



大会

Distr.: General
5 May 2008
Chinese
Original: English

第六十二届会议

议程项目 128

2008-2009 两年期方案预算

2008-2009 两年期方案预算第 3 款和第 32 款涉及巴格达联合国伊拉克援助团综合总部设施经费的订正估计数

秘书长的报告

摘要

大会第 62/238 号决议第五节第 15 段请秘书长在方案预算第 32 款（建筑、改建、装修和主要维修）下提交一份关于在巴格达建造联合国综合大院的全面、详细的新提案，供第六十二届会议续会第一期会议审议。

2008 年 1 月末，在巴格达建造联合国综合大院的计划出现新情况，导致所要求报告的提交时间推迟到大会第六十二届会议续会第二期会议。

本报告叙述有关建造大院的新情况及其影响。



目录

	段次	页次
一. 导言.....	1-3	3
二. 新址的位置.....	4-6	3
三. 长远展望和机会.....	7-10	3
四. 目前的安全局势.....	11-25	4
五. 规划假设.....	26-30	7
六. 伊拉克政府提供的支持.....	31-34	8
七. 初步费用估算.....	35-39	8
八. 执行项目.....	40-47	12
九. 项目管理.....	48-52	14
十. 更改设计.....	53	17
十一. 建筑项目安保管理.....	54-55	17
十二. 财务问题和现金流要求.....	56-58	18
十三. 共同事务.....	59	18
十四. 成本超支和风险管理.....	60-61	19
十五. 下一步工作.....	62	19
十六. 请大会采取的行动.....	63	20

一. 引言

1. 联合国伊拉克援助团（联伊援助团）通过秘书长伊拉克问题特别代表并与伊拉克政府和美国当局的代表协商，为在巴格达建造联伊援助团长期设施找到了一个可供选择的地点，该地点比最初选定的地点更加合适。
2. 随后决定将 A/62/512/Add. 5 号文件第二部分载列的设施建造最初项目提案搁置，等待可行性研究的结果并等待各有关局的确认，证实新地点已正式分配给联合国独家使用，时间期限不少于 20 年。
3. 特别代表于 2008 年 3 月 18 日致函伊拉克部长会议，请部长会议积极审议该地点由联合国初步使用 20 年一事。鉴于目前的政治和安全局势，伊拉克总理尚未能对分配给联合国的土地的要求做出答复，不过正在尽一切努力在近期内收到答复。

二. 新址的位置

4. 新址以前称作 Al-Sijud 宫，座落在现有国际区西南角。该国际区占地将近 10 平方公里，或大约 2 000 英亩，位于巴格达市中心，是以前的政府和国际外交机构中心的一部分，国际区北边和西边邻接城区，东边和南边邻接底格里斯河。在过去 4 年里，国际区一直是一个与外界隔绝的军事基地。不过，现在计划把该国际区合并及重新开发成一个未来的社区，使之最终成为一个更容易进出的国际小区。重新开发概念和基础设施过渡计划设想撤出联军，恢复基本服务，并建立一个可持续的社区，以支持开展持续的外交活动并在经济上取得成功。
5. Al-Sijud 大院现在被驻伊拉克多国部队的格鲁吉亚单位占用，该单位作为巴格达市内的中环境保护部队向联伊援助团提供直接支持。该大院毗邻美利坚合众国新使馆大院，占地面积大约 96 000 平方米。该地点南边邻接一个人工湖和底格里斯河，北边邻接由东向西经过新使馆大院的 AL-Kindi 大道。大院南边边界两边是一排排别墅式住宅。根据未来的重新开发计划，这些房地将成为外交区。这片土地位于拟议国际小区的中心，其设想是未来的联合国总部将大大促进该社区的振兴。
6. 新址毗邻新使馆大院并处于上文所述国际小区的中心位置，这意味着应该重新考虑最初项目提案提出的安保要求。

三. 长远展望和机会

7. 安全理事会第 1770 (2007) 号决议延长并加强了联伊援助团的使命，涉及的问题包括：为实现民族和解，包括解决棘手的边界争端提供援助；体制建设，包括为宪法审查工作提供协助；区域合作；选举和普查的组织；人道主义援助；

人权监测；以及《伊拉克国际契约》的执行，这份契约是一项 5 年期倡议，目的是为该国寻求长期经济支持。联伊援助团在所有这些领域发挥的作用必定需要联合国在伊拉克的长期参与。

8. 在过去四年里，联伊援助团一直努力加强其在伊拉克、特别是巴格达的存在，以确保建立不仅在近期而且在可预见的未来能为联合国工作人员提供安全且有保障的工作环境的可持续设施。目前已采取大量缓解措施来减少联合国人员面临的整体危险。然而，目前拥有的设施，包括那些由伊拉克政府提供的设施以及那些以租赁或出租方式获得的设施，都远远达不到为联合国工作人员提供安全的工作和生活条件的足够长远安排标准。秘书长的几份报告（如 S/2007/126 和 S/2007/330）都强调并重申，必须获得安全的房地，以确保联合国能够有效运作。

9. 目前，由联合国各机构、基金和方案组成的联合国伊拉克国家工作队设在安曼。尽管伊拉克政府强烈要求国家工作队设在伊拉克境内，但目前没有足够的办公场所，也没有足够的住所，因而做不到这一点。综合大院将有助于联合国各机构回到伊拉克并重新设立，提高行政工作效率，且促进开展统一协调的行动。在最初的政治和安保过渡期间，这一安排特别重要，预计将有助于形成比较稳定和安全的環境。

10. 最近证实可提供 Al-Sijud 大院供联合国使用，这创造了一个机会，联伊援助团现在可利用这一机会着手建造安全且有保障的设施，其中包括必要的安保、后勤和通信基础设施，为联伊援助团所有人员以及联合国各机构、基金和方案工作人员提供住所。该设施还将为联合国警卫队和其他安保人员以及包括文职人员、来访专家和代表团在内的所有工作人员提供办公场所。

四. 目前的安全局势

威胁评估和形势分析

11. 伊拉克的总体局势仍然动荡不安，每天报告的重大安保事件超过 85 起，主要集中在巴格达及该国北部和东北部地区。这些事件往往重点针对伊拉克安全部队、联军、地方当局以及平民和联合国等国际实体。

12. 2007 年后半年，该国包括巴格达在内的许多地区的暴力程度下降。不过，这似乎与马赫迪民兵追随者自己实施的停火有关。在通过暴动策略、间接瞄准射击、爆炸袭击以及可能的自杀炸弹手等方法对驻伊拉克多国部队和伊拉克安全部队发动不对称战争方面，这一派民兵拥有很强的能力和专长。其他武装团体，其中包括以逊尼派为基础的实体、各类罪犯和伊拉克的基地组织，在上述策略和技巧方面也有很强的能力和专长。

13. 尚有待确定的联盟军队在 2008 至 2010 年期间的未来作用和能力，将对伊拉克的安全局势产生重大影响。但似乎可以肯定的是，伊拉克安全部队将继续发挥越来越大的作用，驻伊拉克多国部队部署在目前巴格达国际区内和周围的安保人员可能会减少。

目前的国际区

14. 进出国际区由驻伊拉克多国部队、私人保安公司和/或伊拉克安全部队派人值守的一些检查站控制。驻伊拉克多国部队人员在需要时负责“守卫”并提供大量快速反应部队。

15. 设在国际区内的是伊拉克政府机构以及一些外交使团、使馆和国际组织，另外还有大量私人实体。此外，国际区内还居住有数千名伊拉克国民，其中许多人是伊拉克政府的雇员。据估计，每天有 1 万至 1.5 万伊拉克人进入国际区，到驻伊拉克多国部队或伊拉克政府的设施工作。这一数字中包括数百名伊拉克武装人员，他们或者是伊拉克安全部队的成员，或者负责保护伊拉克的重要人物以及他们的房地。

未来的国际区

16. 联合国获悉，在驻伊拉克多国部队有可能缩编、伊拉克安全部队不断提高其能力以及政治局势不断演变的基础上，今后两到三年国际区将会发生很大改变。新使馆大院预计将于 2008 年下半年完成，届时，美国大使馆和驻伊拉克多国部队各实体将搬出总统府现址。预计现有的国际区及驻伊拉克多国部队对国际区的控制仍将保留，直至有关机构撤出总统府。届时国际区将在现有地点基础上逐步缩小，只包括新使馆大院和联伊援助团综合总部拟议地点等几个获得支持的地点。目前的周边进口检查站将移交给伊拉克人，他们在此进程中将行使完全的控制。在国际区重新部署完成之后，未来的国际区将不再受驻伊拉克多国部队安保安排的保护。因此，现有联伊援助团设施面临的危险将升高，它们将称为“黄区”（高风险）或“红区”（重大风险）地点/安保环境。

17. 以上评估以驻伊拉克多国部队正在拟订的计划和迄今能够获得的最佳资料为基础。所确定的时间表会考虑到超出联合国所能控制的因素，在没有事先通知的情况下随时改变，并可能受到严重压缩。因此，所看到的在两年稍多一点时间建造联伊援助团综合总部大院的机会窗口可能会比目前的设想更快关闭。

18. 经修订的国际区开发计划设想围绕新使馆大院建设一个外交飞地，预计一些外交使团将占用该飞地上的新建筑或翻修的建筑。计划中的联伊援助团综合总部位于该飞地之上。预计将加强安保安排，控制进入新使馆大院附近地区和外交飞地的入口。

总体威胁

19. 伊拉克境内对受保护设施发起攻击有两种常见形式：或者使用迫击炮或火箭间接射击，或者使用大量炸药进行攻击，通常由自杀攻击者实施。这两种攻击都对联合国构成重大威胁。

间接火力

20. 尽管驻伊拉克多国部队进行探测和拦截，武装反对派团体仍能向国际区发射各种类型的大口径火箭（高达 240 毫米）和迫击炮。这些射弹的通常设计是，弹头爆炸时将分裂为碎片。由此产生的破片会伤害室外人员。弹头内的炸药还可严重破坏并穿透符合标准设计的砖石和混凝土建筑。

简易爆炸装置

21. 最常使用的爆炸攻击手段是以路边炸弹形式出现的简易爆炸装置、个人携带的简易爆炸装置或车载简易爆炸装置。现已知道，车载简易爆炸装置造成的伤亡人数最多。此种车载装置从较小体积（250 公斤左右）的装置到 1 000 公斤或以上卡车般体积的武器都有。不过所有形式的爆炸攻击都可以造成重大伤亡。在伊拉克，通常使用车载简易爆炸装置和路边炸弹直接攻击设施入口或机动车队，而步行的人弹则攻击可以接近的人群。

安全考虑

22. 伊拉克境内的联合国安管理设计周全并在全范围内有效运作。已开展了一项安保风险评估，其中叙述采取了哪些必要的缓解措施，以便能够使用 Al-Sijud 大院，作为联合国在伊拉克的办公和居住综合房地。该项安保风险评估及其各附件将指导制订工作范围，规定符合安全保护标准的建筑和设备要求。

23. 联伊援助团综合总部将位于为新使馆大院和外交飞地提供的安保封闭区。预计进入该地区（将位于由驻伊拉克多国部队控制的国际区内）的通道上将设立补充安保措施。这些措施，例如车辆检查站和周边警卫，将减少联伊援助团采取昂贵的重复措施的必要性。预计邻接联伊援助团综合总部的房地将由可靠的安保伙伴占用，其安保级别将类似或高于联伊援助团的安保级别。一个特别有利之处是，预计将在联伊援助团东面周边附近建造一个安全的直升机降落场，在发生紧急情况或日常运作时，可迅速搭乘直升机。

24. 联伊援助团综合总部地点虽有上述各项内在优点，但仍需受到保护，以防范前述威胁。保护措施包括配备卫队控制进入通道和保护综合总部周边附近地区。建筑必须足够牢固，可承受围墙附近引爆的大型爆炸装置的爆炸。此外，建筑物内高密度占用区的设计，必须充分保护使用人免遭 122 毫米火箭的直接命中，并能防止 240 毫米火箭弹片穿透。这就要求采用创造性工程设计，例如，将高密度

占用区放在建筑物中心位置，四周环以走廊或低密度占用区，以便增加离开弹着点的距离。

25. 应继续审查国际区安保态势的管理工作。预计在 2008 年年底之前不会有重大变化。不过，难以预测这一时期过后驻伊拉克多国部队的参与程度和国际区的范围。虽然现在无法准确估计届时的安保状况，但局势很可能类似于目前经历的情况。在驻伊拉克多国部队全部撤出以及国际区随后进行调整的同时，联伊援助团需要有一个安全的总部大院。

五. 规划假设

26. 鉴于目前的安全状况，制订了严格的控制程序，以便管理驻伊拉克工作人员的部署工作。工作人员的人数上限由安全和安保部控制，并由担任伊拉克安全事务指定官员的秘书长特别代表进行日常管理。工作人员的派任和部署按需进行，并且只有在确保和建立了必要的安保和生命保障机制后才能获得批准。

27. 联伊援助团 2008 年及其后的规划假定如下：

- (a) 在可预见的将来，安全理事会将继续延长联伊援助团的任务期限；
- (b) 联合国将继续被极端分子和武装叛乱团体视为高价值目标；
- (c) 伊拉克的安保环境依然危险，目前的国际区将继续受到间接火力和简易爆炸装置的袭击；
- (d) 联伊援助团综合总部大院在美国新使馆大院启用后才能完成；
- (e) 新使馆大院启用及美国使馆和驻伊拉克多国部队搬出总统府后，国际区的管理形式将发生变化，伊拉克将加强对国际区的控制，这将使联伊援助团现有设施陷入红区或黄区高风险处境；
- (f) 联军减少人数及重新部署后，驻伊拉克多国部队保护国际区的能力将有所削弱；
- (g) 联伊援助团在其综合总部大院之外开展活动将继续需要得到驻伊拉克多国部队的支助。

28. 在巴格达建设综合设施的规划假定所依据的工作人员人数如下：

- (a) 总共 165 名国际工作人员，其中包括所有高级工作人员、安全保护小组成员以及各专门机构、基金和方案的 50 名工作人员（居所及办公和工作空间）；
- (b) 总共 150 名本国工作人员（仅办公和工作空间）；

(c) 总共 50 名联合国警卫队人员（某国派遣的一支特遣队、联合国自己的警卫队或商业保安承包者提供的人员/工作人员的居所及办公和工作空间）。警卫队的确切构成将在晚些时候决定；

(d) 总共 60 名承包支助人员（服务支助承包人的居所及办公和工作空间）。

29. 经与各利益攸关方，包括联合国各机构、基金和方案的代表协商后，确定了所需的总空间，包括办公室、居所、工作场所、工作室及储藏室所需的空間。建筑物的大小以及分配的空間已经确定，并考虑到联合国既定的空間分配标准，以期确保各种设施适得其用。举例来说，厨房和餐厅设施的大小足够供 300 人使用，相关的储藏空間足够用来保持 14 天的日常运作存量和 14 天的储备量。

30. 出于规划目的，初步费用概算已确定，并考虑到每种情况下提供的结构类型，以及每栋大楼须为占用者提供的保护级别。一般而言，能抗御 122 毫米口径火箭袭击的大楼将建得比较结实，因此，每平方米的成本比建筑规格或标准较低的大楼高得多。

六. 伊拉克政府提供的支持

31. 在目前阶段，伊拉克政府对联合国安保安排的支助能力有限，难以采取其他国家通常采取的方式支持联合国。但同样清楚的一点是，没有伊拉克政府的支持，任何有限的联合国存在均不可能。

32. 今后，联合国很可能越来越依赖伊拉克政府为它提供开展各项工作所需的安全保障。尚不清楚伊拉克安全部队是否有足够能力保护调整后的国际区，使联合国设施面临的风险在今后几年内能维持在可以接受的水平。因此，需要为联合国建立一个安全有保障的设施，以便联合国安顿其驻巴格达的工作人员并开展工作。

33. 虽然国际区的空間有限，但伊拉克政府一直给予支持，为联伊援助团提供若干设施，如向联合国免费提供 Diwan 学校作为办公用地和免费提供秘书长特别代表的居所。

34. 伊拉克政府还表示愿意捐助，联合国的理解是，伊拉克政府将为建造该设施提供捐助。但鉴于当前的政治和安全局势，尚没有确定对施工费用的捐助数额。

七. 初步费用估算

35. 初步费用估计数是在对所需空間进行审查后确定的。在确定建筑费用估计数时，考虑了每一栋楼的规模和类型以及必须为楼内人员提供的保护级别。还列入了完成整个交钥匙项目所需的服务和设备的费用估计数。

36. 施工费用的计算依据是另一个国际组织在国际区内建造的 2 000 平方米工作人员宿舍的费用。那个项目的费用是 300 万美元，即每平方米造价 1 500 美元。鉴于该项目是个交钥匙工程，是两年多以前实施的，因此在计算联合国设施的基本成本时适用了 40% 的系数。下文表 1 提供了施工和设备初步费用估计数概览。

表 1

施工和设备初步费用估计数

说明	所需场地 (平方米)	每平方米估计造价 (美元)	初步估计数(美元)
办公空间：共需 6 000 平方米			
新建的办公空间	4 800	1 800	8 640 000
待翻新的办公空间	1 200	1 000	1 200 000
办公空间小计			9 840 000
国际工作人员居所：共需 5 200 平方米			
秘书长特别代表/来访要人	400	2 500	1 000 000
工作人员居所	4 800	2 100	10 080 000
国际工作人员居所小计			11 080 000
联合国警卫队居所：共需 750 平方米			
联合国警卫队居所	750	1 700	1 275 000
联合国警卫队居所小计			1 275 000
膳食/服务工作人员居所：共需 600 平方米			
膳食工作人员	600	1 500	900 000
膳食/服务工作人员居所小计			900 000
医务室/诊所：共需 300 平方米			
医务工作人员	300	2 500	750 000
医务室/诊所小计			750 000
餐厅设施：共需 1 000 平方米			
餐厅	700	2 000	1 400 000
厨房	300	2 250	675 000
餐厅设施小计			2 075 000
食品储存：共需 400 平方米			
冷冻食品储存/冰冻柜	100	4 000	400 000

说明	所需场地 (平方米)	每平方米估计造价 (美元)	初步估计数(美元)
低温/新鲜食品储存	100	2 000	200 000
干货储存 (有空调的)	200	1 800	360 000
食品储存小计			960 000
安保用品存放和车间：共需 4 100 平方米			
钢架结构，热绝缘	2 300	1 300	2 990 000
待翻新的硬体结构	2 000	1 000	2 000 000
安保用品存放和车间小计			4 990 000
工作人员福利设施：共需 1 250 平方米			
娱乐中心	250	4 000	1 000 000
健身房	300	2 000	600 000
小卖部	200	1 800	360 000
剧场	500	2 500	1 250 000
游泳池	200	1 000	200 000
工作人员福利小计			3 410 000
庭院景观、基础设施和辅助设备			
200 米深水井眼 (每个)	2	100 000	200 000
净水系统 (每个)	1	500 000	500 000
蓄水箱	400	1 200	480 000
灌溉系统 (整额)	1	600 000	600 000
电站和电网 (整额)	1	1 000 000	1 000 000
4 X 1 500 千伏安发电机组 (每组)	4	400 000	1 600 000
外部信息技术电缆	1	1 500 000	1 500 000
道路和沥青	25 000	50	1 250 000
路缘石 (米)	3 500	100	350 000
车棚	1 000	300	300 000
庭院景观/排水系统	40 000	100	4 000 000
现有围栏 (米)，包括大门的修缮	1 000	1 000	1 000 000
污水网	1	1 200 000	1 200 000
污水处理厂	1	750 000	750 000
固体废物回收站	1	100 000	100 000
工业焚化炉 (每个)	2	100 000	200 000

说明	所需场地 (平方米)	每平方米估计造价 (美元)	初步估计数(美元)
庭院景观、基础设施和辅助设备小计			15 030 000
安保装置			
长 300 米、高 3 米的前墙的加固	900	1 000	900 000
路桩及其安装 (每个)	300	5 000	1 500 000
硬体结构入口检查点	150	2 000	300 000
大门	3	30 000	90 000
带空调的瞭望塔 (每个)	4	200 000	800 000
消防栓 (总额) 和防火/灭火系统	1	1 000 000	1 000 000
弹药库	100	4 000	400 000
道路/沥青	20 000	50	1 000 000
安保照明 (总额)	1	850 000	850 000
警卫室 (10 个, 每个 10 平方米)	100	1 000	100 000
安保设备 (后勤)	1	5 800 000	5 800 000
安保装置小计			12 740 000
其他: 家具和用品			
用品	1	10 000 000	10 000 000
家具和用品小计			10 000 000
总计			73 050 000

37. 虽然施工和设备费用的大致数量/成本计算估计为 7 300 万美元左右, 但应该注意, 这些都是初步费用估计数, 在设计定稿并得到相关利益攸关方的同意和接受前仍有可能变化。

38. 就总费用而言, 还必须列入以下费用: (a) 聘用一家建筑咨询公司; (b) 提供场地安保; (c) 向联伊援助团工程科增派工作人员, 负责项目管理; (d) 通信和信息技术基础设施; (e) 用品和设备; (f) 项目设计和施工阶段应急准备金。下文表 2 概述了项目总费用的初步估计。

表 2

初步的总费用估计数

(百万美元)

项目应交付项		
施工费用		
施工事务，包括材料		
办公和居所设施	26.88	
车间和仓库	4.99	
工作人员福利设施	3.41	
基础设施和外部工程（供电、供水、电缆、周边安保）	15.03	
安保装置	12.74	
用品和设备	10.00	73.05
专门的通信和信息技术设备		6.60
施工应急准备金（10%）		7.30
杂项		
建筑咨询合同（工程评估、设计、项目控制、进度和业绩衡量）。由专家对联伊援助团为该项目建议的安保标准进行安全审查。		5.00
合同安保准备金（项目整个期间的场地安保）		4.00
设计和规划应急准备金（5%）		0.20
增加项目管理工作人员		2.00
共计	（约）	98.60

39. 在此回顾指出，根据 2007 年关于在美国使馆原址建造综合设施的最初项目计划，联伊援助团计划尽早签订一份设计合同，相关费用估计在 1 000 万至 1 500 万美元之间。但在 2006-2007 两年期期间，该项目未发生支出。

八. 执行项目

40. 无论在什么地方，无论规模大小，建造设施都是一项复杂的任务。大型建造项目，例如拟议的联伊援助团综合总部，涉及从构思规划阶段到设计和完成的多

种投入。要在预定的规模、成本、时间和质量等目标范围内完成并取得圆满的成果就要细致地管理项目，明确规定各项作用和责任。

41. 该项目的管理要求预计包括三个主要阶段，首先是构思规划阶段，之后是设计阶段，最后是施工阶段。

42. 联伊援助团的特派团支助主任，原称首席行政干事，将是总体负责该项目的官员，统管行政、财务和后勤各个方面。联伊援助团的总工程师将充当项目管理人，负责规划、组织和掌控项目，而专门的项目协调股股长将负责监督、实施和管理设计和建筑工作。总工程师和项目总协调人将对特派团支助主任负责。

43. 要以最快的时间和最低的成本完成这一项目就需要严加管理，周密安排进度和分配可用资源。虽然到目前为止，概念规划阶段是在现有资源范围内进行管理的，但设计和施工阶段的监督、行政和管理将需要订约雇用建筑咨询公司，负责以下工作：

- (a) 完成对现场的工程评估工作；
- (b) 进行初步设计和最终设计；
- (c) 拟定标书；
- (d) 建立在建造阶段提供全面质量管理服务的施工合同管理能力。

44. 预计该项目将分两个阶段进行：设计阶段和施工完成项目阶段，采取传统的设计——竞标——建造方法。联伊援助团已经决定按照联合国对施工项目采取的一贯做法行事，即在设计阶段完成所有的初步工作，包括场地勘测，拟定和核可设计，拟定供订约雇用施工承包人的标书，而施工阶段则提交专门建造的设施。

45. 改变设计——建造概念这一做法的主要原因是，由于不能如期对国际区的安保安排进行预期的改动，因此不像 2007 年那样，迫切需要在 2008 年年底之前完成总部大院。

46. 估计该项目的总时间是 34 个工作月，如下表所示：

预计时间表



- 安全风险评估
- 概念规划
- 可行性研究
- 确定需求
- 为建筑咨询公司拟定工作说明书
- 大会核可 500 万美元
- 订约雇用建筑咨询公司
- 工程评估、初步设计、确定施工合同管理能力、施工工作说明书
- 完成详细设计并获得批准

47. 预计该项目将于 2010 年 10 月前完成。但是，这一总体时限取决于项目两个阶段的实际进展情况和获得所需批准的时间。

九. 项目管理

48. 联伊援助团的总工程师将担任项目经理，负责规划、组织和掌控项目。设计和施工阶段的监督、行政和管理工作将由项目协调股负责，其中包括为支助特派团工程科而增设的工作人员。整个项目期间，预计增设 6 个职位（2 个 P-4、2 个 P-3 和 2 个当地雇员）。这些工作人员将在项目经理的领导和指导下开展工作，负责确保：

- (a) 项目综合管理，以确保有效协调项目的各种要素；
- (b) 项目范围管理，以确保将所有需要的工作包括在内（而且只包括需要的工作）；
- (c) 项目时间管理，以提供一个有效的项目时间表；
- (d) 项目成本管理，以确定所需资源，保持对预算的控制；

- (e) 项目质量管理，以确保满足功能要求；
- (f) 项目人力资源管理，以发展并有效部署项目人员；
- (g) 项目沟通管理，以确保进行有效的内部和外部沟通；
- (h) 项目风险管理，以分析和减少潜在风险；
- (i) 项目采购管理，以便从外部获得必要的资源。

(j) 项目安保管理，确保施工安保，包括工地、建筑材料、转运安保和其他安保标准。

49. 联伊援助团工程科将监管工程的总体行政与管理，并将留用建筑咨询公司管理施工合同。公司在施工期间将具体注意项目掌控、遵守规格说明、遵守标准、遵守时间表、遵守健康和安全规定、衡量业绩、确定风险、分析风险和提出报告。

50. 在履行施工合同期间，建筑咨询公司将与联伊援助团的工程科合作，确保施工承包人按照合同规定、主要业绩指标和质量控制/质量保证计划，遵守质量和业绩标准，并将协调实施工作，监测业绩和服务提供情况，提供技术咨询意见，并在总体上保护联合国的利益。

51. 就项目管理而言，将要求建筑咨询公司提供以下或更多的服务：

- (a) 综合管理：
 - (一) 与联伊援助团和施工承包人协商，订定全面质量管理的具体工作范围（消除缺陷、损失和劣质问题，采纳联合国的报告和监督要求）；
 - (二) 与联伊援助团和施工承包人协商，建立衡量履约情况、产量和实效以及客户满意程度的主要业绩指标；
 - (三) 建立收集数据的程序和方法，以确保施工承包人遵守主要业绩指标；
 - (四) 参加讨论，制定/修改计划和时间表，以确保接受交货的标准清楚明确，业绩标准可以计量；
 - (五) 以培训班的方式协助传授知识；
- (b) 规模管理
 - (一) 提供技术咨询和指导，确保有效协调工程的各个要素，并确保按规格和预算及时交付工程；
 - (二) 监测合同执行情况，核实服务水准和交付标准符合既定的主要业绩指标和全面质量管理计划；
 - (三) 对拟定成本和时间表提供技术咨询；

- (四) 提供规划和设计审查；
- (五) 提供可施工性和可操作性审查；
- (六) 提供检查施工的服务，包括抽查；
- (七) 为不断改进和发展合同管理提供技术支助；
- (八) 提供安保监督，确保项目安全；
- (c) 时间管理：
 - (一) 协助制定有效的项目时间表（时间和成本），并提供能够比较预期和实际业绩的数据信息系统；
 - (二) 管理、评价和报告工作进展情况，将之与计划的业绩进行比较；
 - (三) 提供有效和可行的程序，监测设计-建筑商的规划业务和施工进度安排；
- (d) 成本管理：
 - (一) 对核可的设计改动成本核实工作提供咨询意见和帮助；
 - (二) 提供关于工作进展的成本和时间控制资料；
 - (三) 确认需要的资源，并控制预算；
- (e) 质量管理：
 - (一) 协助联合国评价施工承包人提交的技术计划（例如质量控制计划、生命保障计划、健康与安全计划），特别强调质量问题和业绩监测问题；
 - (二) 提供施工管理，协助联合国人员核证交付的工程产品和施工产品，确保遵守规格。这一工作包括记项目日记和保存照相资料；
 - (三) 提供必要的信息技术系统、获取数据系统、软件、指导材料（例如标准作业程序、培训和教学手册），用于施工合同的质量和业绩管理；
- (四) 审查并核可施工图；
- (五) 提供前导图，确认施工进度标志，并提供进度分析；
- (六) 观察并监督所有施工活动，审查并报告施工合同人提交的试验结果；
- (七) 检查并核实各方面工作的工程量清单，并对有出入的地方和可采取的纠正行动提供咨询意见；
- (八) 按照国际公认标准，核证所有完工的民用、机械和电子装置；
- (九) 抽查施工活动，并就进行中的工作提出报告；

- (f) 资源管理——人力和设备：
 - (一) 监测人员流动情况；
 - (二) 协助拟定计划，以监测遵守健康和安全条例的情况；
 - (三) 协助拟定计划，以监测遵守联合国对承包人明文规定的政策的情况；
 - (四) 协助采购管理，以从外部获得必要的资源；
- (g) 沟通管理——内部和外部：
 - (一) 确保并维持有效的内部和外部沟通；
 - (二) 酌情撰写、编辑并发表报告；
 - (三) 提供、操作并维护合作进行项目管理的软件，以有效沟通、合作、掌控和问责；
 - (四) 确保有一套手册和维修导则；
- (h) 风险分析——确认和管理
 - (一) 确认并分析风险，就减少/消除风险的技术和管理措施提供管理咨询意见；
 - (二) 应要求提供援助，设法解决争端。

52. 建筑咨询公司在收到开工通知书后，应该立即向巴格达派遣一个专门工程队。

十. 更改设计

53. 设计及设计中的任何拟议更改或改动都将由联伊援助团首席工程师（与指定官员及安全和安保部磋商）审查、核准及控制，首席工程师将领导一个设计核定小组，负责确保设计适当满足用户要求，而且通过严格执行政策，避免在设计阶段结束后再增添项目范围。设计核定小组将由联伊援助团、政治事务部、安全和安保部、维持和平行动部和外勤支助部的代表组成，要求作出的更改将提交项目协调股审查并提出意见。

十一. 建筑项目安保管理

54. 有必要进行安保管理，以确保建筑项目的安全，包括建筑工地、建筑材料、建筑材料的转运安保以及其他适当的安保要求，例如：

- (a) 向建筑工人/访客/供应商发放联伊援助团核准的建筑工地身份证/通行证；
- (b) 在工地入口和车辆入口实施出入控制；
- (c) 对紧急情况适当应对/向事故现场的紧急应对人员提供援助；
- (d) 建立各项程序，尽量减少盗窃、不当行为、违反安全规定、财产损失、在工地上搞破坏以及反对派武装团体针对建筑工地开展诸如间接火力攻击等活动；
- (e) 安保事件报告。

55. 联伊援助团项目小组将负责建筑项目的安保管理监督，承包商将负责建筑工地的安保工作。

十二. 财务问题和现金流要求

56. 假定订正的项目提案获得核准，那么就有必要立即开始与一家建筑咨询公司订立合约。联伊援助团的工程师已经对建筑咨询公司开展的包括上文第 43 段和第 49 至 52 段所描述领域的各项活动及服务涉及的所有费用进行了透彻评估，这些对于项目的成功是必不可少的。建筑咨询公司将进行工程评估，提交设计大纲及最终的设计以及项目建筑方面的标书，项目的建筑方面将单独订立合约。

57. 预计建筑咨询公司方面的相关费用为 500 万美元，将努力在第 3 款（政治事务）下的联伊援助团 2008 年拨款总额中匀支这些费用。大会第 62/238 号决议第五节第 15 段请秘书长在方案预算第 32 款（建筑、改建、装修和主要维修）下提交一份关于在巴格达建造联合国综合大院的全面、详细的新提案。根据该段的规定并且如果费用可以匀支的话，将需要从联伊援助团 2008 年初步拨款中将 500 万美元从 2008-2009 两年期方案预算的第 3 款（政治事务）挪至第 32 款（建筑、改建、装修和主要维修）。

58. 待设计阶段完成后，将有可能拟订一个更全面的提案，供大会审议，预期所需确切预算将提交给大会第六十三届会议续会第一期会议审议。与此同时，为便于规划工作，预期 2009 年将需要剩余估计费用的大约 40%（约为 3 740 万美元），而 2010 年将需要剩余的 60%（约为 5 620 万美元）。

十三. 共同事务

59. 拟议的开发项目符合大会第 44/211 号决议核可的联合国共用大楼概念。该设施将由联伊援助团的行政部门管理；因专门机构、基金和方案人员占用设施而

产生的费用，包括提供服务的费用，将按照 2004 年各参与机构、基金和方案签署的《共同服务协定》的条款和规定予以收回。

十四. 成本超支和风险管理

60. 虽然许多变量会影响施工时间，造成成本超支，但因通货膨胀导致材料费上涨、材料估算不准确、预算编制不准确、没有为意外情况准备充分的应急资金、项目复杂以及决策进程过于复杂是造成成本超支的主要原因。造成延误的主要原因是更改设计、劳动生产率低以及规划不充分。

61. 建设联伊援助团综合总部将面临规模、时间和费用等传统限制因素。但是，以下是防止可能造成成本超支和延误的每项原因的具体拟议措施：

- (a) 为便于制定预算，将初步费用估算视为费用范围的中点，可以合理增减；
- (b) 在估算费用时包括 5% 的设计和规划应急准备金，以应付在设计阶段出现的费用变化；
- (c) 在估算费用时包括 10% 的建筑应急准备金，以反映在巴格达的有限安全条件下施工的情况；
- (d) 在设计阶段后将公布所有费用，包括提供与设计无关的服务的费用，诸如说明材料规格和编写文书的服务；
- (e) 设计更改将由设计核定小组审查和控制。该小组中包括主要安保顾问/首席安保顾问，负责确保设计适当满足用户要求，并将严守政策，避免在设计阶段结束后再增添项目范围；
- (f) 项目将由有适当资格的联合国工作人员组成的项目协调股经管和管理。项目协调股将设在巴格达；
- (g) 建筑咨询公司代表联合国监测项目的实施工作。建筑咨询公司还将提供全面质量管理服务，包括向项目经理报告遵守时间表和业绩衡量情况；
- (h) 为了控制项目费用，将实行详细的报告和信息系统，并定期提交费用报告；
- (i) 将根据项目协调股出具的工程圆满完工证书按进度付款。

十五. 下一步工作

62. 为推进建筑设施的开发，必须采取几项行动：

- (a) 必须促成建筑咨询公司的签约工作；

- (b) 必须完成设计阶段的工作，而且该工作必须得到所有利益攸关方的认同，以避免在建筑阶段进行更改，增加本组织的财政开支；
- (c) 在建筑设计阶段完成后，必须最终确定全面实施计划；
- (d) 建筑工程本身必须经过竞标和订立合约。

十六. 请大会采取的行动

63. 请大会：

- (a) 原则核准在 Al-Sijud 场址为联伊援助团专门建造一个综合总部；
- (b) 注意到初步费用估计数为 9 860 万美元；
- (c) 核准 2008 年与一个建筑咨询公司订立合约所需费用，以完成场址的工程评估，拟订设计大纲和最终设计，拟订竞标文件以及形成一个建筑合同管理能力，在建筑期间提供全面质量管理服务，费用估计数为 500 万美元，将在联伊援助团 2008 年拨款总额中匀支；
- (d) 核准将 500 万美元从 2008-2009 两年期方案预算第 3 款（政治事务）挪至第 32 款（建筑、改建、装修和主要维修）；
- (e) 请秘书长在方案预算第 32 款（建筑、改建、装修和主要维修）下提交一份关于在巴格达建造联合国综合大院的全面、详细的新提案，供 2009 年 3 月的第六十三届会议续会第一期会议审议。