



第六十七届会议

议程项目 130

2012-2013 两年期方案预算

关于联合国总部 2014-2034 年办公房地需求的扩大可行性研究

秘书长的报告

摘要

2011 年 9 月, 秘书长根据第 60/282 号决议向大会提交了一份载有关于联合国总部 2014-2034 年办公房地需求可行性研究的报告(A/66/349)。就在提交该报告的同一年, 2011 年 10 月出现了另一个房地产选项, 即纽约州通过了立法, 批准联合国开发公司在位于一大道和 42 街交叉口东南角、紧靠联合国总部南边一块土地的公园上建造一座新办公大楼, 称为联合国综合大楼(DC-5)。

在回应秘书长的报告时, 行政和预算问题咨询委员会建议: 开展进一步分析, 包括分析原可行性研究的关键因素; 开发公司关于综合大楼的提案应列入扩大研究的范围(见 A/66/7/Add. 3)。本报告讨论了这些建议。大会在第 67/246 号决议第五节第 29 段中请秘书长尽快提出关于翻新南配楼和达格·哈马舍尔德图书馆大楼的备选方案及所涉经费问题。根据这一要求, 本报告载有关于这些大楼今后用途的备选方案。

在项目开展期间, 由主管管理事务副秘书长任主席的联合国总部长期办公空间房地需求指导委员会就长期办公空间战略向咨询小组提供了全面指导和指示, 引导了研究的进展, 并核可了一些建议。

本报告的依据是对未来工作人员规模预测所作的更宽泛的假设。除了在原可行性研究中采用的年均少量增长(1.1%)和不增长的先前设想之外, 又列入了第三种设想, 即假设人员规模预计以 0.5% 的比率逐年下降的情况。采用的修订后总体



基线空间限度是个工作空间 220 毛平方英尺。此外还探讨了共用办公桌、临时借用办公桌和办公空间旅馆化等变通工作空间战略。从规划目的考虑, 这些战略如得到充分落实, 则具有将个工作空间毛平方英尺限度再降低 10% 的潜力, 即降至个工作空间 200 毛平方英尺。原可行性研究采用的基线空间限度是 250 毛平方英尺。依据这些假设和各种人员规模设想, 2034 年在现有园区之外需要增加的办公空间因此分别为 2 040 471 平方英尺、1 492 471 平方英尺或 1 282 271 平方英尺。

为满足这些增加空间的需求, 审议了以下四种房地产备选方案:

(a) 备选方案 1: 通过特别摊款供资在北草坪上修建一座新楼, 同时继续租赁 DC-1 和 DC-2;

(b) 备选方案 2: 通过第三方融资供资北草坪上修建一座新楼, 同时继续租赁 DC-1 和 DC-2;

(c) 备选方案 3: 修建联合国开发公司提出的联合国综合大楼(DC-5), 同时继续租赁 DC-1 和 DC-2;

(d) 备选方案 4: 延续租赁 DC-1、DC-2 和视需要在商业房地产市场上租赁其他建筑物的现状。

应当指出, DC-1 和 DC-2 的租赁取决于在 2023 年 3 月之后是否存在可接受的条件。

比照原可行性研究中设定的标准(财政、安全、成本影响、时间安排、城市环境、建筑、视野和用途), 对每一种可选方案都予以了评价。对融资安排和费用进行了审查, 并在战略和项目管理层面进行了风险评估。

由于财务和法律障碍, 为北草坪上一座新楼进行第三方融资被认为不大可能, 结果认定备选方案 2 不具可行性。与先租赁后拥有的选项相比, 维持租赁安排现状(备选方案 4)在一个波动的房地产市场中具有重大风险(包括 2023 年后租赁 DC-1 和 DC-2 的不确定性), 因此, 这个备选方案从长远看在经济上不被看好。

因此, 对备选方案 1 和 3 各自的比较优势进行了权衡。根据备选方案 1, 在北草坪建造一座新楼会影响总部园区的业务, 并将永久改变标志性园区及其景观。这个备选方案将需要会员国通过特别摊款的方式在前期支出资本约 10.46 亿美元。目前, 这一计划仍处于早期设计阶段, 还需要两到三年才能开工, 并伴随着与成本升高和当地社区同意(尚未取得同意)有关的风险。备选方案 3 可在不影响园区业务的情况下开展。供资方式是: 由联合国开发公司发行公债, 为项目成本筹集约为 13.62 亿美元资金, 其中包括融资费用(利息支付)和土地成本 1.13 亿美元。各项计划差不多已就绪, 2014 年中即可开工, 2017 年年中竣工。根据租赁合同, 联合国将在 2017 年开始支付租金, 并在 30 年至 35 年后拥有该大楼。

基于这些考虑，秘书长认为备选方案 3 是满足纽约秘书处长期办公房地需求最可取的备选方案。与备选方案 3 有关的纽约州立法具有时限。为了利用该项立法，请大会首先在其第六十七届会议续会第一期会议期间表明有意开展备选方案 3，并授权秘书处就综合大楼的租赁条款和 DC-1 和 DC-2 的继续租赁事宜同开发公司进行谈判。

大会还不妨要求秘书长在整个 2013 年定期通报谈判情况，并于 2014 年初在大会第六十八届会议续会第一期会议上向大会提交一份进度报告，供其审议和作出决定。

一俟发行公债的最终成本计算数据在 2014 年年初提出，则大会应在其第六十八届会议续会第一期会议上作出决定，由联合国正式承诺执行备选方案 3。

此外，大会不妨就达格·哈马舍尔德图书馆大楼和南配楼今后用途的选项向秘书长提供指导。

最后，大会不妨考虑推迟拆除临时北草坪会议大楼以及适当的临时用途。

目录

	页次
一. 导言	5
二. 主要假设和所需空间概算	6
三. 房地产备选方案	10
四. 比较分析	19
A. 四个备选方案之间的差异	21
B. 自有与租用办公房地比例	21
五. 图书馆大楼和南配楼	22
A. 背景	22
B. 图书馆功用	22
C. 南配楼功用	23
D. 图书馆大楼和南配楼用途和功用的规划期限的审议情况	24
六. 推迟拆除临时北草坪会议大楼	25
七. 结论和今后的步骤	25
八. 有待大会采取的行动	26
附件	
一. 主要总部园区更大方圆范围内的可能地点	27
二. 截至 2013 年 1 月 8 日拟议 DC-1 和 DC-2 大楼租赁价格毛额	30
三. 截至 2012 年联合国系统在纽约拥有的办公空间	31

一. 引言

背景

1. 根据第 60/282 号决议，秘书长在 2010-2011 两年期间进行了一次全面研究，除在总部园区北草坪建造一座大楼的可行性之外，还考虑了为总部办公房地需求制订长期战略的必要性。开展可行性研究的一个理由是，本组织租用 DC-1 和 DC-2 大楼的租约即将在 2023 年 3 月底到期，且目前没有在该日期之后延期的备选方案。这两座大楼是 1976 年由联合国开发公司明确为联合国建造的。该开发公司是纽约州一家公益公司。

2. 可行性研究完成后，在秘书长关于可行性研究的报告 (A/66/349) 提交的同时，纽约州于 2011 年 10 月通过立法，授权东道州和东道市官员之间就份谅解备忘录进行谈判，允许该开发公司在位于一大道和 42 街交叉口东南角、紧靠总部南边的一个公园上建造一座专供联合国使用的新办公楼，即联合国综合大楼 (DC-5)。该谅解备忘录还修订了 DC-1 和 DC-2 大楼 2018 年 4 月至 2023 年 3 月最后一个任择租赁期条款。

3. 在对秘书长报告作出回应时，行政和预算问题咨询委员会考虑到开发公司关于建造综合大楼的提案，在其报告 (A/66/7/Add. 3) 中建议秘书长：

(a) 审查和调整每人办公空间限度，同时也应考虑到基本建设总计划提供的机会、任何其他计划中的未来项目、不断演进的行业标准、灵活的工作安排和变通工作空间战略；

(b) 作出进一步分析，以确定拥有与租赁办公房地的最佳比例；

(c) 纳入总部主要园区周围更大范围内的可能地点；

(d) 扩大分析每一种房地产备选方案的费用、效益和风险，包括比较分析开发公司关于按照先租赁后拥有办法为联合国建造综合大楼的提案。

4. 大会在其第 67/246 号决议第五节第 29 段，请秘书长尽快但不迟于大会第六十八届会议主要会期，提供关于翻新南配楼和达格·哈马舍尔德图书馆大楼的最新信息和备选方案及所涉经费问题。

治理

5. 主管管理事务副秘书长任主席的联合国总部长期办公房地需求指导委员会由本组织各部门高级官员组成，其中包括参加的基金和方案，具体如下：秘书长办公厅、管理部、安全和安保部、经济和社会事务部、外勤支助部、大会和会议管理部、法律事务厅、联合国开发计划署和联合国人口基金。

6. 项目期间，指导委员会就长期办公空间战略向咨询小组提供了全面指导和指示，引导了研究的进展，并核可了一些建议。

二. 主要假设和所需空间概算

人员规模分析

7. 为了解联合国的长期需求，扩大的可行性研究首先对 2012 年关于长期租赁房地和本组织总部所属物业需要容纳的工作人员的设想模式进行了修订，充分考虑了与基本建设总计划有关的迁移期间所搬迁工作人员的数目。这一重新评估借鉴了原可行性研究对人员规模进行的分析，其起点是 2012 年人员规模预测，但对地点的预测从 2014 年算起，届时基本建设总计划导致的工作人员搬迁已经结束。

8. 联合国开发计划署和联合国人口基金等位于纽约的联合国基金和方案参加了这项研究。不过，联合国儿童基金会到 2026 年租赁期结束时将拥有其目前占用的主楼(DC-3)，而且在其另一租赁空间(DC-4)具有良好的共管安排。鉴于其在纽约的长期办公房地需求将通过这些安排得到满足，该基金选择不参加原可行性研究，并确认这一考量继续适用于扩大可行性研究。

9. 表 1 开列了更新后的总部人员规模细目，其中包括参加了 2012 年研究的基金和方案。表中确定了：(a) 人员总规模；(b) 联合国所属房地已容纳的人员规模和无办公空间职位；(c) 需要在联合国所属物业之外安排办公空间的人员规模。

表 1
人员规模细目

	2012 年 (当前人员规模)
A. 总部人员规模(按实体开列)	
联合国各部和独立办事机构	8 521
基金和方案 (联合国开发计划署、联合国合办工作人员养恤基金、联合国项目事务厅和联合国人口基金)	2 320
共计	10 841
B. 联合国所属物业和无办公空间职位中的人员规模	
秘书处大厦	2 859
园区内其他地点	1 117
无办公空间职位	771
园区以外联合国建筑物	156
共计	4 903
C. 需要在联合国所属物业以外安排办公空间的总部人员规模共计：A-B	5 938

10. 可行性研究所作的人员规模预测列入了 2011-2012 年掌握的秘书处、联合国合办工作人员养恤基金、联合国开发计划署、联合国项目事务厅和联合国人口基

金在纽约的联合国人员规模更新后总数。秘书处各部以及基金和方案 1992 年至 2010 年的历史数据显示，人员配置数目有增有减，年均增长率为 1.1%。在开展原可行性研究时认为，从长远看这一比率可能会继续。根据行政和预算问题咨询委员会关于考虑对影响空间需求的因素和各种设想下的演变进行更深入和全面分析的建议，扩大可行性研究对更多的参数给予了考虑。可能增加整体空间需求的因素是授权活动数量增长和创设新活动。可能有助于降低整体空间需求的因素是：对办公空间的更有效和灵活使用；工作方法的改变，例如“团结”项目的部署所带来的改变；基金和方案某些业务的迁移；活动水平的削减。鉴于长期空间需求的可变性，在本报告中对三种人员规模设想进行了需求预测：年均增长率 1.1%；零增长率；年均下降率 0.5%。

11. 由于并无人员规模不断下降的历史依据，因此假设每年 0.5% 的小幅降率，以测试各种总体需求和房地产备选方案。由于财政制约，总体需求在短期内可能减少，但长期持续下降被认为不大可能。不过，指导委员会认为，审慎的做法是把三种设想都列入本报告中。

12. 在扩大可行性研究中，依照各种基准对 2012 年至 2034 年需要在联合国所属物业以外安排办公空间的人员作出了三种人员规模预测。根据预测，1.1% 年均增长率的设想需增加办公空间 8 678 个，零增长率的设想需增加办公空间 5 938 个，0.5% 年均下降率的设想需增加办公空间 4 887 个(见表 2)。

表 2

三种设想下需在联合国所属物业以外安排办公空间的人员规模

A. 增长 1.1%

	2012 年当前	2014 年	2018 年	2023 年	2034 年预测
工作人员规模总数	10 841	11 081	11 576	12 227	13 791
减去：无办公空间工作人员规模	(771)	(788)	(823)	(870)	(981)
有办公空间工作人员规模总数	10 070	10 293	10 753	11 357	12 810
减去：本组织所属可用办公空间	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)
园区外办公空间净需求	5 938	6 161	6 621	7 225	8 678

B. 零增长

	2012 年当前	2014 年	2018 年	2023 年	2034 年预测
工作人员规模总数	10 841	10 841	10 841	10 841	10 841
减去：无办公空间工作人员规模	(771)	(771)	(771)	(771)	(771)
有办公空间工作人员规模总数	10 070	10 070	10 070	10 070	10 070
减去：本组织所属可用办公空间	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)
园区外办公空间净需求	5 938	5 938	5 938	5 938	5 938

C. 下降. 0. 5%

	2012 年当前	2014 年	2018 年	2023 年	2034 年预测
工作人员规模总数	10 841	10 733	10 520	10 259	9 709
减去: 无办公空间工作人员规模	(771)	(763)	(748)	(730)	(690)
有办公空间工作人员规模总数	10 070	9 970	9 772	9 529	9 019
减去: 本组织所属可用办公空间	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)	(4 132)
园区外办公空间净需求	5 938	5 838	5 640	5 397	4 887

空间限度和变通工作空间战略

13. 秘书处大厦翻修最近竣工后, 各办公楼层每个工作空间平均为 220 毛平方英尺。这一数字符合当前在其他组织办公楼取得的建筑物效率基准, 因此被用作参考点。

14. 要确定纽约办公房地需要的实际平方英尺数, 就必须确定某个特定的已建成工作空间将如何使用, 从而确定具体的人员规模需要多少工作空间。目前, 总部已实行了灵活工作安排, 允许工作人员电子通勤、错开工作时间、压缩工作时间和留出时间用于外部学习。不过, 这些政策不影响需要建造的工作空间数量。

15. 有几种变通工作空间战略可减少为容纳某一特定人员规模而需要建造的工作空间数量:

(a) 临时借用办公桌: 即多名人员根据需要使用由于正常差旅、休假、全天会议、培训、征聘中空缺而在某一天空闲的工作空间;

(b) 共用办公桌: 两名工作人员共用一个办公桌, 分别于不同时段在办公室工作;

(c) 办公空间旅馆化: 涉及到一种非专用工作空间系统, 其中的工作空间通过一个网上预约系统预订。

16. 在未就所需执行方式进一步研究之前, 目前假设本组织能在现有技术基础设施之内执行一个基本版的临时借用办公桌办法, 但要增设一个办公桌预定系统。办公桌共用和旅馆化办公空间需要工作人员具备远程存取文件、应用程序和信息技术服务的能力。实施变通工作空间战略和相关的信息技术资源已被发现有利于其他一些组织, 可提高空间效率和降低房地产费用, 并可加强业务连续性和灾后恢复。变通工作空间战略潜在的可持续利益包括减少纸张使用、提高空间利用效率和缩小通勤及差旅人员规模。

17. 在秘书处实施变通工作空间战略将需要从人力资源、信息技术和设施管理的角度加以考虑。根据其他地点的组织惯例, 在外部专家帮助下, 通过访谈、

调查、焦点小组、远景规划会议、观摩学习和工作试点试验，实施将包括以下步骤：

- (a) 评估组织方式和工作流程，包括工作场所文化、信息技术使用和实体环境；
- (b) 分析何种变通工作空间战略办法最适合本组织、其工作人员及其客户；
- (c) 确定拟采用的办法的水平和想要达到的目标；
- (d) 制订对今后工作场所需求和环境的预测；
- (e) 确定给客户带来的可衡量业务利益；
- (f) 评估费用，包括对方案交付的财政、人力和短期及长期影响；
- (g) 制订标准作业程序、用户手册和完善协议。

18. 原可行性研究在通过访谈一批部门代表后估计，约有 20% 的员工也许能够参加变通工作空间战略，从而可使联合国节省约 10% 的办公面积。扩大可行性研究审视了不断演进的行业趋势和其他组织的基准，确认通过实施变通工作空间战略，在整体空间需求中节省 10% 是可以实现的。因此，节省 10% 的空间被定为一项指标。通过变通工作空间战略预计可进一步节省空间，把每个工作空间 220 毛平方英尺降至每人 200 毛平方英尺的整体空间限度。在实践中，只有在所有空间都已配备齐全并成功实施了变通工作空间战略之后，这一指标才能实现。因此，向 200 毛平方英尺的过渡不会一步到位，而是随着现有办公空间的翻新和组合家具的更换而逐步开展的过程。

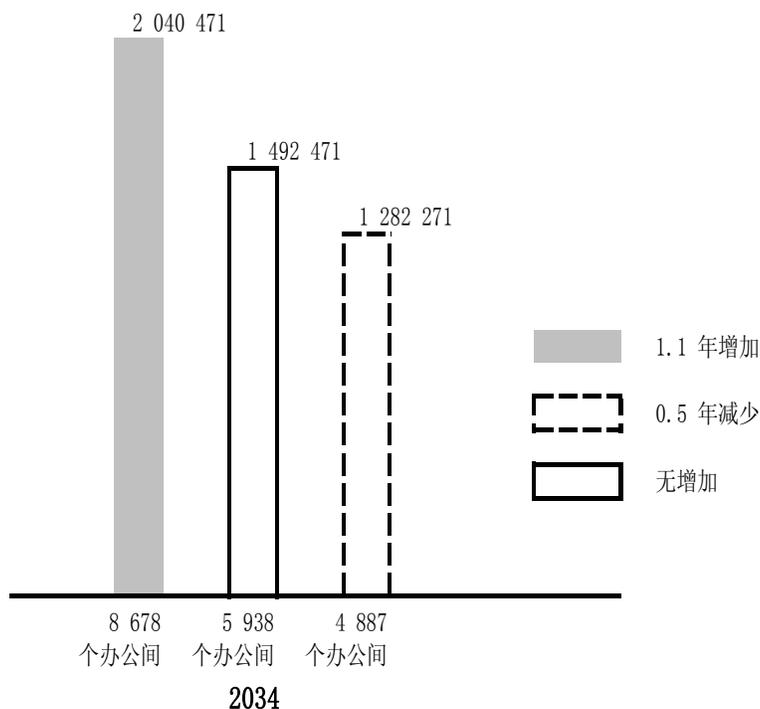
所需增加空间的总量

19. 以成功实施变通工作空间战略为基础，用每人 200 毛平方英尺的空间限度分别对各种设想下的空间需求进行了计算。除基本办公空间外，这些预测的需求还包括支持空间，例如中央机房空间、大楼餐厅、清洁及食品服务人员更衣室和会议室及大厅入口。鉴于关于综合大楼的提案假设需要 275 051 毛平方英尺的大楼支持空间，这一个数字也被用于计算在北草坪建造一座新楼的备选方案，以资对比。现有的 DC-1 和 DC-2 大楼含有类似的支持功能，共计 29 820 毛平方英尺。为计算市场租赁备选方案，假定这一支持空间足够使用。三种人员规模设想的累积空间需求见图一。

20. 到 2034 年，在年均增长率 1.1% 的设想下，将需要增加办公空间 8 678 个，面积达 2 040 471 毛平方英尺；在零增长率的设想下，将需要增加办公空间 5 938 个，面积达 1 492 471 毛平方英尺；在年均下降率 0.5% 的设想下，将需要增加办公空间 4 887 个，面积达 1 282 271 毛平方英尺。

图一
2034 年除现有联合国园区以外预计所需空间共计

(面积按毛平方英尺计算)



三. 房地产备选方案

21. 为了满足园区外办公空间的总体需求，探讨了四种备选方案，以此作为扩大的可行性研究的基础：¹

(a) 备选方案 1: 由特别摊款供资，在北草坪上建一座新楼，并继续租赁 DC-1 和 DC-2；

(b) 备选方案 2: 由第三方融资，在北草坪上建一座新楼，并继续租赁 DC-1 和 DC-2；

(c) 备选方案 3: 按照联合国开发公司的提议，建造联合国综合大楼 (DC-5)，并继续租赁 DC-1 和 DC-2；

(d) 备选方案 4: 维持租赁现状，即继续租用 DC-1 和 DC-2，并在必要时在商业房地产市场上租用其他办公楼。

¹ 能否租用 DC-1 和 DC-2 取决于 2023 年 3 月以后这两座楼房是否可租而且条件可以接受 (见第 60 段)。

22. 还考虑了联合国可以采用的其他备选方案,包括在园区外以商业方式购买一块土地或现成楼房,之后由房地产开发商或其他第三方进行建设,以满足本组织的使用需要。但是,考虑到目前在联合国建筑群附近适当的可用场地有限、需要数年时间进行谈判、必须经过审批程序、很有可能得不到可接受的结果、与私营部门合作的金融条件不如备选方案 3 等因素,没有深入探讨这些备选方案。

23. 对每个选址备选方案都采用最初的可行性研究中使用的评价标准进行打分,这些标准包括规模、人数、灵活性、安保、实现园区效果及步行距离。

24. 对每种备选方案都分别做了风险分析,确定了战略层面的风险(备选方案无法满足本组织的目标)和项目层面的风险(所涉及的建筑工程)。对每一项风险都考虑到其发生的可能性以及对该备选方案的成本、质量和及时性的影响。

备选方案 1: 北草坪

25. 在北草坪上建造一座新楼的费用估计数为 10.46 亿美元,通过特别摊款来筹资。

26. 如果工作人员数目不增长,那么在面积为 926 555 毛平方英尺(包括支助空间 275 051 毛平方英尺)的北草坪新楼之外,在 DC-1 和 DC-2 部分租赁 565 820 毛平方英尺即可。在这种情况下,就相当于总部的整体房地产组合中,84%是自有,16%是租赁。如果人数每年平均增长 1.1%,则在北草坪新楼之外,还需要 1 203 342 毛平方英尺的办公空间,这样自有和租赁所占的比例分别为 71%和 29%。如果人数每年平均减少 0.5%,同时假设除了北草坪新楼再租赁 339 528 毛平方英尺,则两者所占的比例分别为 90%和 10%。

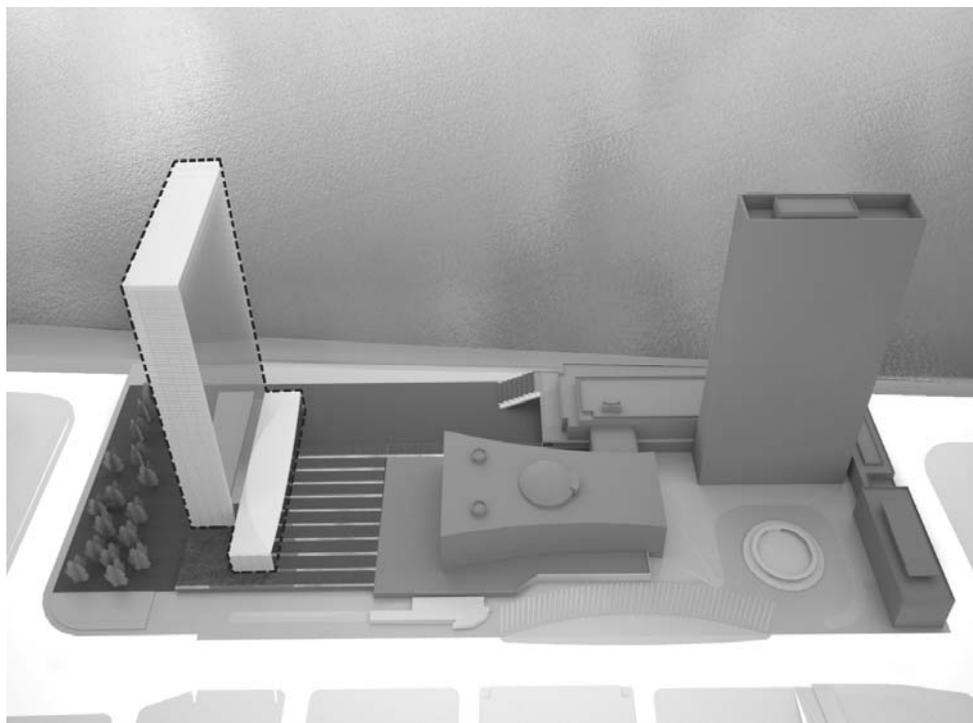
27. 目前,该计划仍处于概念设计阶段。一个完整的建筑设计过程需要两到三年的时间,涉及方案设计、设计开发和施工图纸,之后进入建筑阶段。其中伴生着费用上升、需要获得地方社区同意等风险。

备选方案 2: 北草坪(由第三方融资)

28. 在备选方案 2 假设的各种情况下,办公空间需求和自有-租赁比率与备选方案 1 相同。但是,由于存在融资费用,由第三方在北草坪上建新楼的建筑成本更高,约为 12.78 亿美元。如果采用特别摊款供资办法,这一成本为 10.46 亿美元。

29. 从第三方获得商业贷款在联合国房地内建造大楼将面临众多财务和法律障碍,详见第 65 段。

图二
北草坪景观图



备选方案 3: 建造联合国综合大楼

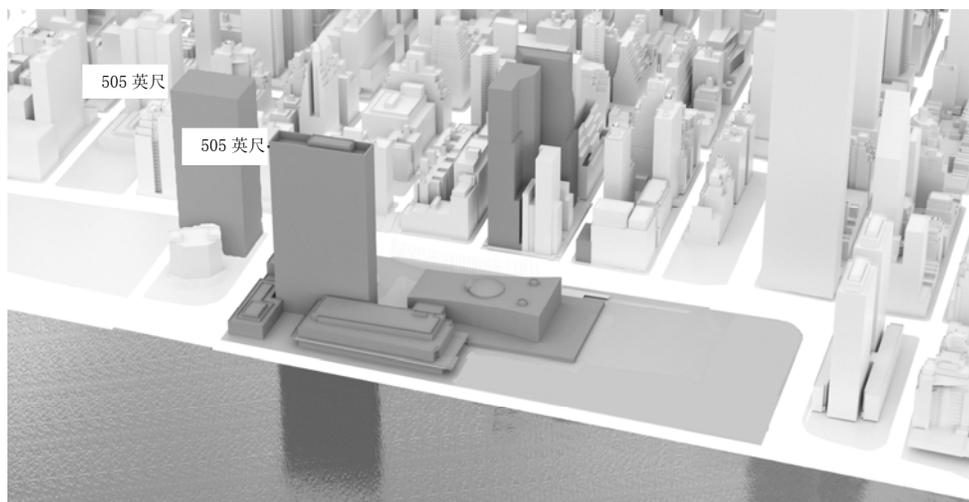
30. 联合国综合大楼的拟定面积为 926 555 毛平方英尺，其中包括支助空间 275 051 毛平方英尺。² 需要租用 DC-1 和 DC-2 作为补充办公空间，所需租用面积与备选方案 1 和 2 相同。

31. 如果工作人员数目不增长，则需要减少在 DC-1 或 DC-2 的办公空间；那么，除综合大楼外，还需要 565 820 毛平方英尺。在这种情况下，自有和租赁所占的比例分别为 84% 和 16%。如果人数每年平均增长 1.1%，则在综合大楼之外还需要 1 203 342 毛平方英尺。在这种情况下，自有和租赁所占的比例分别为 71% 和 29%。如果人数每年平均减少 0.5%，则需要 1 266 083 毛平方英尺的新增办公空间。在这种情况下，假定除了综合大楼外，还需要租赁 339 528 毛平方英尺。这样，自有和租赁所占的比例分别为 90% 和 10%。

32. 由联合国开发公司建造综合大楼的成本约为 13.62 亿美元，其中包括土地和融资费用。表 3 列出了这一备选方案及前两种办法的建筑成本。

² 在综合大楼提议中，最初确定的办公空间限度是每人 250 毛平方英尺。但是，为了在研究中进行等量对比，如同在北草坪备选方案中一样，采用了每人 200 毛平方英尺的空间标准。

图三
联合国综合大楼景观图



图四
联合国综合大楼街景图



备选方案 4：市场租赁

33. 备选方案 4 是继续执行目前联合国的租赁战略，即在联合国园区外在商业房地产市场上租赁办公空间。这一备选方案假定续租整个 DC-1 和 DC-2 大楼，并租赁其他大楼来满足其余办公空间需求。

34. 在这一备选方案下，如果工作人员数目不增长，则在 DC-1 和 DC-2 之外另需 781 312 毛平方英尺；这样，自有和租赁的比例分别为 58%和 42%。如果人数每年平均增长 1.1%，则另需 1 430 305 毛平方英尺，那样自有和租赁所占的比例分别为 49%和 51%。如果人数每年平均减少 0.5%，将需要增加 532 285 毛平方英尺的办公空间，自有和租赁所占的比例分别为 63%和 37%。

35. 但是，必须指出，不能保证 DC-1 和 DC-2 在 2023 年以后仍可租给联合国使用。联合国开发公司已通知联合国，如果不着手建造综合大楼，DC-1 和 DC-2 就很有可能被出售。届时，联合国就必须寻找大片商业办公空间来满足其新增办公空间需求，但这种办公空间不仅在紧邻联合国园区的地方极难找到，而且还受制于市场租金。

36. 按照行政和预算问题咨询委员会的要求，对总部园区的更大方圆范围做了分析，同时考虑到可供租赁办公空间的指示性租金费率(见本报告附件一)。在对备选方案 4 做费用计算时，考虑了经修订的可供租赁空间的租金费率。

表 3

新楼的建筑成本

(截至 2012 年 12 月时的现值，按百万美元计)

	土地	核心和外壳	装修	融资	共计
北草坪摊款 + DC-1 和 DC-2		752	294		1 046
北草坪融资 + DC-1 和 DC-2		752	294	232	1 278
DC-5+ DC-1 和 DC-2	113	743	294	212	1 362

37. 表 4 显示了所研究的四个房地产备选方案的主要办公空间特征。

表 4
房地产备选方案：2034 年时的空间和入驻情况

备选方案		假设情况								
		(A) 增长 1.1%			(B) 不增长			(C) 减少 0.5%		
		自有-租赁比 率(百分比)	毛平方 英尺	人数	自有-租赁比 率(百分比)	毛平方 英尺	人数	自有-租赁比 率(百分比)	毛平方 英尺	人数
1 和 2 北草坪	自有									
	(a) 总部/联合国拥有	71	2 030 207	4 903	84	2 030 207	4 903	90	2 030 207	4 903
	(b) 北草坪		926 555	3 258		926 555	3 258		926 555	3 258
	租赁									
	(a) DC-1 和 DC-2	29	681 591	3 259	16	565 820	2 680	10	339 528	1 548
	(b) 其他租赁		521 751	2 371		-	-		-	-
	共计		4 160 104	13 791		3 522 582	10 841		3 296 290	9 709
3 DC-5	自有									
	(a) 总部/联合国拥有	71	2 030 207	4 903	84	2 030 207	4 903	90	2 030 207	4 903
	(b) DC-5		926 555	3 258		926 555	3 258		926 555	3 258
	租赁									
	(a) DC-1 和 DC-2	29	681 591	3 259	16	565 820	2 680	10	339 528	1 548
	(b) 其他租赁		521 751	2 371		-	-		-	-
	共计		4 160 104	13 791		3 522 582	10 841		3 296 290	9 709
4 市场租赁	自有									
	总部/联合国拥有	49	2 030 207	4 903	58	2 030 207	4 903	63	2 030 207	4 903
	租赁									
	(a) DC-1 和 DC-2	51	681 591	3 259	42	681 591	3 259	37	681 591	3 259
	(b) 其他租赁		1 430 305	5 629		781 312	2 679		532 285	1 547
	共计		4 142 103	13 791		3 493 110	10 841		3 244 083	9 709

建造联合国综合大楼的提议

38. 备选方案 3 是建造联合国综合大楼，同时继续租赁 DC-1 和 DC-2。这一方案是在原可行性研究结束后提出的，在秘书长提交报告 (A/66/349) 之时仍在不断变化。下文进一步详细介绍提出这一办法的背景以及联合国开发公司的详细建议。

39. 2002 年，在审议当时正与大会讨论的基本建设总计划时，联合国开发公司提议建造一座新楼，称为 DC-5。此楼将作为回旋空间，满足联合国在基本建设总计划期间办公和会议需求，之后将像 DC-1 和 DC-2 一样，作为本组织的额外租赁空间。这一办法被认为对本组织是有利的，因为本组织承担的费用是低成本的政府发行债券费用，而且大楼的建造成本不包含任何业主利润。秘书处与开发公司讨论拟订了一项租赁协议草案供大会审议。当时，大会在第 57/292 号决议中授权秘书长就建造和租购 DC-5 大楼事宜完成与纽约市的谈判。但是，如 2004 年 12 月秘书长关于基本建设总计划的报告增编 (A/59/441/Add. 1) 所述，该项目没有得到纽约州议会批准，于是联合国进而实施替代性回旋空间安排，包括建造临时北草坪会议大楼。

40. 2011 年，东道市和东道州重提 DC-5 的概念，以协助联合国拟订一个符合成本效益的解决办公空间问题的办法。2011 年 10 月 4 日，根据纽约州法律，纽约市和纽约州官员签订一项谅解备忘录，其中规定了关于综合大楼和延长 DC-1 和 DC-2 租约的条款和条件。在商定谅解备忘录后，开发公司于 2012 年 11 月 13 日向联合国提交了一份提议，内容涉及本组织租赁综合大楼 DC-5 的条件以及将联合国租赁 DC-1 和 DC-2 的期限延长到 2018 年 3 月以后的租赁条件。2012 年 11 月 29 日对该提议做了修订，经与秘书处官员讨论，于 2012 年 12 月 14 日和 28 日及 2013 年 1 月 3、4、8、10 和 16 日对提议的具体内容进行了修订和澄清。

41. 下文概述了提议的主要内容。

42. 联合国综合大楼将包括约 1 034 000 平方英尺 (即 926 555 毛平方英尺) 可出租办公空间，可全部租给联合国。³

43. 由于东道国对联合国的所有物业均有防爆要求，需要采取额外的加固措施，因而大楼最底六层必须是混凝土结构，尽量少设或不设窗户。

44. 该提议规定须由联合国核准大楼的设计和规格。目前的大楼计划方案和设计是与联合国协调拟定的，并已由开发公司自担风险予以推出。随着项目的进展，下一步的设计和施工开发必须得到联合国的批准。设计方案提出在 42 街下面建一条连接大楼与联合国现有房地的行人隧道。

45. 开发公司将按照东道州法律的授权，通过发行公债为建造综合大楼融资。这些债券将通过联合国支付的租金赎回。开发公司提出先租赁后拥有的期限为 30

³ 这一计量包括对毛平方英尺数采用大约 27% 的标准损失率，这是纽约房地产委员会批准的一种作法，允许业主按可出租平方英尺面积进行租金报价。可出租平方英尺数可比毛平方英尺数最多高出 27%。本报告中的所有计算和数字均说明系指毛平方英尺还是可出租平方英尺。

至 35 年，直到从联合国收取的租金足额缴付了债券金额。租赁起始日期为发行债券后 35 个月。

46. 租金将依据摊销包括融资费用在内的项目总费用来确定。将综合大楼租赁给联合国的条件是，本组织将承担额外的保险、运行和维护费用。开发公司提议，头 7 年的租金初步定为每可出租平方英尺 60 美元，之后每 5 年净涨 18%。

47. 这一提议包含支付给纽约市、用于改善和修建东城林荫道设施的资金费用，此外还有替代缴付拟建大楼下面的土地成本而支付的相当于房地产税的其他费用(共计 1.13 亿美元)。根据过去 5 年曼哈顿中城可比土地交易来估计，适合建造面积为 100 万平方英尺大楼的房地的商业价值在 2 亿美元到 3 亿美元之间。

48. 租金是基于 30 至 35 年期项目债务的 5.45% 平均利率来确定的。这一提议计入了每可出租平方英尺 100 美元的租户改善费限额。⁴ 在与开发公司谈判商定了装修和家具费用并最终确定了发行公债的重要参数(其中利率是最重要的一个变量)后，将决定确切的租金水平。

表 5
融资假设

利率	5.45%
摊销	30 年
资金成本	6.78%
偿债备付率	105%
信用证/手续费	7 000 万美元；每年 50 个基点
发行成本和承销折扣	贷款数额的 0.60%
发行州债的手续费	贷款数额的 0.68%

49. 表 5 列出的融资假设会根据发行公债之时的市场行情而变化。

50. 开发公司确认，它将与本组织密切协调所有采购行动，以使拟议的综合大楼的建造工程遵循联合国的采购程序和原则。

51. 开发公司在提议中指出，综合大楼仅可由联合国及其附属机关和机构占用和使用。在租赁期内不得分租或转为他用。

⁴ 据外部咨询人说，相对于每可出租平方英尺 317 美元，每可出租平方英尺 100 美元的数额是偏低的。联合国最近实施的租户装修项目表明，每可出租平方英尺 317 美元根据保守估计偏高，但每可出租平方英尺 100 美元可能不够。在后来与开发公司的讨论中，公司表示，不管租户装修需要多少资金，它都愿意在成本传递的基础上供资。比如，开发公司提议为综合大楼的装修追加 9 000 万美元家具和固定装置费。有了这笔资金，就不必再为连带费用额外融资，而是通过增发债券来融资。追加 9 000 万美元将导致头 7 年的租金每可出租平方英尺增加 6 美元，之后每 5 年上涨 15%。

52. 在租期结束时，综合大楼的所有权将移交给联合国，前提条件是联合国在纽约仍驻有大量机构和人员。除非发生重大征用事件，否则开发公司和联合国均不得终止租约。联合国在取得对综合大楼的所有权后，可以全面控制大楼的使用和处置。联合国将负责整个租赁房地和建筑系统的运行和维护并提供安保。

53. 提议中列明的有关保险、损失和破坏的规定符合正常租约的规定。在开发公司发行债券后，经联合国同意，本组织有义务在租赁启始之日开始支付租金，即使拟建的综合大楼不论何故尚不能入驻。

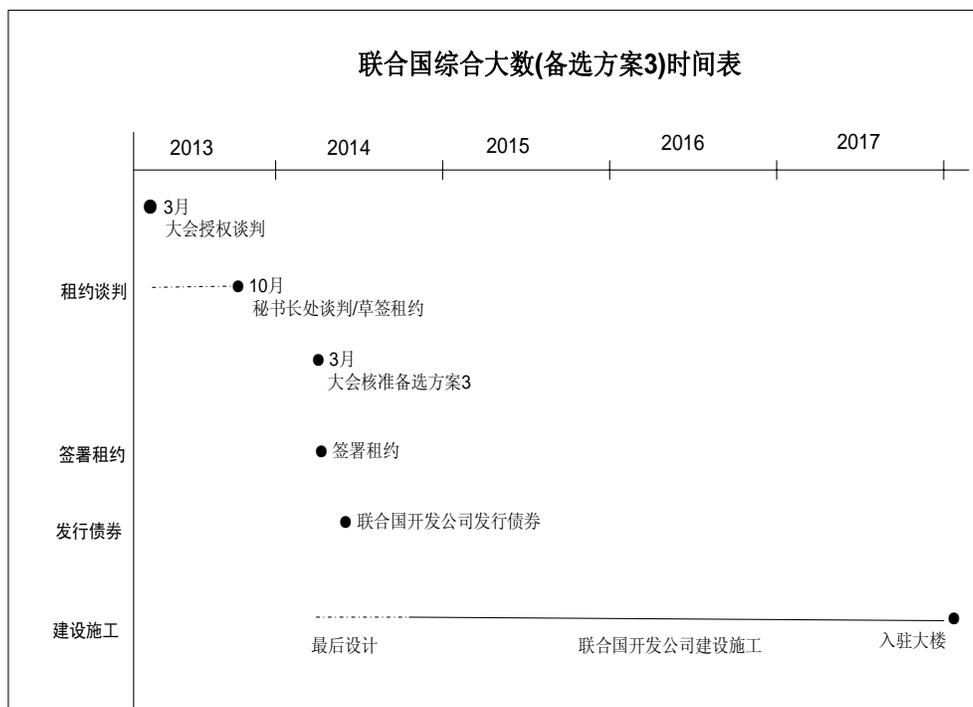
54. 联合国必须提供一份金额为 7 000 万美元的信用证，作为开发公司根据租赁协议各项义务的担保金。

时间表

55. 与备选方案 3 有关的纽约州立法有时间限制。为了利用此项法律，大会首先需要在第六十七届会议续会第一期会议上表示在总体上有意采用备选方案 3，并授权秘书处就综合大楼的租赁条件和续租 DC-1 和 DC-2 的事宜与开发公司进行谈判。

56. 一旦在 2014 年初获得了有关发行公债的最后费用数据，大会就必须在第六十八届会议续会第一期会议上作出决定，表示联合国对备选方案 3 的正式承诺。在最后谈判并签署租约后，将通过开发公司发行公债。综合大楼的建筑施工将在 2014 年中开始，工期约为 35 个月，预计将在 2017 年中完工(见图五)。

图五



关于延长租赁 DC-1 和 DC-2 的提议

57. 如果联合国行使现有选择权，决定在 2018 年将 DC-1 和 DC-2 的租约从 2018 年 4 月延长至 2023 年 3 月(届时租约终止)，那么目前租约的租金就会上涨。东道市已通知本组织，如果届时不采取行动，它有可能出售这两座大楼，之后租金将上涨到商业租金的水平。开发公司告知联合国，可通过进一步谈判探讨本组织更长期占用 DC-1 和 DC-2 的问题。

58. 开发公司提议延长现有租期，但提出以下变动：联合国必须行使其现有选择权，按照当前租约中所预见的租金将租期从 2018 年 4 月延长至 2023 年 3 月。从 2023 年 4 月起，DC-1 和 DC-2 的基本租金为每可出租平方英尺 56 美元。从 2023 年 4 月开始，根据市场公认的办公空间重测做法，可出租平方英尺数将从 681 000 调整为 829 000，这样每年的租金数额将增加 22%。租约将于 2043 年 3 月到期，基本租金每 5 年上涨 10%。由此计算得出的 DC-1 和 DC-2 的租金情况载于本报告附件二。

59. 开发公司认识到，在这一延长的租期内，需要更新基本的大楼基础设施。它建议提供最多 2 000 万美元基本建设支出，以满足这方面的经费需求。但是，房地产咨询人认为，鉴于大楼基础设施目前年久失修，所需经费数额将远远高于这一数字。如果大会核准建造综合大楼的提议，秘书长和开发公司将进一步探讨这两座大楼的状况及其基础设施升级的所需经费。

60. 2023 年 4 月时，联合国有权退还 DC-1 大楼中 50 000 平方英尺的可出租办公空间，但须至迟在 2017 年 4 月通知业主；2038 年 4 月可以退还 DC-1 的另外 100 000 平方英尺可出租办公空间，但须提前三年通知。

61. 多年来，DC-1 和 DC-2 为联合国提供了宝贵的办公空间，且租赁条件优惠。正在审查的 4 个备选方案在考虑未来租赁时，都包括续租 DC-1 和 DC-2。但是，如谅解备忘录第四款所述，DC-1 和 DC-2 是开发公司关于建造综合大楼的提议的组成部分。如果联合国不能与开发公司就拟建综合大楼达成协议，开发公司则将在 2023 年 3 月以后对 DC-1 和 DC-2 进行再融资或将其出售给第三方。联合国届时可能不得不按照市场租金与第三方谈判进一步租赁 DC-1 和 DC-2 事宜。如果大会授权秘书处与开发公司谈判，秘书长将力争获得最优惠的 DC-1 和 DC-2 大楼租赁条件，同时保持灵活性，以满足联合国未来几年的办公空间需求。

四. 比较分析

62. 表 6 对 4 个备选方案进行了对比。

表 6
4 个备选方案的对比

	备选方案 1 北草坪: 摊款加租赁	备选方案 2 北草坪: 融资加租赁	备选方案 3 DC-5 加租赁	备选方案 4 市场租赁
定性考虑				
遵守联合国目标: 效率、加强安全、园区效应	高	高	高	低 联合国人员仍将分布在多个建筑中
所有权比率 (拥有/租赁)				
增长 1.1%	71/29	71/29	71/29	49/51
零增长	84/16	84/16	84/16	58/42
降低 0.5%	90/10	90/10	90/10	63/37
通过订约确立办公空间组合的灵活性	有可能, 可通过修建一个规模较小的北草坪新会议大楼或减少租赁实现	有可能, 可通过修建一个规模较小的北草坪新会议大楼或减少租赁实现	谈判在 DC-1 和 DC-2 新租约中达成“交回”条款	有可能, 可通过短期安排保留一些租约
资金筹措方面的考虑				
资金筹措	通过会员国摊款	长期分摊先期项目费用	长期分摊先期项目费用	长期租约安排下的业务费用
新建筑物成本 (相关的建筑费用和筹措资金)	10.46 亿美元	12.78 亿美元	13.62 亿美元	不适用
与市场有关		不太可能私人筹资	联合国开发公司的提案有时效性。如果该项目被延迟, 发行债券时利率可能上涨	联合国将继续依赖动荡不定的租赁市场
项目考虑				
时间	距离 2017 年动工还有 3 年, 2020 年入驻	距离 2017 年动工还有 3 年, 由于筹资/法律问题的复杂性, 可能时间更久	2014 年开始动工, 计划于 2017 年中期可入驻	不适用
项目风险	正常的新建筑风险; 干扰总部业务的风险; 与东道国政府和当地社区进行协商并获得后者同意可能导致延迟和费用增加或项目撤销	正常的新建筑风险; 干扰总部业务的风险; 与东道国政府和当地社区进行协商并获得后者同意可能导致延迟和费用增加或项目撤销	正常的新建筑风险; 没有干扰总部业务的风险; 项目得到东道市和东道国的支持	正常的内部装修风险, 依赖业主的参

A. 四个备选方案之间的差异

63. 备选方案 1 提供了在不增加额外费用的情况下在联合国拥有的土地上建楼的机会。北草坪新会议大楼或综合大楼都会使联合国维持在一个统一的园区里，北草坪新会议大楼还将使安保与其他建筑系统连成一体。如果大会要求修建的大楼规模比这两栋楼都小，两栋新大楼都可以缩小面积，但单位平方英尺成本将增加。

64. 北草坪地点可容纳所需的安保梯级后退，不须额外加固。但是，施工将影响总部园区的业务（由于新大楼施工活动），并将永久性地改变标志性的园区及其景观。资助该项目的分摊费用将需要通过会员国特别摊款先期支付资本成本的财政支出。难以确定东道市、东道州和联合国的邻居是否提供政治支持。

65. 备选方案 2 是由第三方提供资助在北草坪建造一栋新大楼，该方案将面临商业和法律方面的挑战。由于《联合国特权和豁免公约》禁止提供抵押贷款的贷款方执行由联合国财产或资产构成的担保权益，以及东道国协定限制联合国转移总部房地产的所有权——即便给予这种财产权益的目的是筹措资金，因此，联合国在获得抵押贷款方面受到制约。变通的办法有：经大会核准，获得利率合理的无担保贷款、寻求会员国提供贷款担保或贷款、或向会员国发行债券。在当前的全球金融气候下，指导委员会认为这些备选方案近期均不太可能实现。

66. 备选方案 3，即建造联合国综合大楼并延长 DC-1 和 DC-2 的租约，将为本组织房地产需求提供一个长期解决办法。各建筑物之间距离很近，将使联合国园区得以保留，所有工作人员均能直接进出大会和秘书处。该项目的设计进展很快，如经大会核准，很可能将于 2014 年年中开始施工，并于 2017 年年中完工，而不会干扰园区内的联合国业务。与此相比，除了用于可行性研究用的初步概念图纸，北草坪新会议大楼的设计工作仍未进行。因此，这个方案将推后两三年，因而面临费用方面更大的不确定因素。

67. 包括筹资在内，拟议综合大楼费用估计为 13.62 亿美元。另一方面，包括筹资在内，北草坪新会议大楼的项目费用总额估计为 12.78 亿美元。两个备选方案的费用差异主要在于，综合大楼选项包含土地费用，但其费率比商业价格优惠。

68. 备选方案 4，即延续第三方市场租赁，将提供最大程度的灵活性，因为它依靠可以延长、扩大或终止的短期租约。然而，这种办法很可能将使联合国继续在多个地点办公，因为紧邻联合国园区的大片商业办公空间十分稀缺。本组织已经租赁了联合国地区 33% 的已有办公空间，使得这一地区的租金一直高于其原本价格。租金很可能将继续上涨，特别是短期租赁，预计涨幅有可能为每 5 年上涨 10% 至 15%。

B. 自有与租用办公房地比例

69. 除了年均减少率 0.5% 的情境外，备选方案 1 至 3 中自有与租赁面积的比例约为四分之一至四分之三，而备选方案 4 则继续维持目前 50/50 的比例（见表 6）。房地产专家指出，似乎没有关于实体自有与租赁比例的普遍标准。相反，应基于

当前组织环境作出决定，综合考虑灵活性需求和各项长期核心需求。如果存在长期核心需求，长期而言自有房地更符合成本效益。咨询人的结论是，除了长期核心需求外，还应根据联合国需要的可预测性确定自有与租用办公房地的最佳比例，以适应办公空间需求的增减。

五. 图书馆大楼和南配楼

A. 背景

70. 秘书处目前正在规划基本建设总计划结束后的总部入驻人数。这一规划的核心是，安保考虑要求本组织限制计划入驻总部南侧建筑(即达格·哈马舍尔德图书馆和南配楼)的人数。

71. 正如秘书长关于基本建设总计划执行情况第九次年度进展报告(A/66/527)所述，在对本组织的威胁增多后，鉴于安保需求大增，2010年对图书馆大楼和南配楼所需保护的程度进行了研究。

72. 正如秘书长基本建设总计划执行情况第十次年度进展报告(A/67/350)第21、37和38段所述，2012年秘书处继续同东道国有关当局讨论这些建筑的保护要求问题。既然还没有达成任何决定，并且鉴于基本建设总计划预计将在2014年底完成，这两栋大楼的设计和翻修将继续暂停。必须指出，虽然最初在预算中为翻修这两栋大楼编列6500万美元，但鉴于安保需求大增，这笔费用不足用以重建这两栋大楼。据估计，鉴于需要大幅强化结构，翻修这两栋大楼需要花费数亿美元。

73. 鉴于这些建筑的未来仍未决定，必须开展一系列备选方案的规划。

74. 在大会审议第十次年度进展报告期间，秘书长代表被要求提供这两栋大楼主要功用(即图书馆和餐厅功用)地点的备选方案，以备安保问题不能得到解决。

75. 秘书长认为，如果得到大会核可，图书馆和餐厅功用有可能被纳入拟议联合国综合大楼或北草坪新会议大楼方案。如果大会决定着手进行任一备选方案，秘书长将提议把图书馆和餐厅功用从目前的地点搬迁到新大楼。

76. 另外，作为联合国综合大楼或北草坪新会议大楼竣工之前的一项临时措施，或直至有关总部南侧的安保问题得到处理或解决，图书馆大楼和南配楼的功用可以留在原地或在北草坪大楼内提供，下文对此进行了进一步讨论。

B. 图书馆功用

77. 图书馆大楼的主要功用是容纳达格·哈马舍尔德图书馆。在基本建设总计划之前，图书馆大楼可容纳约80名新闻部工作人员。在基本建设总计划期间，图书馆大楼的图书馆功用被暂时缩减，该建筑其他部分被作为管理部(主管管理事务副秘书长办公室和基本建设总计划办公室)、安全和安保部、新闻部和常驻媒体的临时办公场所。

78. 现有图书馆大楼还包括一个礼堂，用于特别活动、音乐会、颁奖典礼和报告会。在基本建设总计划期间，大礼堂被改建为每日新闻简报室。然而，每日简报功用将于 2013 年初移回秘书处大楼。

79. 顶楼位于现有图书馆大楼的顶层，为特殊和经常性活动专用。在会议大楼设立新的东休息室将作为类似场地，用于目前在顶楼进行的各类活动。

80. 如果安保方面的考虑导致图书馆大楼无法恢复全部图书馆功用，应考虑如下几个备选方案作为图书馆功用的替代地点：

(a) 联合国综合大楼或北草坪新会议大楼。如果大会核准综合大楼或修建北草坪新会议大楼，图书馆和礼堂功用可纳入任一建筑的方案；

(b) 继续临时留在当前地点。图书馆功用可继续维持在目前水平，直至设立一个常设地点；

(c) 临时北草坪会议大楼。临时北草坪会议大楼内的空间可供利用改造为一个临时图书馆，直至图书馆大楼的安保问题得到解决，或直至综合大楼或北草坪新会议大楼投入使用为止。北草坪大楼可提供与图书馆功用有关的新闻部工作人员办公空间，也可提供作为礼堂功用的空间。

C. 南配楼功用

81. 南配楼的主要功用是容纳餐厅，包括厨房、备餐室和用餐区。

82. 如果安保考虑要求关闭餐厅，可考虑以下替代地点的备选方案：

(a) 联合国综合大楼或北草坪新会议大楼。如果大会核准综合大楼或修建北草坪新会议大楼，任一大楼可适当安排餐厅功用的规模，以满足秘书处大楼的预计需求；

(b) 继续临时留在当前地点。餐厅和其他功用可继续维持在目前水平，直至设立一个常设地点；

(c) 临时北草坪会议大楼。临时北草坪会议大楼内的空间可供利用改造为一个临时餐厅，直至南配楼的安保问题得到解决，或直至综合大楼投入使用为止。如果修建北草坪新会议大楼，这一备选办法就行不通。

83. 南配楼的另一功用(在基本建设总计划之前就存在，在基本建设总计划之后也有规划)是为 13 个语文训练课室和一个教师休息室提供空间。与图书馆和餐厅功用一样，语文训练空间可在综合大楼方案内长期解决，也可作为临时措施留在当前地点或迁至临时北草坪会议大楼内。

84. 南配楼另一项功用是口译员休息厅和办公空间。将这一功用从会议大楼和大会建筑附近迁走是不现实的。如果南配楼被认为不适合继续使用，将需要在园区内其他地方为这一功用设立空间。

D. 图书馆大楼和南配楼用途和功用的规划期限的审议情况

85. 秘书长认为，应当根据三个时期来审议对本组织房地需求的规划：短期(从现在起到 2014 年下半年，届时基本建设总计划将完成)，中期(从 2015 年到 2017 年)和长期(2018 年之后)。

86. 考虑到上文第二节的讨论，并采用上文所确定的规划期限，表 7 载列了建议短期、中期和长期用作图书馆大楼和南配楼功用的地点。

表 7

短期、中期和长期用作图书馆大楼和南配楼功用的地点

	短期 2013-2014	中期 2014-2017	长期 2017-2023
图书馆大楼			
图书室及藏书架	留在原地	留在原地或搬到临时北草坪会议大楼	综合大楼、北草坪新会议大楼或租赁
新闻部办公场所	留在原地	留在原地或搬到临时北草坪会议大楼	综合大楼、北草坪新会议大楼或租赁
礼堂	留在原地	留在原地或搬到临时北草坪会议大楼	综合大楼、北草坪新会议大楼或租赁
南配楼			
餐厅	留在原地	留在原地或搬到临时北草坪会议大楼	综合大楼或北草坪新会议大楼 ^a
语文训练课室	留在原地	留在原地或搬到临时北草坪会议大楼	综合大楼、北草坪新会议大楼或租赁
口译员休息厅	留在原地	留在原地或搬到园区其他地方	搬到园区其他地方

^a 综合大楼或北草坪新会议大楼的餐厅方案可扩大，以满足 275 个座位的预计需求。总部餐厅的整体规模不需要加入综合大楼或北草坪新会议大楼餐厅方案。

87. 表 8 列出了在三个规划期限内图书馆大楼和南配楼的可能用途。

表 8

图书馆大楼和南配楼的短期、中期和长期可能用途

	短期 2013-2014	中期 2014-2017	长期 2017-2023
图书馆大楼	维持现状： 图书室及藏书架 新闻部办公场所 礼堂	维持现状或有限利用： 家具仓库 阁楼储备仓库 用品仓库	最终处置： 如果安保顾虑得到解决，则恢复以往用途。 如果安保顾虑没有得到解决： 仓库或少量利用 拆除并重建
南配楼	维持现状： 餐厅 办公场所(最近由秘书长发言人办公室使用) 口译员休息厅	有限利用： 根据安保考虑： 继续短期利用 仓库	最终处置： 制冷机组的备用/替代地点 仓库

六. 推迟拆除临时北草坪会议大楼

88. 基本建设总计划执行情况第十次年度进展报告还包括一项建议，即把拆除北草坪临时会议大楼的计划推迟到基本建设总计划完成之后。在已核准的基本建设总计划预算中已编列拆除该大楼以及恢复北草坪的资金。根据大会关于确定各种备选方案以期降低项目预期费用的要求，秘书长提出了这项建议。

89. 大会第六十七届会议决定，在基本建设总计划预算中保留为拆除临时北草坪会议大楼的费用编列的经费。在大会大楼翻修竣工以及翻修后的大会大楼在 2014 年末恢复大会大楼功用之前，临时北草坪会议大楼不得拆除。⁵ 在不违反大会决定的情况下，临时北草坪大楼在拆除前可临时用来为若干不同的总部职能提供办公场所，直到综合大楼竣工。

90. 这些职能包括：

(a) 如上文 C 节所述，南配楼的功用，包括餐厅、语文教室和口译员休息区；

(b) 如上文 B 节所述，图书馆大楼的功用，包括图书馆本身以及新闻部有关工作人员的办公室空间；

(c) 秘书处各部厅的其他办公空间，这可以配合租约期限，降低联合国房地以外的租赁所需经费；

(d) 储存。

七. 结论和今后的步骤

91. 正如第四节的比较分析所述，在四个备选方案中，备选办法 2 被认为不具可行性，原因是若要为建在北草坪的新大楼获得第三方融资，还必须克服若干不确定因素以及实际的法律和商业障碍。

92. 同样，也不认为备选案文 4 具有吸引力，其原因是：除了由于联合国工作人员分散而降低业务效率外，DC-1 大楼和 DC-2 大楼 2023 年以后的租赁情况具有不确定性，而且联合国在商业不动产市场上容易受到租金上涨的影响。

93. 从财务角度来看，备选案文 1 比备选案文 3 更有利，这是因为新建的北草坪大楼是建在联合国园区，而综合大楼包括土地费用(这块土地最终为联合国所拥有)以及发行公共债券的融资费用。然而，备选案文 1 因需要预付资本费用而给会员国带来沉重负担。在基本建设总计划范围内，大会已指示秘书长提出建议，但这些建议不应因资本项目让会员国承担急剧增加的所需经费。此外，备

⁵ 作为参考，受影响的会议空间是大会厅、第 4 至第 8 会议室、E 号会议室、新建的第 11 和第 12 会议室以及新建的多用途第 13 会议室。

选办法 1 的计划尚处于概念设计阶段，这就是说，新的北草坪大楼将推后二至三年并因此遭遇随之产生的风险，包括费用增加以及在获得当地社区同意方面的不确定因素。

94. 考虑到上述分析、有史以来的低利率将遏制发行公共债券的财务费用、联合国开发公司进展顺利的提议在当前提供了窗口期，秘书长认为，经大会批准后，联合国应与该公司进行谈判，以便为修建联合国综合大楼以及继续租赁 DC-1 和 DC-2 大楼获得最优惠的条件。在提出最后费用参数后，秘书长将在 2014 年请大会第六十八届会议续会第一期会议予以核准，联合国之后将作出正式承诺，签署租赁合同。

八. 有待大会采取的行动

95. 秘书长建议大会：

(a) 注意到秘书长关于联合国总部 2014-2034 年办公房地需求的扩大可行性研究；

(b) 请秘书长与联合国开发公司进行谈判，以便为修建联合国综合大楼以及继续租赁 DC-1 大楼和 DC-2 大楼争取最优惠的条件，并在 2013 年剩余时间里向大会定期通报工作成果；

(c) 请秘书长提交一份报告，说明与该公司谈判的结果，并在 2014 年向大会第六十八届会议续会第一期会议提交最后费用参数，供大会审议并作出决定；

(d) 就关于图书馆和餐厅功用以及图书馆大楼和南配楼的适当用途的备选方案向秘书长提供指导；

(e) 在核可建议 (c) 后，审议临时北草坪会议大楼的适当临时用途。

附件一

主要总部园区更大方圆范围内的可能地点

1. 按照行政和预算问题咨询委员会的要求，对主要总部园区的更大方圆范围作出分析，并考虑到可供租赁的办公空间的指示性费率(见表 1)。
2. 考虑到联合国将需要大量办公空间，才有可能整合现有和今后的全部或部分租约组合，咨询人发现，由于在联合国方圆范围内缺乏大块办公空间，联合国可能要继续留在多栋租赁大楼里。此外，即使在租赁多个大楼的情况下，也不能保证这些大楼将会相距很近，因此联合国工作人员有可能分散到距离主要总部园区 20 分钟的方圆范围内。在更大方圆范围后会有更多的选项，但工作人员也因此有可能更加分散。
3. 更有权威性的评估取决于在开展积极搜寻期间有哪些办公空间可供租赁以及与该办公空间的业主进行的谈判。

表 1
联合国附近租赁市场级次递升情况平面示意图



表 2
联合国附近租赁市场级次递升情况

	距离	平均要价 (美元)	空置率	可供租赁的面积 (百万平方英尺)	可供租赁面积 >100 000 平方英尺的建筑物
地带 1					
36 至 46 街/东河至三大道	5 分钟	54.46	10%	2.3	4
联合国广场和大中央车站小市场一部分	.25 英里				
地带 2					
32 至 52 街/三大道至公园大道	10 分钟	62.05	9.3%	6.8	7
中城最南端到广场区中心(曼哈顿最昂贵的小市场)	.5 英里				
地带 3					
28 至 56 街/公园大道至五大道	15 分钟	61.19	8.4%	9.3	4
默里小丘、格拉梅西公园和大中央车站小市场。	.75 英里				
面积最大的毗连办公空间低于 300 000 平方英尺					
地带 4					
23 至 62 街/五大道至七大道	20 分钟	53.16	8.5%	16	14
切尔西、宾州广场、时代广场和广场区向市场一部分。切尔西的平均租金最低，为每平方英尺 41.71 美元，广场区的租金最高，为每平方英尺 70.96 美元。	1 英里				

来源：房地产咨询人。

附件二

截至 2013 年 1 月 8 日拟议 DC-1 和 DC-2 大楼租赁价格毛额^a

租赁 年份	日期 (4 月 1 日至 3 月 31 日)	DC-1 大楼		DC-2 大楼	
		每平方英尺 价格	年度总额	每平方英尺 价格	年度总额
1	2017-2018	38.59	13 359 000	43.92	15 051 000
2	2018-2019	41.64	14 412 000	46.94	16 084 000
3	2019-2020	42.14	14 585 000	47.63	16 322 000
4	2020-2021	42.64	14 758 000	48.33	16 562 000
5	2021-2022	43.14	14 932 000	49.03	16 802 000
6	2022-2023	43.64	15 105 000	49.73	17 042 000
7	2023-2024	56.00	22 869 000	56.00	23 200 000
8	2024-2025	56.77	23 183 000	56.75	23 511 000
9	2025-2026	57.56	23 506 000	57.52	23 830 000
租约	10	58.38	23 841 000	58.31	24 157 000
延长	11	59.22	24 184 000	59.13	24 497 000
期限	12	65.69	26 826 000	65.57	27 165 000
	13	66.59	27 194 000	66.43	27 521 000
	14	67.51	27 569 000	67.34	27 898 000
	15	68.46	27 957 000	68.26	28 279 000
	16	69.44	28 357 000	69.20	28 669 000
	17	76.60	31 281 000	76.34	31 627 000
	18	77.64	31 706 000	77.35	32 045 000
	19	78.71	32 143 000	78.38	32 472 000
	20	79.80	32 588 000	79.44	32 911 000
	21	80.94	33 054 000	80.54	33 367 000
	22	88.88	36 296 000	88.45	36 64 4000
	23	90.09	36 790 000	89.63	37 132 000
	24	91.32	37 293 000	90.82	37 625 000
	25	92.60	37 815 000	92.07	38 143 000
	26	93.91	38 350 000	93.33	38 665 000

^a 该租金数额包括运作支出和支付纽约市的支出高于 2023 基年的租金上涨估计数。

附件三

截至 2012 年联合国系统在纽约拥有的办公空间

A. 拥有办公空间

地点	组织	毛平方英尺	人数 ^a
秘书处	联合国	900 000	2 859
园区内其他地点(会议大楼、地下室、大会、图书馆/北草坪/北草坪大楼南配楼)	联合国	416 250	1 117
联合国训练研究所	联合国	23 000	156
无办公场所工作人员	联合国		771
拥有办公空间共计		1 339 250	4 903

B. 租赁办公空间

地点	组织	毛平方英尺	人数/能力/ 占用率
DC-1 大楼	联合国	196 566	865
DC-2 大楼	联合国	312 064	1 172
FF 大楼, 东 45 街 304 号	联合国	138 301	452
美国铝业公司大厦	联合国	30 845	10
长岛市 Falchi ARMS 仓库	联合国	50 413	11
每日新闻报大楼	联合国	74 822	15
创新箱包大楼, 东 42 街 300 号	联合国	132 602	364
法院广场	联合国	79 079	120
阿尔巴诺大楼	联合国	187 060	609
联合国租赁办公空间共计		1 201 752	3 618
DC-1 大楼, DC-2 大楼, FF 大楼	联合国开发计划署	360 654	1 512
达格·哈马舍尔德广场 1 号	联合国合办工作 人员养恤基金	82 444	251
三大道 605 号	联合国人口基金	130 740	450
克莱斯勒大楼	联合国项目事务厅	40 000	107
各基金和方案租赁办公空间共计		613 838	2 320
人数共计			10 841

^a 人数基于以下假定：所有工作人员已搬出基本建设总计划的回旋空间。