



大会

Distr.: General
3 February 2014
Chinese
Original: English

第六十八届会议

议程项目 134

2014-2015 两年期拟议方案预算

基本建设战略审查

秘书长的报告

摘要

本报告根据大会第 [65/259](#) 号决议第三节的规定提交。大会在该决议中认可行政和预算问题咨询委员会的报告 ([A/65/518](#)) 中关于海外房地产管理的结论和建议。

本报告叙述了自秘书长关于海外房地产管理和在建项目的报告 ([A/65/351](#)) 发布以来, 联合国在制定秘书处全球房地长期基本建设方案和优先次序战略方面取得的进展。这一举措称为基本建设战略审查。

秘书长概要介绍了审查的情况, 其中包括第一阶段及其成果的摘要、第二阶段的最新实时进展以及提出以后的步骤, 以便制定一项能够长期有效维护联合国秘书处设施的战略。报告还提出了一个优先次序战略, 该战略将确定主要维修、改建和装修以及新建筑项目的长远所需资源和顺序。

请大会注意到本报告。



一. 导言

1. 根据大会第 65/259 号决议，秘书长提出了关于基本建设战略审查进展情况的报告。本报告中载列审查工作的初步结果，并提出了联合国秘书处全球房地 20 年期基本建设方案和优先次序战略的详细资料。基本建设战略审查由中央支助事务厅海外房地产管理股负责协调，并同国际公共部门会计准则(公共部门会计准则)项目小组和“团结”项目小组密切协调，以保证房地产管理相关政策协调一致。
2. 行政和预算问题咨询委员会在相关报告(A/65/518)中强调，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资金需求很重要，这样才能充分把握全景和具备长远眼光。委员会还指出，从基本建设总计划中得出的经验教训清楚表明，需要制订一个长期的备用筹资方法来支付设施维修的费用。
3. 基本建设战略审查的目标是准确预测长期的基本建设需求，以根据行业规范和标准妥善维修设施。20 年期基本建设方案和优先次序战略将在每个预算周期进行更新，其中纳入本组织房地产组合的变动情况以及相关建筑规定和其他监管规定的修订情况，这样该方案就永远是一个不断更新的实时滚动式活动方案。
4. 基本建设战略审查将按规定确定需要对现有设施进行维修的基本建设项目，同时提出费用估计数，并在中央支助事务厅的下列两项主要任务之间建立更紧密的联系，即(a) 为建筑项目的规划和执行提供技术指导和咨询；(b) 制定房地产管理政策、准则和程序。保持房地产的价值将成为基本建设规划中一个更核心的目标，因此，用于房地产装修的预算编制将与资产管理建立起更加紧密的联系，而资产管理将因实施“团结”项目而得到进一步加强。
5. 通过制定一项能够准确预测未来需要的长期基本建设方案，秘书处将为基本建设方案规划打下一个坚实的基础，大会将能够更好地了解中长期所需资源并确定最适当的会员国供资计划。例如，大会不妨决定，会员国应提供预付资金，以积累资本准备金，支付未来主要维修、改建或装修等基本建设项目的费用。这种基本建设支出的供资方法有个好处，即可以在长期内使主要维修、改建和装修的资金需求模式“正常化”。

二. 基本建设战略审查的方法

A. 背景

6. 基本建设战略审查旨在为联合国秘书处制定一项长期的基本建设方案，其范围包括亚的斯亚贝巴、曼谷、贝鲁特、日内瓦、内罗毕、纽约、圣地亚哥和维也纳等地的房地。而各经济社会委员会的次区域办事处则不包括在本次审查的详细建筑评估分析中，因为那些地点通常是租赁房地产。不过在确定基本建设整体方案时，将纳入那些地点的需求。

7. 本报告的附件载列一份有关每个工作地点房地的详细说明，包括大院的规模、保险价值和建造年份等。这相当于一份联合国秘书处不动产组合的概览，现概述如下。

8. 在亚的斯亚贝巴的非洲经济委员会(非洲经委会)，联合国大院的建筑总面积为 109 720 平方米。共有 10 座大楼，最早的建于 1961 年，最新的将于 2014 年完工。在曼谷的亚洲及太平洋经济社会委员会(亚太经社会)，建筑总面积为 99 989 平方米。共有三座大楼，分别建于 1975 年和 1993 年。在联合国内罗毕办事处，建筑总面积为 79 218 平方米(建成区)。共有九组设施，最早的建于 1975 年，最新的建于 2011 年。在圣地亚哥的拉丁美洲和加勒比经济社会委员会(拉加经委会)，建筑总面积为 25 415 平方米。共有九座大楼，最早的建于 1966 年，最新的建于 2013 年。因为遭受地震损坏，大院在最近翻修过。

9. 在联合国占用和管理的 69 座大楼中，有 28 座(比例大约为 45%)超过 35 年历史，预期有效使用年限已经过半。这正是大楼开始加速恶化和废弃的时候。因此，这些建筑需要进行更昂贵的主要维修才能保持可用的状态。

10. 下文表 1 列示一座典型建筑及其基础设施的有效使用年限，其中分析各组成部分和子部分的有效使用年限及其在整个建筑中所占的价值百分比。

表 1

一座典型办公建筑各组成部分的有效使用年限

组成部分	子部分	最长有效使用年限(年)	组成部分的价值在资产总价值中所占百分比
外部	地基和地下室	25 至 50	32.0
	上部构造	25 至 50	
	外部关闭装置	25 至 50	
屋顶	屋顶材料	20	3.0
内部	室内装修、楼梯和表面材料	20	32.0
服务	输送系统	25	3.0
	管道	25	6.0
	暖通空调	25	9.0
	消防装置	25	2.5
	电气和低电压	25	12.5

11. 联合国秘书处的一贯做法是谨慎实施得到核准的重大基本建设项目，无论是修复工程还是其他后续需求，诸如扩建或进行更新以达到规定的要求；例如，在非洲经委会、联合国日内瓦办事处、联合国内罗毕办事处和拉加经委会等地就开展了这些项目。

B. 关键目标

12. 下列关键组织目标是用于确定本组织基本建设战略投资计划的方法的依据。这些目标有助于确保联合国所有房地产能够为使用者和访问者提供健康、安全的环境。这些关键目标包括但不限于以下方面：

- (a) 保持联合国房地地的房地产价值，特别是与建筑物的使用年限更替有关的价值；
- (b) 达到与健康和安全问题相关的行业标准，包括防火和人身安全系统的规划和设计、灭火、防火警报和消防通道规划；
- (c) 达到设施应急和设计的相关行业规范，以应对潜在的自然灾害和紧急情况，如地震、海啸和飓风；
- (d) 遵守《残疾人权利公约》中有关为残疾人提供无障碍设施的规定；
- (e) 确保设施内不含有害材料；
- (f) 提高空间使用效率，最大限度地利用可动用的办公室和会议室，并缩小大楼辅助空间；
- (g) 更新已过时的重要建筑系统，包括机械、电力、低压电气、管道、输送和垂直运输等，以达到行业规范；
- (h) 达到更高效节能的设施的目标，特别是通过减少能源消耗、淡水消耗、非再生物质资源的使用以及废物的产生；同时改善大气和室内空气质量；
- (i) 保护并在必要时修复遗产特有的资产；
- (j) 把联合国工作受到的干扰保持在最低限度，不然则确保在整个项目执行期间的业务和运转连续性。

13. 这些目标是确立准则的基础，以确保以连贯一致的方法收集和审查资料。而这些准则又成为查明关于基础设施建设的现有资料和设施管理相关政策的基准。

C. 范围

14. 基本建设战略审查分为三个阶段。第 1 阶段着重建立一个数据收集框架。第 2 阶段包括收集数据和制定地方基本建设计划，主要涉及非洲经委会、亚太经社会、联合国内罗毕办事处和拉加经委会。

15. 第 3 阶段包含制定和确立本组织滚动式基本建设总计划的基准。在第 3 阶段，所有被认为属于秘书处设施管理下的自有房地产将被纳入滚动式基本建设总计划。该计划将涵盖纽约联合国总部、前南斯拉夫问题国际刑事法庭、卢旺达问题国际刑事法庭以及位于坦桑尼亚联合共和国，目前正处于规划阶段的刑事法庭余留事项国际处理机制的新设施。

三. 执行进展

A. 第 1 阶段

16. 审查的第 1 阶段于 2012 年 5 月开始，于 2012 年 12 月完成。在此期间，建立了审查框架和工作方法，包括确定基本建设装修项目的关键组织目标和制定一个项目评估方法。第 1 阶段涉及到总部和总部以外的所有办事处。每一个办公地点都上传可用信息到一个网上数据交换平台。海外房地产管理股审查了所有可用信息，包括对大楼和房地状况事先状况的评估。

17. 第 1 阶段涉及的办事处提供了有关房地整体情况的信息，包括建筑、结构、服务和公用设施信息，以及消防、人身安全、无障碍环境、遗产、功能、空间管理、预算、能源和水消耗、维修、安保和监视等信息。

18. 这一阶段还包括同参与执行公共部门会计准则和企业资源规划项目（“团结”项目）的各实务部门紧密协调，同时特别关注不动产的库存以及规划和记录基本建设项目的格式。这一点尤其重要，因为按要求，房地产的价值必须列入本组织的财务报表，关于基本建设装修项目的记录也应不断准确地更新。

19. 第一阶段所开展活动的详细清单如下：

- (a) 确立了基本建设战略审查的框架和工作方法；
- (b) 确立了项目的总体范围；
- (c) 规定和确立了联合国设施基本建设装修项目的关键目标的详细定义；
- (d) 确立了标准化的联合国自有房地产数据收集方法，其中包括：
 - (一) 建立一个数据交换平台；
 - (二) 制定一个以滚动方式收集数据以供比较的标准化框架；
 - (三) 制定一个用于聘请当地咨询人员的通用工作范围，其中包括准则，这样就能够每个办公地点以统一的方式全面评估建筑物和房地的状况；
- (e) 制定一个根据关键组织目标，使用统一标准对项目进行评价和评估的初步方法；
- (f) 审查备选的行业标准筹资机制，以更好地支持长期维修方案。

B. 第 2 阶段

20. 目前正开展的第 2 阶段是数据收集阶段，由总部以外各办事处根据关键的组织目标实施。第 2 阶段涉及联合国完全拥有房地的办事处：亚的斯亚贝巴、曼谷、内罗毕和圣地亚哥。这些办事处目前正在根据所提供的准则，进行一次状况和运

转情况评估，其中包括详细审查各设施的物理和运转特点，诸如建筑、结构、服务和公用设施、能源效率、防火、人身安全、无障碍环境、遗产、功能、空间利用、预算、维修和安保措施等。这一阶段的成果将成为一个以最佳做法为基础的基准，用于定期进行系统的评估，以便保持准确的设施数据。

C. 第 3 阶段

21. 第 3 阶段是基本建设战略审查的最后阶段，计划于 2014 年开始。中央支助事务厅将与总部以外各办事处和区域委员会协调，提供调查结果和更新滚动式方案的结论性建议，其中包括一个 20 年期基本建设维修方案，这是一个用于监测和报告各设施和项目执行情况的数据库，也是最后敲定的项目优先次序排定方法。

四. 第 1 阶段的初步结果

22. 第 1 阶段结束时产生的结果已经用于指导以后的阶段，同时应考虑到事实是，数据不一致或者每个办事处目前缺少可用资料的问题，对于充分评估当下的维修需求而言仍是一个重大挑战。只有在建筑和房地评估完成后，才能对基本建设维护的投资需求进行预测和报告，这构成了正在进行的第 2 阶段的核心活动。如上所述，正在收集的数据将在第 3 阶段进行分析，在此期间还能对现有设施进行对比评价。

23. 第 1 阶段已显示，如果不考虑另外供资的多年期建筑项目，联合国秘书处目前每年“投资”的资本仅占其房地产价值的不到 1%，而行业最佳做法是每年的比例为 2%至 3%。此外，一个使用年限为 50 年的建筑在正常使用情况下(而不进行必要的基本建设再投资)简单计算出的贬值率为每年 2%。中央支助事务厅认为，目前被动的的基本建设维护方法表明对建筑和房地产的投资不足，导致现有资产的状况逐步、迅速地恶化。

24. 尽管基本建设战略审查的最终成果将是开展一次对未来基本建设项目和相关费用的全面分析，但第 1 阶段表明，如果以行业规范为基准，要摒弃目前被动的的基本建设维护方法，将需要在未来的各两年期增加用于维修、改建和装修的经常方案预算。

A. 确定重大基本建设支出项目和其他建筑活动的顺序

25. 秘书处遵循大会关于确定重大基本建设支出项目排序的第 66/247、67/254 和 68/247 号决议，大会在这些决议中重申，秘书长必须确保不同时实施重大的基本建设支出项目，以避免需要同时为这些项目筹措资金并进行监督。

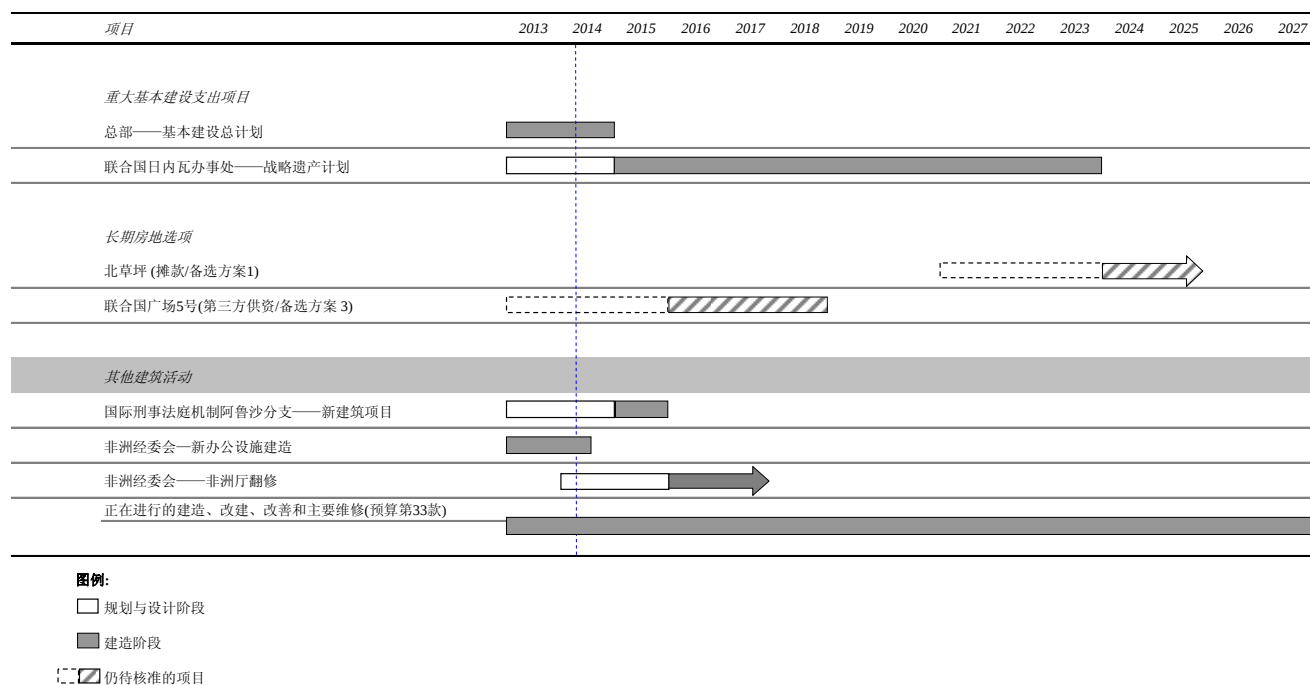
26. 关于总部长期房地需求的研究报告中提出的基本建设总计划、战略遗产计划和北草坪摊款备选方案被普遍认为是主要的重大基本建设支出项目。不过应该记

得，其他建筑项目尽管规模小得多，但也在进行中，包括非洲经委会新办公设施的建造，非洲厅翻修的设计阶段以及为刑事法庭余留事项国际处理机制阿鲁沙分支修建新设施。

27. 下文表 2 列示正在进行的重大基本建设支出项目，以及正在进行和/或大会正在审议的其他建筑活动。

表 2

重大基本建设支出项目和其他建筑活动的排序：预计时限，2013–2027 年



28. 由于第 1 阶段完成以及第二阶段正在开展初步分析，未来可能开展的基本建设项目的早期迹象越来越明显。目前正在确定项目，以解决工作人员和访客的健康和安全关切，并延长建筑的预期使用年限。早期指标已确定若干项目，在这些项目中采取的补救措施将有利于本组织以及本组织对所属房地产的长期管理。这些项目包括亚太经社会秘书处塔楼，该楼的消防安全、防震、窗户更换和空间使用效率等问题需要加以解决。在非洲经委会，已经发现旧办公楼和扩建的办公楼在消防安全标准、基础设施和空间使用效率等方面面临巨大挑战。在联合国内罗毕办事处，那些 30 多年前最初作为临时建筑建造的所谓的旧大楼需要更换或翻新。

B. 确定项目的优先次序

29. 已制定出一种初步的确定优先次序的方法，利用评价标准确定总部以外各办事处在今后 20 年中可能需要开展的拟议主要维修、改建和新建建筑项目。这一

方法高度重视要求达到有关健康与安全、安保、无障碍环境、能效和空间利用效率等目标的当地和国际法规的项目，并努力在根据本组织目标确定需要采取紧急、中期和长期行动的优先项目中有效地利用资源。

30. 已经制定的方法包括三个主要步骤：

- 项目确定
- 项目评分
- 优先等级建议

31. 所建议的优先等级将由一个技术委员会确定。

32. 收集数据和项目规划的标准化程序已经确立，以支持项目优先次序确定方法，从而使潜在项目得到连贯一致的比较和评价。根据这一标准化程序，可以根据支出类型、项目类型(例如空间管理、达到标准和主要维修)和工作领域(例如土建工程、围护结构、完工装修、输送系统、暖通空调、防火和电气系统)对项目进行分类。

33. 既定标准程序还包括开展一项成本效益分析。

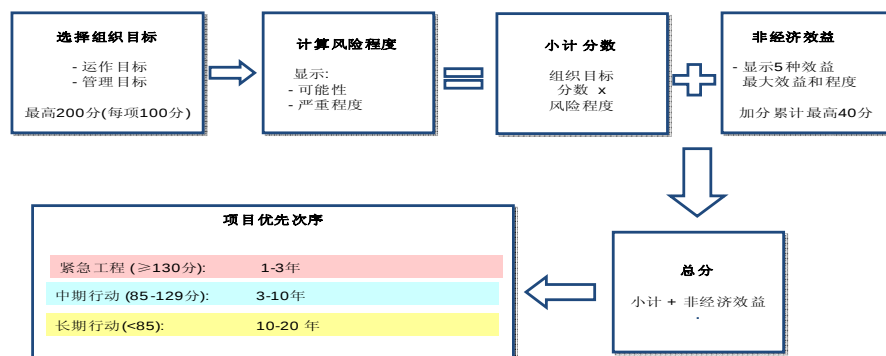
34. 已制定一套用于项目评分(评价)的共同标准，以确保在各办事处确定的所有项目中采用同样的方法。首先，评定某个项目是否达到了组织目标。随后开展一项风险分析，通过发生的可能性以及后果的严重程度对风险的潜在影响进行量化。优先标准的最终结果将依据组织目标得分、风险程度导致的扣分以及任何非经济效益带来的加分的总和。根据组织目标获得的最高分数为 200 分，累计任何加分后最高分数为 240 分。

35. 项目的优先等级由其最高分数决定，并将与执行方案直接挂钩。优先等级有：

- 紧急工程(>130 分)：1 至 3 年
- 中期行动(85-129 分)：3 至 10 年
- 长期行动(<85 分)：10 至 20 年

36. 下文图一以图表方式概述项目优先次序确定过程：

图一
项目优先次序确定过程



C. 维修和行业规范回顾

37. 中央支助事务厅审查了符合行业标准的备选供资机制，这些备选机制将能够最好地支持联合国秘书处所有设施的长期维修方案。这一努力也支持确定项目的主次和优先顺序，以避免在同一预算期内实施多个大型项目。

38. 第一阶段的结果显示，迄今为止的基本建设投资一直是被动的，因此也是不正常的。根据行业标准和最佳做法，应将某房地产价值的 2-3% 作为“年度化”维修预算的起点，投入到维护设施之中。

39. 如果只考虑方案预算(主要维修、改建和装修)项下的核定资源，就可以看出经常预算经费还不足 1%。此外应该指出，“主要维修、改建和装修”已经演变到包括其他资本化的支出类型，如加强安保和信息技术。应该将这些活动划为基本建设支出，但这些活动不一定增加房地产价值，或更重要的是，不一定延长使用年限或大幅提高房地产的适用性。

40. 正如秘书长之前在关于设施管理的报告(A/54/628，第 24 段)中所报告的，可比较的行业标准将是低值 2%、中值 3%、高值 4% 的名义数字。在该报告发布当年，基本建设供资水平约为房地产价值的 0.88%，低于行业标准中每年 2% 的低值。行政和预算问题咨询委员会在报告(A/55/7 及 Add. 1-10)中指出，联合国所拥有的房舍的重大维修开支的现有实际水平远低于行业建议的最低水平。

41. 下文表 3 对联合国房地产的总体价值与 2012-2013 两年期和 2014-2015 两年期方案预算下用于主要维修、改建和装修的核定资源进行指示性比较。

表 3
2012 至 2015 年期间的维修再投资率

(单位: 千美元)

工作地点	房地产价值 (2012-2013) ^a	2012-2013 拨款	维修再投资率 (年度)	房地产价值 (2014-2015) ^b	2014-2015 估计数	维修再投资率 (年度)
联合国总部	1 399 311.48	17 622.10	0.6	1 326 029.34	17 667.80	0.7
日内瓦办事处	1 191 306.02	19 839.00	0.8	1 191 306.02	15 218.60	0.6
维也纳办事处	93 016.39	3 717.10	2.0	93 016.39	3 438.20	1.8
内罗毕办事处	106 857.85	6 363.20	3.0	61 846.08	6 734.60	5.4
亚太经社会	117 962.70	3 638.90	1.5	111 361.38	2 836.00	1.3
拉加经委会	136 600.00	2 484.40	0.9	15 830.67	2 535.50	8.0
非洲经委会	237 811.56	4 102.20	0.9	84 800.46	4 936.10	2.9
共计	3 282 866.00	57 766.90	0.9	2 884 190.34	53 366.80	0.9

^a 2012-2013 两年期的房地产价值是 A/66/6(第 34 款)中报告的保险值。

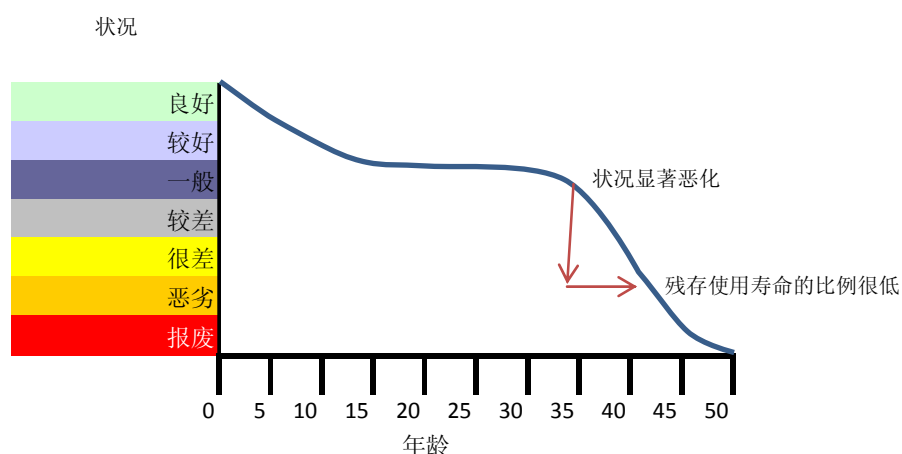
^b 2014-2015 两年期的财产价值是 2013-2014 两年期总部以外办事处估值工作中算出的折旧重置成本。

42. 如上所示,近年来用于主要维修、改建和装修的核定方案预算资源始终低于可视作行业标准的数值。长久以来的低水平维修活动已经导致推迟和延期的维修工作形成累积,造成建筑物状况恶化,需要紧急修理以及需要定期实施大型建筑项目。考虑到签订设计和建筑合同需要通过行政程序,解决被动修理的时限常常超出预期,导致建筑状况日益恶化。在极端情况下,必要的基本建设改善长期推迟,使大型项目经常需要多年才能完成,使本组织面临更大的风险,而如果能分阶段、按计划地开展必要的工作,则不会面临这种风险。

43. 今后,利用“团结”项目,设施管理人员将能够自动记录主要建筑组成部分的使用年限周期更换时间表以及建筑组成部分的预防/运营维修时间表。这些组成部分包括屋顶、电子机械系统和内部结构。这一自动工具将大幅度减少长期忽视这些活动的可能性,从而提高总体建筑性能并保持房地产的价值。

44. 维修延迟造成的影响如下文图二所示。如果维修被长时间延迟,一旦建筑状况严重恶化,投资的效果就会有所削减。在某些情况下,修理在技术上不可行或不具有成本效益,导致需要进行重大翻修。

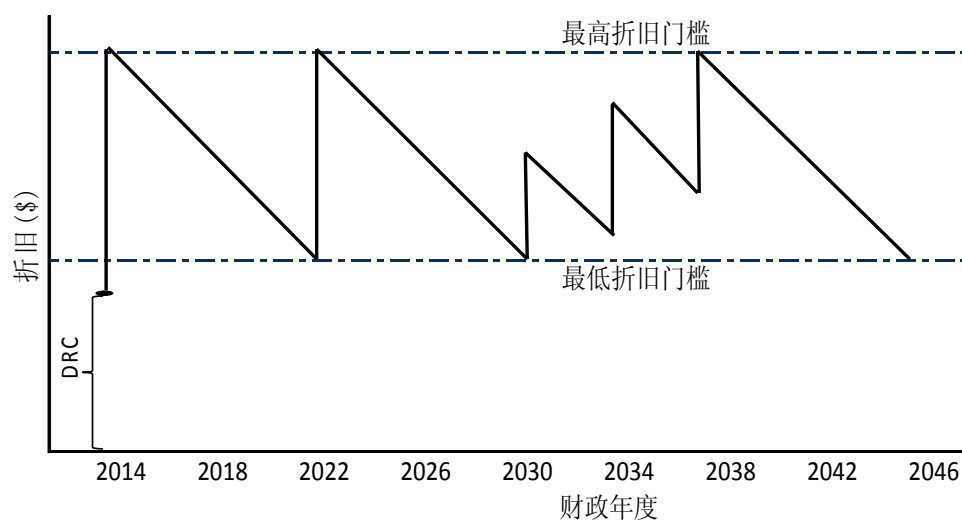
图二
维修延迟造成的影响



45. 审查工作第1阶段产生的建议之一是对本组织所属和运营的建筑设定一个最低折旧门槛，从而避免建筑状况恶化到需要花费重大基本建设支出以进行彻底翻修的地步。这一再投资的水平根据设施管理的行业标准和最佳做法而确定，同时考虑到本组织的需求。施工中的翻修资产在资产负债表中另行列示，只有在开始使用时才将其资本化，列入基础资产。

46. 拟议要保持的最低目标是建筑物的残存使用年限为 25 年。这意味着，对于一座年龄超过 25 年并且假设其全部使用年限为 50 年的建筑物，应该有足够的投入资本并长期加以改善，以增加其房地产价值，并将其残存使用年限维持到 25 年，而不必实施重大的基本建设项目。下文图三以图表形式展示这一过程。

图三
基本建设投资：使建筑物维持规定的残存使用年限



47. 基本建设战略审查首先提议准确地预测和估计基本建设需求，一旦确定这类需求，即提出可能的备选供资办法供会员国审议。其目的是确定一些机制，更好地反映基本建设项目的多年期性质，并有助于减少或抑制采用被动方法时出现的基本建设支出水平波动的现象。审查工作还将努力削减费用，如通过减少能耗等增效措施，以及通过更有效地利用现有空间来减少总体空间需求，这将减少各会员国的整体费用。

48. 需要在适当时候进行进一步审查的一个备选方案是，设立一个独立的多年期基本建设储备基金，独立于主要维修、改建和装修项下核定的两年期方案预算资源。这一基本建设储备基金将仅用于支付固定资产的基本建设投资，而不适用于日常维修业务或扩建计划。这一基金可以有多个来源，包括自愿捐款、杂项收入和租金收入。

49. 值得注意的是，设立基本建设基金是联合检查组根据对行业最佳做法的审查，在其关于建筑管理情况的第 2001/1 号报告中提出的建议。

五. 项目规划和汲取的经验教训

50. 在制定基本建设战略审查的同时，为了筹备可能因审查结果而得到资金和优先开展的项目，并且为了持续地把实际项目管理程序同本组织的最佳做法挂钩，中央支助事务厅已经开始制定项目管理准则，专门用于在总部以外办事处实施的重大建设项目。

51. 虽然这些准则目前处于形成阶段，但其中考虑到了大会第 64/243 号决议，大会在该决议中请秘书长在为今后的建筑项目和主要维修项目拟订全面的行政和技术程序以及管理和建筑项目导则时，确保严格遵守相关决议，特别是关于采购的决议，并汲取在规划和执行基本建设总计划中的经验教训。

52. 这些准则将使联合国秘书处各办事处能够更有效地管理重大建筑项目，并将提供一个全面的方法，用于指导联合国组织流程中各个项目管理领域的行动，其结构要遵循重大建筑项目的项目阶段，同时强调每个阶段的相关组织流程，包括采购、行政和立法等领域的流程。

53. 准则中着重介绍从本组织最近实施的重大基本建设项目，特别是基本建设总计划中汲取的经验教训，并且在规划未来的重大基本建设投资项目时也将考虑到这些经验教训。这些经验教训包括但不限于以下方面：

(a) 有必要在重大基本建设项目开始时就建立足够的项目管理，其中包括高层领导以及一个按领域划分的正规治理结构；

(b) 所有利益攸关方从一开始就必须界定和商定项目范围，并且要早日纳入范围和预算控制和跟踪程序，以保证在预算范围内如期交付项目；

(c) 必须开展全面的预算编制过程，其中纳入所有项目费用；

(d) 一个明确的采购战略应该是初期项目规划阶段的一部分，该战略要使用一个合适的模式，在最大限度降低项目风险的同时确保成本和交付日期；

(e) 在项目施工开始前就需要建立起有效的变更管理程序和控制机制，因为施工期间的变更给项目时间表和预算都带来风险；

(f) 必须定期评估项目风险，纳入降低风险的措施，并准备充足的预算和非预算应急资金，以应付意外情况。

54. 中央支助事务厅在项目管理和设施管理方面发挥的持续整体作用，是协调并向海外工作地点或总部以外办事处提供技术指导、咨询和支持。不过，如果实施的是重大基本建设项目，则所有权和首要管理职责必须继续由当地办事处承担。

六. 治理和长期房地产管理

55. 对基本建设战略审查和持续制定基本建设预算承担总体责任的办公室是管理部的中央支助事务厅。对基本建设项目实施情况的管理将继续由总部以外办事处获得授权的行政部门负责。

56. 基本建设战略审查最后阶段的治理结构应提供高级别指导，以确保本组织的高级管理层正式确认所有关键目标、结果和结论。根据最近在重大基本建设项目上的做法，设想成立一个指导委员会，对基本建设战略审查进行指导并确定项目的优先顺序。该委员会的成员包括来自总部和总部以外办事处高级管理层的代表。指导委员会中将不仅包括与建筑直接相关的成员，而且也包括能够指导基本建设需求的运营伙伴和最终用户，在出现可能对基本建设投资需求产生影响的更广泛组织目标(如安保、信息技术和会议服务)时加以界定。

57. 从长远角度看，本组织内显然需要有专门资源来开展及维持长期的基本建设规划方案，以确保这一流程不会停滞。为此，必须建立随叫随到的咨询部门和内部资源，支持设施管理部门进行定期更新并为项目编制有效的预算。一旦在每个办事处或工作地点建立起全球性的不动产数据库，并将之作为共同的设施信息和管理标准，“团结”项目将为本组织带来行政管理优势。不过还必须认识到，国际公共部门会计准则中有大量提交资产报告的规定，因此对资产记录保存、会计和管理活动的要求更多。在考虑长期房地产管理时，这些不同因素之间的互动将非常重要。

七. 接下来的步骤和时间表

58. 下文图四列示最终完成数据收集过程、数据分析以及就基本建设战略审查的总体结果提出最终报告的时间表。

图四
基本建设战略审查时间表

活动	2012 年				2013 年				2014 年				2015 年			
	第 1 季度	第 2 季度	第 3 季度	第 4 季度	第 1 季度	第 2 季度	第 3 季度	第 4 季度	第 1 季度	第 2 季度	第 3 季度	第 4 季度	第 1 季度	第 2 季度	第 3 季度	第 4 季度
基本建设战略审查开始	◆															
第 1 阶段——制定框架和准则																
第 2 阶段——总部以外办事处制定当地的基本建设计划，向大会第六十八届会议续会第一期会议提交报告																
第六十八届会议续会第一期会议提交报告																
第 3 阶段——制定基本建设总体计划，向大会第六十九届会议主要会期提交报告																
大会审议基本建设战略审查的基本建设总体计划																

59. 如前所述，基本建设战略审查的目的是成为一个不断更新的滚动方案。应该记得，在拟订 2014-2015 两年期拟议方案预算时，基本建设战略审查仍处在早期阶段，因此第 1 阶段的结果一部分作为因素纳入了规划过程，例如对格式进行标准化，以及确保拟议项目遵守共同的组织目标。

60. 如上图所示，基本建设战略审查应及时完成，以便提交给大会第六十九届会议。会员国此后就这一问题发出的指示将在既定预算程序中予以相应处理。

61. 更具体地说，基本建设战略审查接下来的步骤包括：

- (a) 总部以外办事处最终完成数据收集过程、数据分析和咨询报告；
- (b) 完成本报告所载项目时间表中概述的基本建设战略审查第 2 阶段和第 3 阶段；
- (c) 为审查工作第 3 阶段成立指导委员会；
- (d) 最终完成项目准则和汲取的经验教训，供以后的重大基本建设项目举措使用。

62. 秘书长打算就基本建设战略审查的最终结果向大会第六十九届会议提出报告。

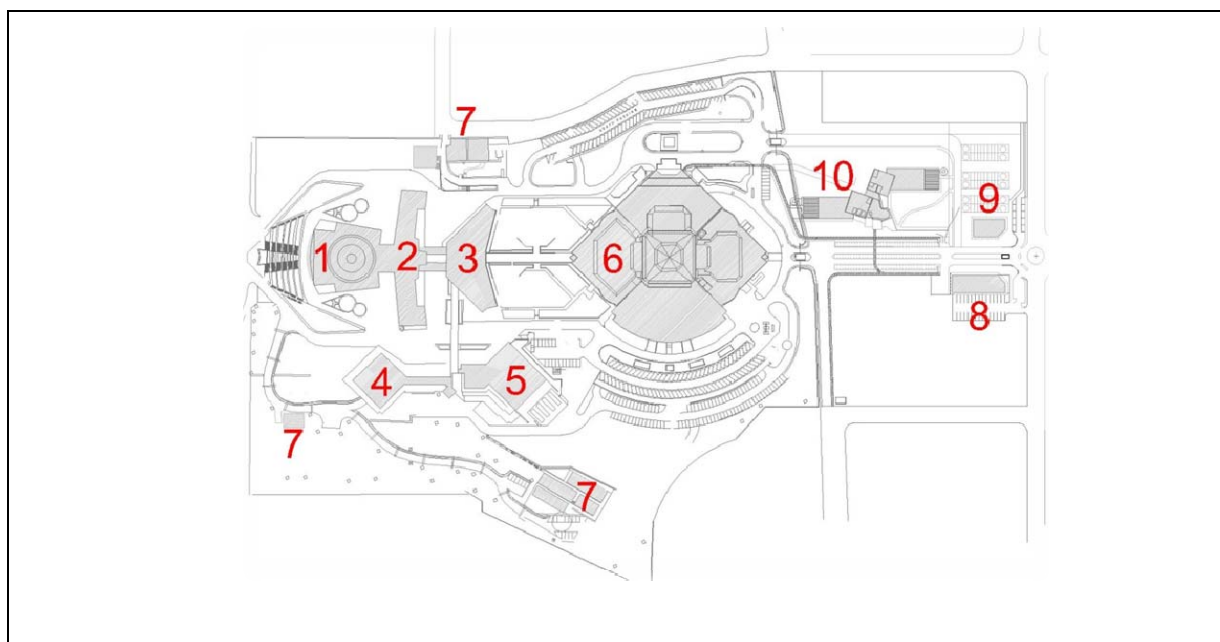
八. 大会应采取的行动

63. 请大会注意到本报告。

附件

联合国秘书处不动产组合概览

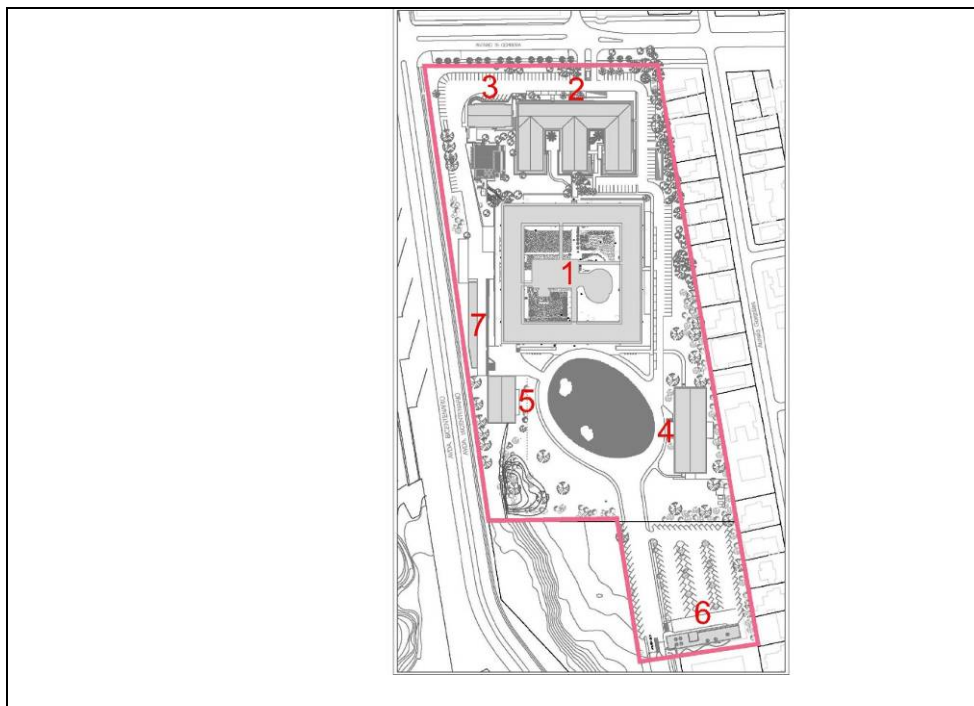
一. 非洲经济委员会



建筑物	价值(美元) (折旧重置成本) ^a	总面积 (平方米)	建造年份	年龄	翻修年份	残存使用 年限
1. 非洲厅大楼	2 238 679	6 576	1961	52	待定	7
2. 旧办公大楼	3 108 158	10 612	1961	52	待定	7
3. 扩建的办公大楼	12 293 307	20 655	1976	37	待定	13
4. 餐厅大楼	1 501 593	5 270	1976	37	待定	13
5. 图书馆大楼	1 651 243	5 664	1976	37	待定	13
6. 联合国会议中心	61 871 957	42 184	1996	17	待定	33
7. 附属建筑和展馆、温室及发电机房	940 044	7 603	1996-2004	9-17	待定	33
8. 代表登记大楼	224 209	714	2005	8	待定	33
9. 邮件登记大楼	225 913	720	2007	6	待定	33
10. 新办公大楼	待定	待定	2013	0	待定	50
联合国会议中心周围的附属建筑物	745 356	3 087	—	—	—	—
共计	84 800 459	116 946	不具备	不具备	不具备	不具备

^a 关于价值、总面积、建造年份和年龄的资料载于 2014 年 1 月非洲经委会《公共部门会计准则财务状况期初报表估值》。

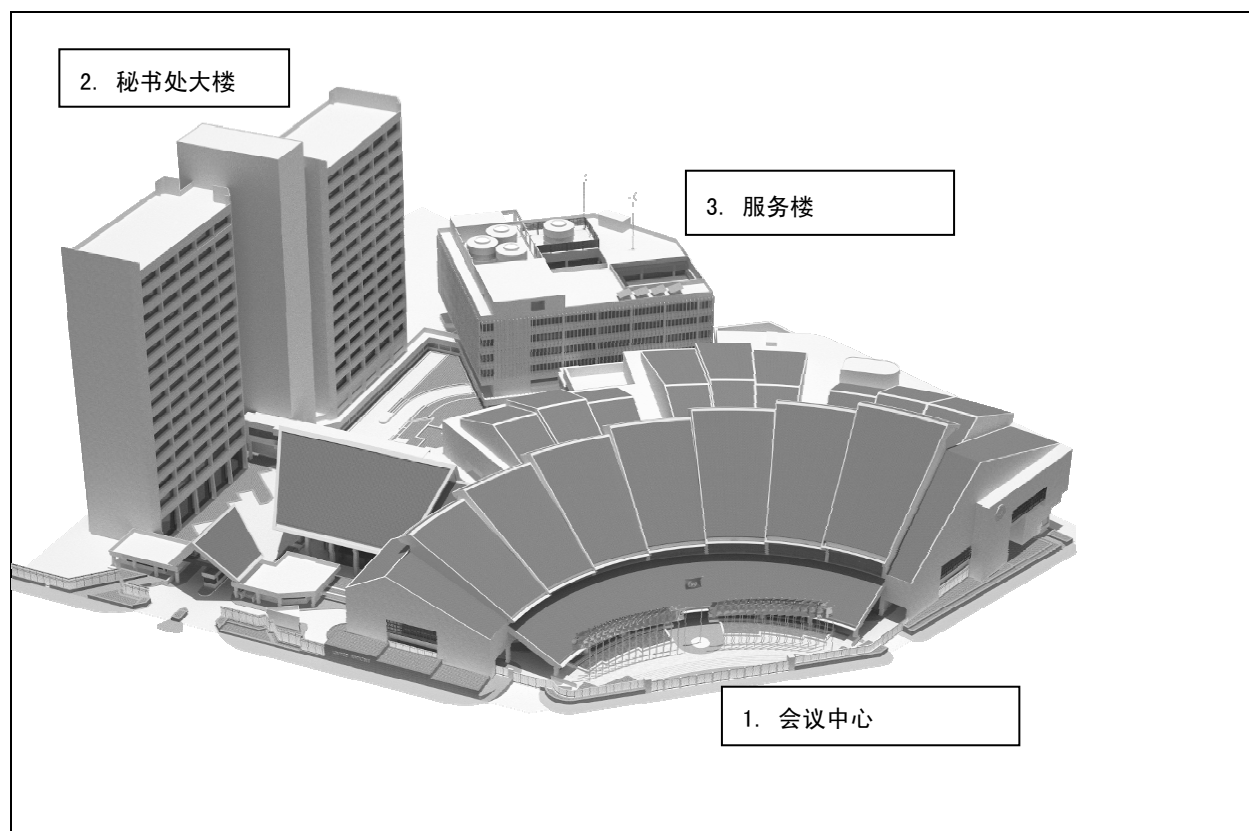
二. 拉丁美洲和加勒比经济委员会



建筑物	价值(美元) (折旧重置成本) ^a	总面积 (平方米)	建造年份	年龄	翻修年份	残存使用 年限
1. 拉加经委会大楼	8 902 652	14 650	1966	47	2013	25
2. 北大楼	2 168 534	2 668	1989	24	不具备	25
3. 印刷大楼	809 036	970	1989	24	不具备	25
4. 拉加经委会中心大楼	719 344	1 486	1975	38	不具备	25
5. 礼堂(健身房)大楼	136 950	644	1983	30	不具备	25
6. 安保大楼	843 096	499	2007	6	不具备	25
7. 附属大楼	196 217	258	1992	21	不具备	25
8. 餐厅大楼	1 144 486	687	2013	—	不具备	40
9. 停车库	910 352	3 553	2004	9	不具备	40
共计	15 830 667	25 415	不具备	不具备	不具备	不具备

^a 关于价值、总面积、建造年份和年龄的资料载于 2013 年拉加经委会《公共部门会计准则财务状况期初报表估值》。

三. 亚洲及太平洋经济和社会委员会

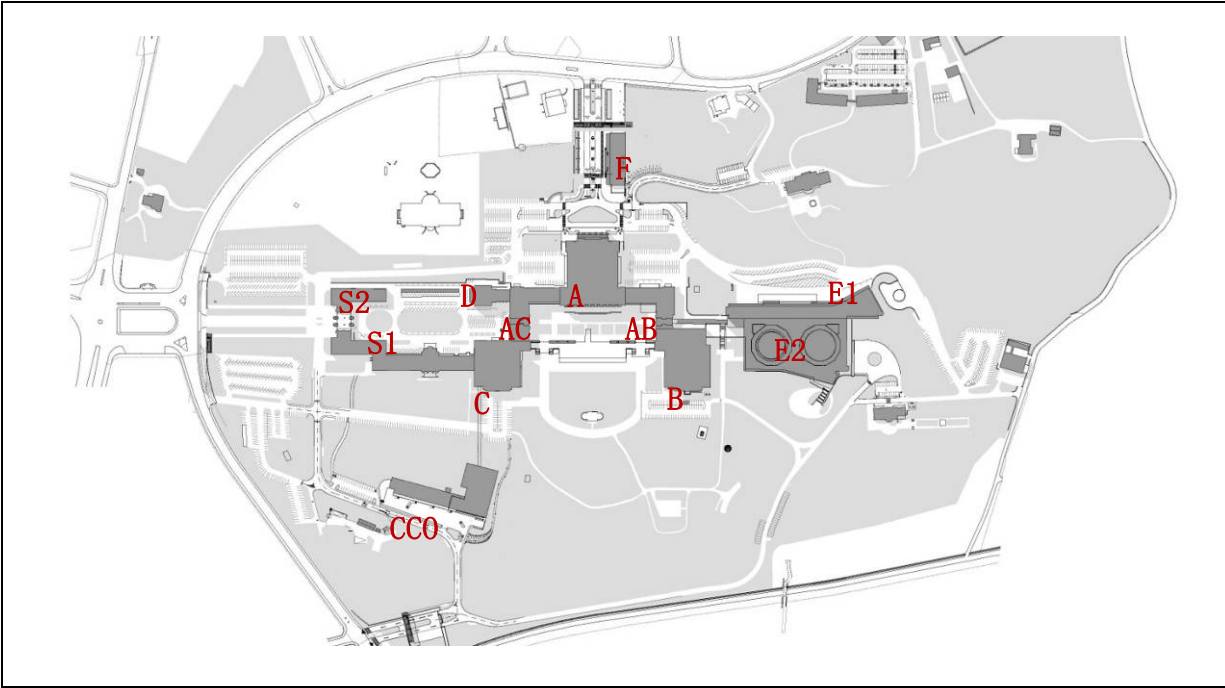


建筑物	价值(美元)(2013年 折旧重置成本) ^a	总面积 (平方米) ^b	建造年份	年龄	翻修年份	残存使用 年限
1. 会议中心	72 515 511	50 730	1993	20	不具备	30
2. 秘书处大楼	25 049 926	29 532	1975	38	不具备	20
3. 服务楼	13 795 941	19 727	1975	38	不具备	20
共计	111 361 378	99 989	不具备	不具备	不具备	不具备

^a 按照 32.88 的联合国财务业务汇率(2013 年 12 月)，把泰铢换算成美元。

^b 关于价值、总面积、建造年份和年龄的资料载于 2013 年亚太经社会《公共部门会计准则财务状况期初报表估值》。

四. 联合国日内瓦办事处

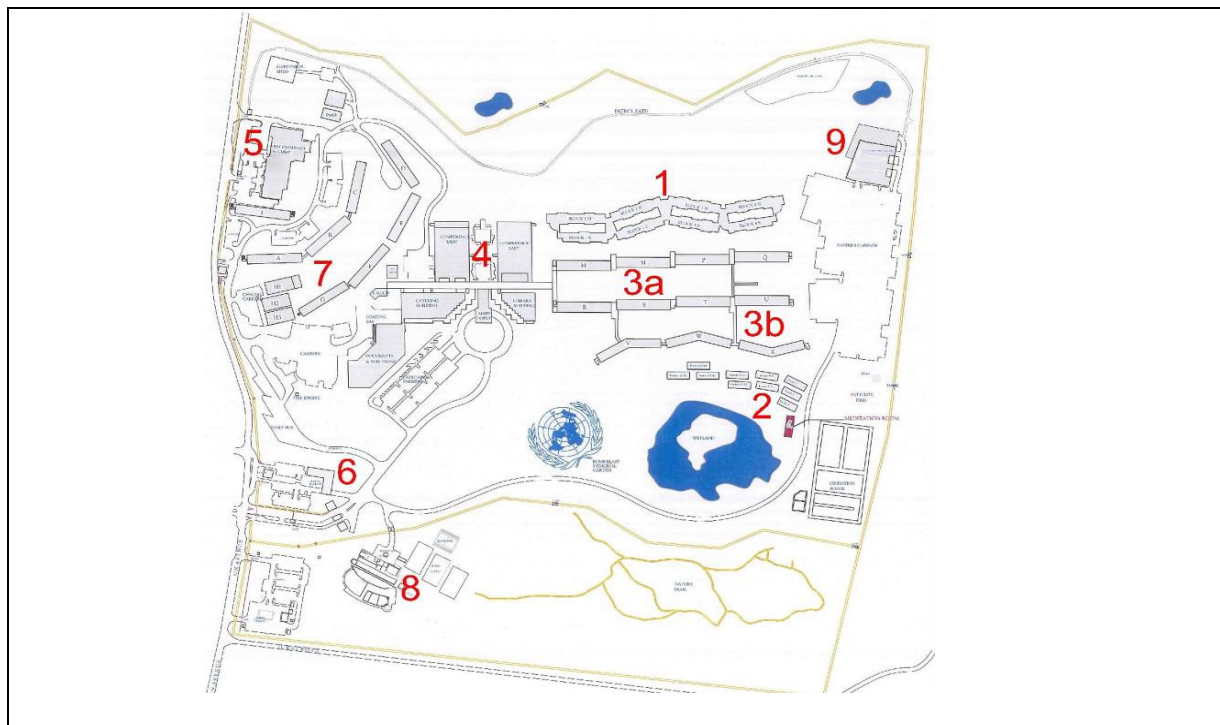


建筑物	价值(美元) (保险价值) ^a	总面积 (平方米) ^b	建造年份	年龄	翻修年份	残存使用 年限
A. 大会大楼	160 493 841	45 772	1937	76	待定	待定
B. 图书馆大楼	91 316 825	14 934	1937	76	待定	待定
C. 理事会大楼	74 081 905	14 393	1937	76	待定	待定
AB 号楼	28 694 730	待定	1937	76	待定	待定
AC 号楼	53 456 508	待定	1937	76	待定	待定
S1 秘书处大楼	92 401 778	21 617	1937	76	待定	待定
S2 秘书处大楼	—	待定	1937	76	待定	待定
D 号楼	18 647 619	4 671	1950	63	待定	待定
E1 号楼	291 196 698	45 240	1974	39	待定	待定
E2 号楼	—	33 058	1974	39	待定	待定
F Pregny 大门	12 561 690	1 383	2006	7	待定	待定
邮局大楼	5 629 321	1 557	2008	5	待定	待定
地下停车场(在 E1-E2 号楼)	待定	待定	1974	39	待定	待定
基础设施和其它外围建筑物	362 465 104	待定	杂乱不一	待定	待定	待定
共计	1 191 306 019	182 625	不具备	不具备	不具备	不具备

^a 关于价值的资料载于 2013 年 4 月《公共部门会计准则财务报表》电子版草案。

^b 关于总面积、建造年份和年龄的资料载于 2013 年 5 月《战略遗产计划全面报告》。

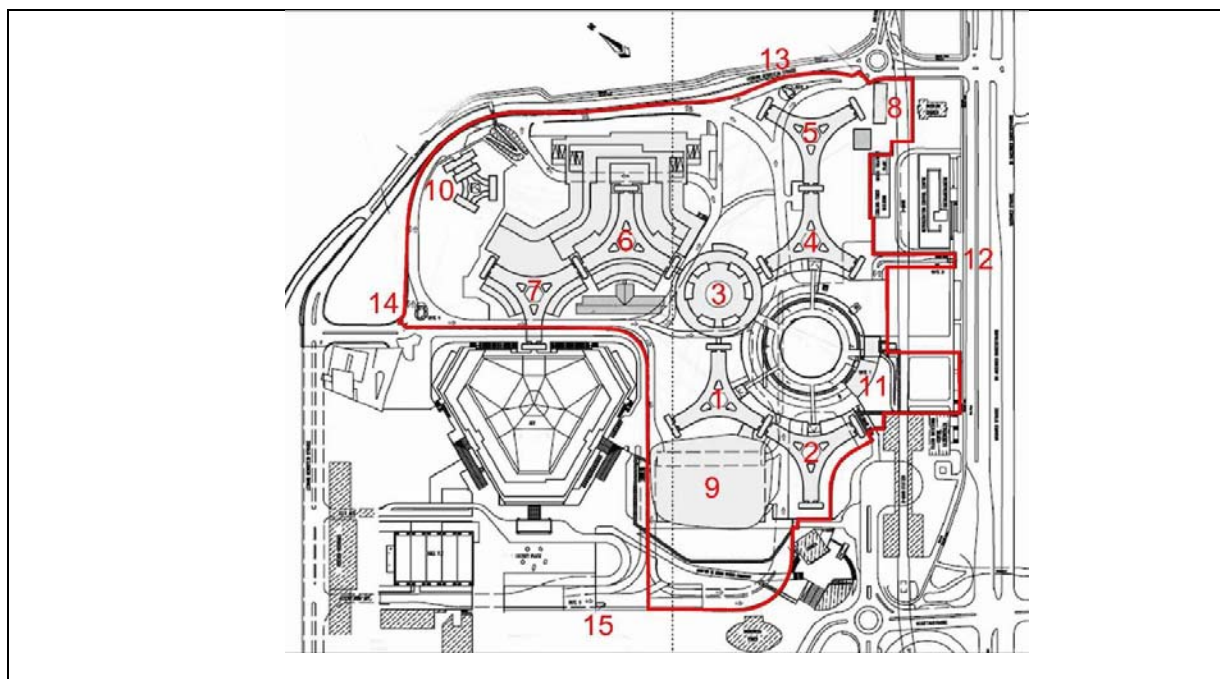
五. 联合国内罗毕办事处



建筑物	价值(美元) (折旧重置成本) ^a	总面积 (平方米)	建造年份	年龄	翻修年份	残存使用 年限
1. 新办公大楼	23 425 510	25 360	2009-2010	4-5	不具备	30
2. 预制办公大楼	1 297 536	3 672	2009-2010	4-5	不具备	20
3a. M、N、P、R、S、T 号办公区	4 924 748	13 928	1983-1985	30-28	2005-2012	10
3b. Q、U、V、W、X 号办公区	6 929 800	13 047	1992	21		10-15
4. 中央区、图书馆、会议中心和文件印刷大楼	12 657 868	30 934	1983-1985	30-28	2008-2009 and 2012	5-20
5. 中央物资管理设施	1 860 475	2 815	2007-2009	4-6	不具备	25
6. 安保(大门边房和访客厅)	1 367 225	953	2001-2005	8-12	不具备	25
7. A-J 号办公区	4 400 438	12 137	1975	38	2005-2012	5
8. 娱乐中心	2 310 005	2 674	2005	8	不具备	25
9. 多层停车库大楼	2 672 479	6 925	2011	2	不具备	35
共计	61 846 084	112 445	不具备	不具备	不具备	不具备

^a 关于价值、总面积、建造年份和年龄的资料载于 2014 年联合国内罗毕办事处《公共部门会计准则财务状况期初报表估值》。

六. 联合国维也纳办事处



建筑物	价值(美元) ^a (折旧重置成本) ^b	总面积(平方米)	建造年份	年龄	翻修年份	残存使用年限
	2011年6月					
1. A号楼	66 249 669	67 489.45	1979	34	2008 ^c	待定
2. B号楼	23 358 365	28915.55	1979	34	2008 ^c	待定
3. C号楼(会议中心)	4 929 432	48 282.87	1979	34	2013 ^c	待定
4. D号楼	59 926 365	54 413.36	1979	34	2008 ^c	待定
5. E号楼	30 021 731	37 970.85	1979	34	2008 ^c	待定
6. F号楼	86 136 627	74 478.73	1979	34	2009 ^c	待定
7. G号楼	49 567 369	32 578.70	1979	34	2009 ^c	待定
8. J号楼	待定	819.12	1979	34	2009	待定
9. M号楼(会议中心)	68 106 903	30 135.30	2009	4		待定
10. K号楼(儿童看护中心)	1 718 583	1 455.68	2001	12		待定
11. 1号门	2 172 929	686.06	1979	34	2011	待定
12. 2号门	1 240	19.16	1979	34	2009	待定
13. 3号门	4	63.68	1979	34	2010	待定
14. 4号门	4 503	59.22	1979	34	2010	待定

建筑物	价值(美元) ^a (折旧重置成本) ^b	总面积(平方米)	建造年份	年龄	翻修年份	残存使用年限
	2011年6月					
15. 5号门	2 908	44.93	1979	34	2010	待定
P1+P2	4 274 228	1 800.00	1979	34		待定
基础设施和其它外围建筑物	11 495 756	待定	杂乱不一	待定	待定	待定
大院共计	407 966 610	379 212.66	不具备	不具备	不具备	不具备

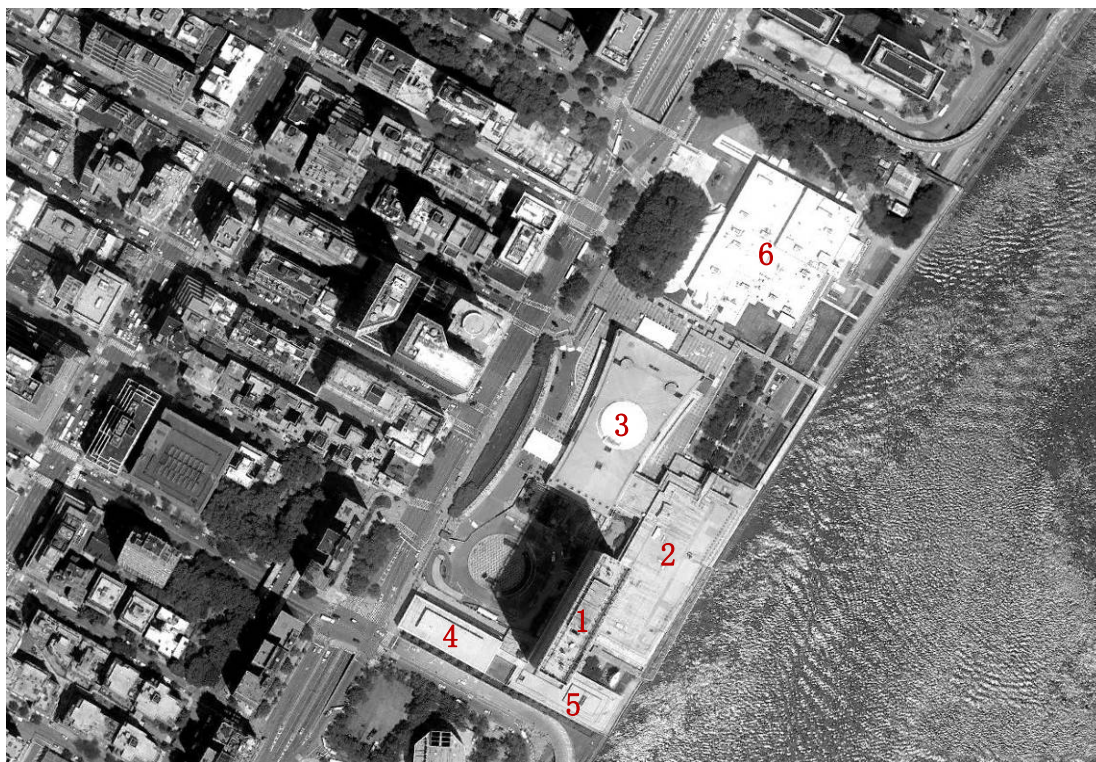
注：A/68/6 (Sect. 33) 中指出，维也纳的改建和装修按照设在维也纳国际中心的四个组织之间的协定进行。联合国维也纳办事处的份额依据目前的 22.670% 的比例。就本报告而言，联合国维也纳办事处的直接价值被认为是 92 486 030 美元，相当于维也纳国际会议中心价值 (407 966 610 美元/311 686 485 欧元) 的 22.8%。

^a 关于价值、总面积、建造年份和年龄的资料载于 2011 年为原子能机构作的《维也纳国际会议中心财务状况期初报表估值》(不是联合国公共部门会计准则)，但符合公共部门会计准则。

^b 按照 0.764 的联合国财务业务汇率 (2013 年 11 月)，把欧元换算成美元。

^c 清除石棉项目。

七. 联合国总部



建筑物	价值(美元) (折旧重置成本) ^a	总面积(平方米)	建造年份	年龄	翻修年份	残存使用年限
1. 秘书处大楼	505 009 357	83 583	1950	63	2013	50
2. 会议大楼	248 425 614	41 085	1950	63	待定	50
3. 大会堂大楼	119 034 104	待定	1952	61	待定	17
4. 达格·哈马舍尔德图书馆	11 585 311	11 014	1980	33	待定	待定
5. 南配楼	3 996 675	3 650	1980	33	待定	17
6. 北草坪临时大楼(周转楼)	104 107 864	24 652	2009	4	待定	46
7. 训研所大楼	6 182 515	5 143	1946	67	待定	25
8. 撒敦广场(秘书长官邸)	10 625 464	1 304	1946	67	待定	37
9. 地下停车库(地下室)	317 062 438	162 085	1948	65	待定	37
共计	1 326 029 342	332 516	不具备	不具备	不具备	不具备

^a 关于价值、总面积、建造年份和年龄的资料载于 2013 年 12 月《公共部门会计准则财务报表估值》第一卷草案。

词汇表

下面是基本建设战略审查的文件、制定和建立过程中所使用术语的定义：

- (a) 预防/运营维修：按要求定期进行的维修，使一个建筑系统或组成部分在正常的预期使用年限中能够发挥功能。这些属于运营支出，不是基本建设支出。这类例子包括更换暖通空调系统的空气过滤器和换灯泡；
- (b) 重大维修：更换一个特定建筑系统的某些或所有组成部分，或一个主要的建筑设备，从而有助于大大延长预期使用年限，加强一个重大建筑系统和组成部分的可用性和功能。这类支出属于基本建设支出。例子包括改变暖通空调系统空气处理机组的马达或泵，以及更换灯具；
- (c) 改建和装修：装修整个建筑物或建筑物的一部分，这是由于按照使用年限时间表需进行更换，或采用新设备。这类支出属于基本建设支出。例子包括：由于迁入新租户，对办公室进行内部装修，以及装修大堂；
- (d) 新建筑：由于出现新要求而建造一个新建筑，这类要求有：人员编制增加或设立了一个新职能。在近期内，除了更换现有建筑外，秘书长没有为本组织建造新建筑的设想，只有纽约有此可能；
- (e) 重大翻修：对现有建筑物进行彻底修复，这经常是由于长期以来对基本建设装修的投资不足；
- (f) 在建工程账户：为处理多年期恢复和新建筑项目而设立的账户；
- (g) 建筑组成部分：由于建筑物施工过程复杂，以及建筑物的面积和价值大，因此用建筑组成部分来描述建筑物的各个部分，各部分因建筑类型和用途不同而有不同的使用年限。这些部分包括外墙、屋顶、室内和服务；
- (h) 标准使用年限：一个建筑物或建筑组成部分以正常使用以依据得出的预期年限，同时假定进行标准的运营维护；
- (i) 残存使用年限：根据一个建筑物或某组成部分的年龄和状况得出的该建筑物或组成部分的预期残存年限；残存使用年限可以因基本建设装修而得以延长。