再次未遵守时限，最后作出决定，通过 2006 年 7 月 16 日发出的正式信函，结束了该合同。

29. 在经历了上述种种挫折后，为了推动该项目，决定使用已经拟订的设计构想，但与另一个建筑公司签订合同，以完成设计和施工阶段。鉴于与上一个公司交往的经历，授予了联合国内罗毕办事处权力，使其能够在当地招标，征求新建筑师，2006 年 8 月在肯尼亚当地媒体发表了投标意向书，以便事先筛选候选公司。

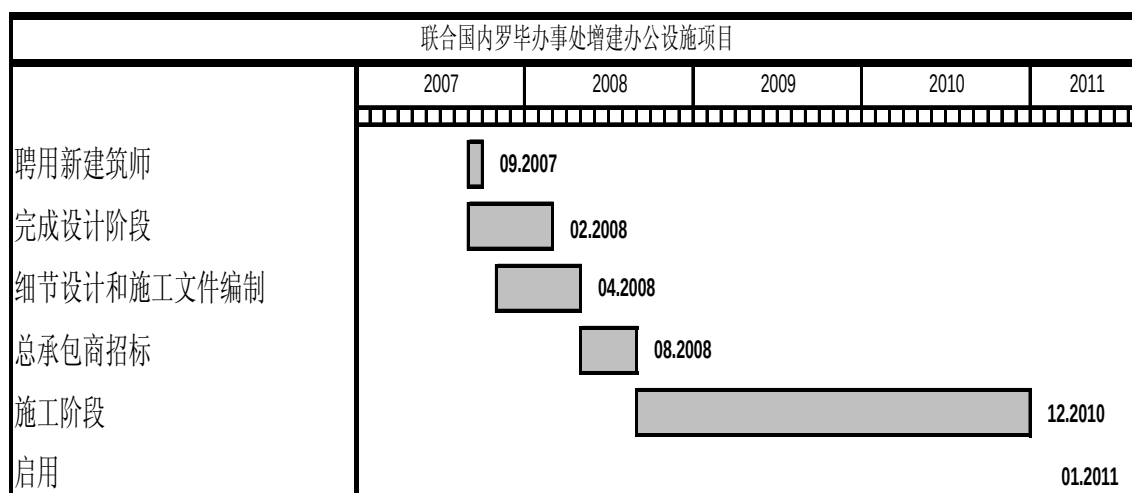
30. 由于尚未与上一个建筑公司了结，工作又出现了延误，此后，于 2006 年 12 月达成了结，联合国充分拥有了该公司的工作成果。

31. 2007 年 2 月 13 日，向 12 家肯尼亚建筑公司发出了征求建议书，此后，找到了一家当地建筑公司，并于 2007 年 9 月签订了合同。新雇用的建筑公司在提出费用初步估计数和设计发展方面取得了不错的进展。2008 年 1 月，该项目进入细节设计和施工文件编制阶段，联合国内罗毕办事处预期，最迟将于 2008 年 5 月开始建筑招标。

32. 表 3 显示该项目的工期表。细节设计和施工文件编制阶段最迟于 2008 年第二季度完成，此后，将为施工招标，预计招标工作最迟将于 2008 年下半年结束。预计施工将于 2008 年 9 月开始进行，于 2010 年底完成，新楼将于 2011 年 1 月启用。

表 3

联合国内罗毕办事处增建办公设施项目工期表



订正费用估计数

33. 在此回顾，2001 年，联合国内罗毕办事处曾经报告说，建筑群可用办公空间为 23 139 平方米，为了将内罗毕所有联合国办事处迁入建筑群，需要增加 11 045 平方米。此后，联合国内罗毕办事处采取了使现有结构合理化、减少流通区和利用某些共用区等举措（开放办公空间项目和将厨房、咖啡厅和开放汇合层转换为办公空间），以增加办公空间。在采取这些举措后，建筑群现有可用办公空间为 25 852 平方米，增加了 2 713 平方米。

34. 为了准确估计联合国内罗毕建筑群现有和将迁入的租户需要增加的空间，联合国内罗毕办事处于 2007 年 8 月进行了一次新的空间调查。调查结果（见附件一）显示，建筑群内现有租户办公空间需求——包括今后三年预计增加在内——为 33 028 平方米，与可用空间 25 852 平方米相比，短缺 7 176 平方米，即 28%。联合国建筑群之外的联合国各办事处目前需要的办公空间为 7 810 平方米，预计到 2010 年，其需求将增加到 10 237 平方米。总之，估计到 2010 年，联合国内罗毕建筑群办公空间总需求将达到 43 265 平方米，现有可用空间为 25 852 平方米，短缺 17 413 平方米。

35. 根据调查结果，提出了新建一栋三层、有 16 500 平方米可用办公空间的办公楼的提议。预计总需求与建筑提议提供的总面积相差 913 平方米，将通过进一步使总办公空间合理化予以解决。

安保需要

36. 在安保方面，建筑新办公设施涉及到风险评估、减轻影响措施、结构更改、防火和提升安全系统等方面的某些因素。为了向施工区和建筑群内仍需开展联合国工作和活动的区域有效提供安全服务，估计需要增加 14 名安保干事，以便进行安保巡逻。由于建筑工人可以进入联合国房地，而且为了保证建筑材料的安全，内部巡逻在施工阶段将尤其重要。鉴于现有的安保巡逻队不能在日常工作中兼顾这项工作，将需要增加 14 名安保干事，以便执行 24 小时巡逻的任务。

37. 为了满足上述需要，在 2008-2009 两年期里，需要编列 1 119 200 美元的经费，其中包括 (a) 2008 年 9 月至 2009 年 12 月期间 14 名安保干事的一般临时人员费用和加班费 1 058 300 美元；(b) 订约承办培训事务费 21 700 美元；和 (c) 制服和制服套件费用 39 200 美元。

38. 因此，订正项目费用估计数为 25 252 200 美元，表 4 按组成部分列出了细节。附件二载有场地规划示意图和拟议增建设施剖面图。

表 4

联合国内罗毕办事处增建办公设施订正费用估计数

(美元)

估计数或实际费用	数额
1. 截至 2007 年 12 月 31 日的已支出资金总额	1 469 000
1.1 建筑师费（向上一个建筑师支付的费用和与其了结的费用）	477 000
1.2 建筑师费（向新建筑师支付的费用）	400 000
1.3 监督和项目管理	429 000
1.4 借款费用（环境署贷款产生的利息）	163 000
2. 建筑费用估计数	18 700 000
2.1 建筑施工费用估计数	16 200 000
2.2 可卸内墙分隔	1 500 000
2.3 进出控制和基础设施升级	1 000 000
3. 建筑师、咨询商和监督	2 094 000
3.1 建筑师费	1 100 000
3.2 咨询和监督	994 000
4. 应急资金：建筑费用的 10%	1 870 000
5. 安保需求	1 119 200
项目费用估计数总额	25 252 200

39. 与原估计数相比，费用增加，其原因如下：

(a) 2001 年原估计数依据的是联合国内罗毕办事处当时的最新建筑经历(即 1993 年建筑办公室的经历);只是在获得建筑师和估料师的专门知识后,才精确计算和比较明确地确定估计数;

(b) 2001 年至 2007 年期间,肯尼亚先令兑美元的汇率从 77 降到 63,通货膨胀率超过 25%,进一步增加了损失;

(c) 近年来,增加了必须遵守的新安保标准,例如,进出控制和大楼安保标准,因此,需要建设敷设电缆的基础设施,从而可以安装进出控制和闭路电视所需要的数据和电力链接点;

(d) 在细节设计完成后,又发现现有的供电和供水基础设施不足以满足新楼的需要。因此,工程和电力设施需要升级。

四. 筹资考虑

会议设施的改善及现代化

40. 截至 2007 年 12 月 31 日,该项目资金获得来自在建工程账户利息收入余额 289 800 美元。如果大会批准,上述利息收入即可用来与表 2 所示所需追加经费相抵。因此,2008-2009 两年期方案预算第 32 款下该项目的所需追加经费净额将为 987 000 美元,要求授权承付该笔款项。

办公设施扩建工程

41. 如 2004-2005 两年期拟议方案预算(A/58/6,收入款次 2)所示,2004 至 2012 年期间预计租金收入将作为该项目的资金。因此,没有要求提供经常预算资源。

42. 按照既定程序,该项目将在联合国总部中央支助事务厅的总监督下进行。已任命一名现场项目主管负责监督该项目从设计到竣工的全过程。

43. 扩大办公面积工程的最初筹资模式所基于的假设是,工程于 2003 年 3 月开始,环境署贷款、贷款所得利息及租金收入加在一起,将使该项目有足够的现金流量。施工后期间的租金收入将用于偿还环境基金财政储备金的施工贷款。根据该贷款安排,环境基金财政储备金为施工前阶段预支 140 万美元。但是,鉴于贷款利息很高,2006 年 1 月和 2 月,利用在建工程账户所积累的租金收入还清了全部贷款。联合国与环境基金之间的贷款协定随之终止。

44. 截至 2007 年 12 月 31 日,可用于资助该项目的在建工程账户累计余额达 9 773 200 美元,其中 8 975 000 美元来自 2004 至 2007 年累计租金收入,798 200 美元来自租金收入产生的累计利息收入。上文第 38 段显示订正项目费用为 25 252 200 美元,因此,还需从未来的租金收入中划拨 15 479 000 美元补足资金缺口。上文第 32 段概述的施工进度表的各阶段是根据可得到的资金情况

确定的，以确保通过租金收入使该项目获得全部资金。现金流量分析（见附件三）表明，2008 至 2012 年期间预期租金收入将足以按偿还计划支付施工费用，直至竣工。

45. 在考虑到所有上述因素的基础上，请大会核准开始内罗毕办公设施扩建工程，其订正估计费用共计 25 252 200 美元（按现时费率计算），资金来源包括：(a) 当期累计租金收入（截至 2007 年 12 月 31 日为 8 975 000 美元）及利息收入（截至 2007 年 12 月 31 日为 798 200 美元）；(b) 今后五年（2008 年至 2012 年）所得租金收入；(c) 在建工程账户的今后租金收入产生的利息收入。在付清所有费用之后，内罗毕租金收入一项将重新划归相关两年期方案预算一般收入的收入款次 2 下，并在该款次下披露。据目前的分析，预计 2012 年将付清所有费用（见附件三）。

五. 结论

46. 如上所述，由于设计阶段出现拖延、追加费用，特别是与确保安全和安保有关的追加费用，以及与当初未预见到而后来成为必需的工程内容有关的费用，导致联合国内罗毕办事处两个项目的费用均有增加。预计，会议设施项目的总费用将达 5 378 000 美元，办公设施扩建项目的总费用将达到 25 252 200 美元。

47. 根据截至 2007 年 12 月 31 日的在建工程账户资金和利息余额情况，在现阶段，请大会授权在第 32 款项下承付款项（987 000 美元），用于联合国内罗毕办事处会议设施的改善及现代化，执行情况将在 2008-2009 两年期第二次执行情况报告中介绍。

48. 根据截至 2007 年 12 月 31 日的在建工程账户资金和利息余额以及 2008 年至 2012 年预计租金收入情况（见附件三），请大会核准利用在建工程账户积累的租金收入所产生的利息收入来支付联合国内罗毕办事处办公设施扩建工程费用。

六. 有待大会采取的行动

49. 大会不妨：

联合国内罗毕办事处会议设施的改善及现代化

(a) 核准订正估计费用总额 5 378 000 美元（按现时费率计算）用于联合国内罗毕办事处的会议设施的改善及现代化；

(b) 核准利用截至 2007 年 12 月 31 日的利息收入 289 800 美元来支付联合国内罗毕办事处会议设施的改善及现代化费用；

(c) 核准授权在 2008-2009 两年期方案预算第 32 款“建筑、改建、装修和主要维修”项下承付 987 000 美元，用于联合国内罗毕办事处会议设施的改善及现代化，执行情况将在 2008-2009 两年期第二次执行情况报告中介绍；

联合国内罗毕办事处办公设施扩建工程

(d) 核准订正估计费用总额 25 252 200 美元（按现时费率计算）用于联合国内罗毕办事处办公设施扩建工程；

(e) 核准利用截至 2007 年 12 月 31 日的利息收入 798 200 美元并决定核准利用今后累计租金收入产生的利息支付联合国内罗毕办事处办公设施扩建工程的费用。

附件一

联合国内罗毕办事处所需办公面积，2007 年

办公室类型		组织名称	现有平方米	预计平方米	汇总平方米
			面积共计	面积共计	所需面积总计
吉吉里联合国建筑群内部	总部	环境署	7 344	591	7 935
		人居署	4 361	1 443	5 804
		内罗毕办事处	7 166	822	7 988
	肯尼亚国家办事处	艾滋病规划署	114	0	114
		开发署	1 086	396	1 482
		儿童基金会	2 055	414	2 469
		工发组织	57	0	57
		人口基金	220	24	244
		驻地协调员	84	237	321
		志愿人员	33	0	33
		粮食计划署	1 491	1 083	2 574
		区域办事处	国际民航组织	234	0
	海事组织/欧空局		44	138	182
	监督厅		329	600	929
	联合国国际减少灾害战略——非洲		51	57	108
	区域发展中心——非洲		127	45	172
	教科文组织——紧急状况教育和康复方案		225	0	225
	新闻中心		99	0	99
	儿童基金会——东南非办事处		1 086	207	1 293
	妇发基金		149	84	233
	禁毒办/东非区域办		210	321	531
	小计 1		26 565	6 462	33 027
19 栋办公楼和 J 楼的目前现有可使用办公面积（平方米） ^a					25 852

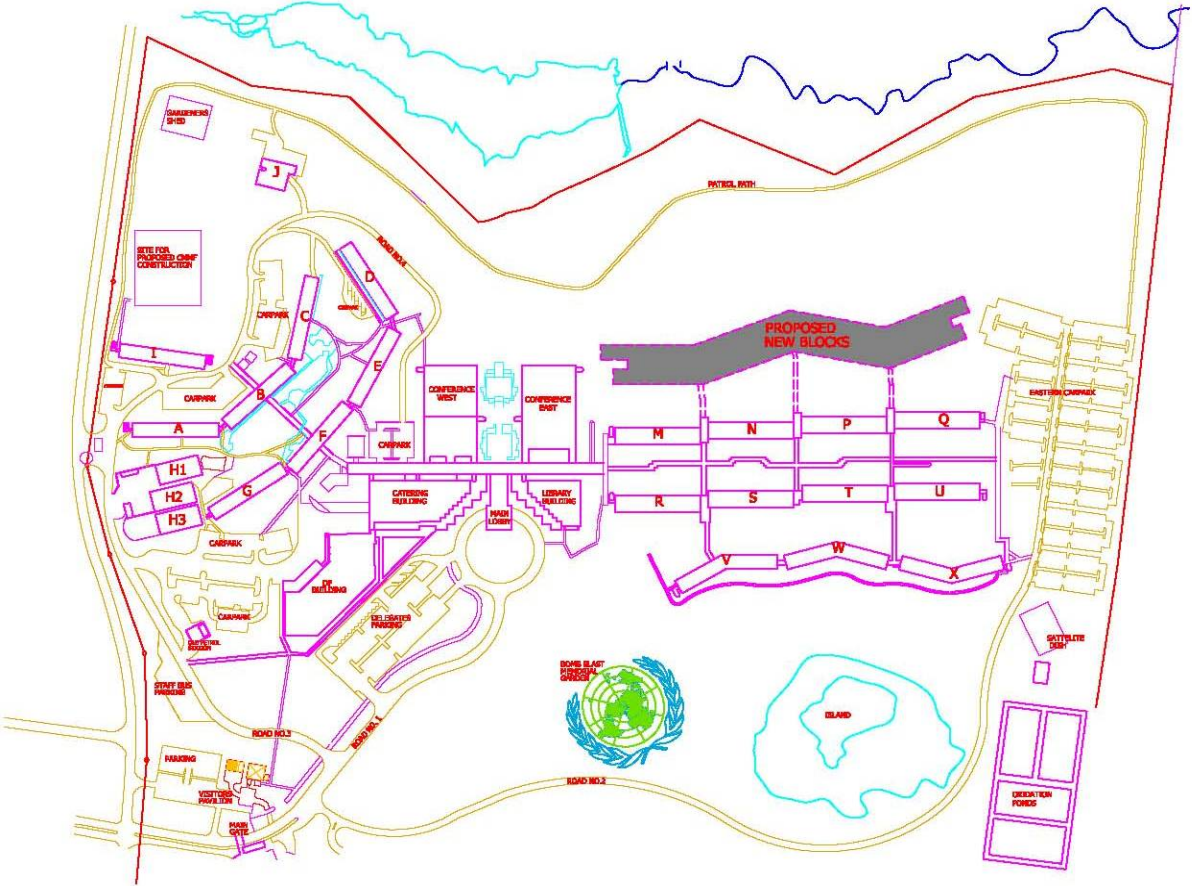
^a 不包括明确界定的场地和商定的共用场地（例如会议室、图书馆、来宾登记处等）以及不同服务部门直接交费使用的场地（例如，邮局、旅行社、电信服务等）。

办公室类型	组织名称	现有平方米	预计平方米	汇总平方米
		面积共计	面积共计	所需面积总计
联合国建筑群以外	粮农组织	326	237	563
	劳工组织	139	84	223
	合并办事处	396	171	567
	气象组织	47	117	164
	难民署分办事处	1 265	90	1 355
	卫生组织	631	207	838
	管理公司/东非区域办	156	15	171
	项目办公室	126	237	363
	经社部	126	237	363
	难民署大湖区	96	0	96
	区域办事处	668	135	803
	难民署/区域支助中心	668	135	803
	联阿协调处/综合区域信息网	498	231	729
	开发署	954	123	1 077
	难民署分办事处	284	96	380
	妇发基金	930	192	1 122
	索马里办事处	109	99	208
	联阿协调处	109	99	208
	粮食计划署	529	141	670
	世卫组织	273	126	399
苏丹办事处	联阿协调处	136	0	136
	世卫组织	247	126	373
小计 2		7 810	2 427	10 237
联合国建筑群内部		26 565	6 462	33 027
联合国建筑群以外		7 810	2 427	10 237
小计 1+2		34 375	8 889	43 264
办公面积短缺		-8 523		-17 412
预计可用办公面积（新建筑）（平方米）				16 500
加上净可用办公面积（平方米）				25 852
扩建后可用面积共计（平方米）				42 352
所需面积共计（平方米）				43 265
面积剩余/不足（平方米）				(913)

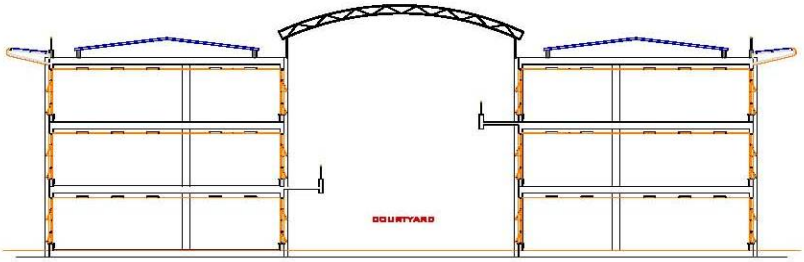
注：所需面积与扩建后所提供的面积之间相差 913 平方米，将通过进一步合理使用总的办公面积来解决。

附件二

联合国内罗毕办事处场地规划示意图和拟议增建的办公设施剖面图



拟议修建的新办公楼场地规划示意图



拟议修建的新办公楼剖面图

附件三

与内罗毕办事处办公设施扩建工程有关的现金流量分析

(千美元)

	2004-2007 年	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	共计
收入							
结转余额	—	8 304	7 267	4 461	(234)	(870)	—
租金收入	8 975	2 700	2 700	2 700	4 507	5 109	26 691
利息收入	798	250	200	150	—	—	1 398
小计	9 773	11 254	10 167	7 311	4 273	4 240	28 089
付款							
施工费用	—	2 805	3 740	6 545	4 675	935	18 700
建筑师费	877	600	300	200	—	—	1 977
监督和项目管理	429	331	331	332	—	—	1 423
借款费用	163	—	—	—	—	—	163
应急资金	—	—	468	468	468	468	1 870
保证金	—	251	868	—	—	—	1 119
小计	1 469	3 987	5 707	7 545	5 143	1 403	25 252
收入减去付款	8 304	7 267	4 461	(234)	(870)	2 837	2 837

注：

1. 上表所示租金收入不包括内罗毕办事处占用的任何办公面积，而且反映的是向环境署和人居署收取的折扣后的租金。
2. 从 2008 年起，租金收入考虑到租金上涨 20% (美元/平方米) 的因素。对较长期的租金，随时可进行订正。
3. 假设自 2011 年起可从新办公室获得部分租金收入。假设新的可使用净面积 (16 500 平方米) 的 75% 以 146 美元/平方米的租金标准租出，相当于租金收入增加 1 807 000 美元。
4. 假设到 2012 年可从新办公室获得全额租金收入。相当于以 146 美元/平方米的租金标准租出 16 500 平方米，这就是说，租金收入增加 2 409 000 美元。
5. 据工程支付时间表所示，2008 年支付 16% (启动费和首付)，2009 年支付 23%，2010 年支付 30%，2011 年初支付 20% (实际竣工和项目移交)，2012 年初支付扣留费 (给承包商规定的一年保修期到期即付)。
6. 包括 10% 的应急资金 (在 2009 至 2012 年这四年中平均分摊)。