



第七十届会议

议程项目 134

2016-2017 两年期拟议方案预算

关于联合国总部 2015 年至 2034 年期间长期办公房地需求的研究

秘书长的报告

摘要

依照大会第 69/262 号决议第七节的规定，本报告根据要求提供资料，说明联合国在纽约的长期办公房地需求情况。报告全面分析了 4 个被大会认为是可行的备选方案：(a) 北草坪，通过摊款供资；(b) 北草坪，通过融资供资；(c) 联合国房地产开发公司(DC-5 号大楼)，通过租赁到拥有的安排供资；(d) 维持现状(商业租赁)。

本报告介绍了用于 50 年期间财务分析的主要假设和估计所需的费用，包括人员规模预测和灵活工作场所战略可能造成的影响、“团结”项目，以及纽约全球服务提供模式等。报告还介绍了这项研究所包括的其他因素：联合国总部建筑群的建筑完整性、时间安排的考虑和信用评级。

四个备选方案中，DC-5 号大楼备选方案是最具成本效益，该方案使联合国有机会将其目前在商业租用空间的大多数工作人员合并到一座大楼里，并提供在租期 30 年届满后的所有权和可出售的资产。

建议大会注意到该报告，请秘书长进一步拟订 DC-5 号大楼备选方案的提案，作为非常可行和认真的备选方案，授权秘书长采取必要步骤加以执行，并在 2016-2017 两年期拟议方案预算之外为同一期间拨出 2 515 400 美元，这笔资金从应急基金中支取。



目录

	页次
一. 导言	3
二. 主要假设和估计空间需求	3
A. 人员规模数字	3
B. 灵活办公空间战略	4
C. 人员规模情况	6
D. “团结”项目和全球服务提供模式可能产生的影响.....	6
E. 房地产整体组合中的自有与租赁比例	7
F. 估计空间需求	7
三. 研究中考虑到的其他因素	8
A. 联合国总部建筑群的建筑完整性	8
B. 时间安排的考虑因素	9
C. 为了备选方案 2 和 3 获得融资的信用评级	10
四. 每一备选方案的比较分析	12
A. 概览和工作方法	12
B. 对每个备选方案的研究结果	13
C. 比较分析	24
五. 今后的步骤	25
六. 所需资源	27
七. 建议大会采取的行动	28
附件	
一. 各备选方案的财务分析	29
二. 各种假设的影响的敏感度分析.....	31

一. 引言

1. 大会在第 69/262 号决议第七节中认识到需要解决本组织的长期办公房地问题，并请秘书长在第七十届会议上就该决议确定的可行办法提供最新全面情况。
2. 在审议了秘书长上一次报告(A/68/734)提出的 10 个备选方案之后，大会确定了 4 个可行的备选方案，包括：
 - (a) 通过特别摊款供资在北草坪上修建一座新楼；
 - (b) 通过第三方筹资供资在北草坪建造一座新楼；
 - (c) 由联合国房地产开发公司先租赁后拥有的安排在罗伯特·摩西运动场建造一座新楼，称为 DC-5 号大楼；
 - (d) 维持现状，即按照当前安排继续商业租赁。
3. 大会敦促秘书长确保平等对待所有 4 个备选方案，以便在解决其长期办公房地需求方面确保为本组织获得尽可能好的条件，并要求提供最新资料，说明上述 4 个备选方案，其中包括：财务费用、相关分析时期的准确费用预测，以及办公空间需求和设计要求。就备选方案 3 来说，大会指出，该方案似乎是非常可行和认真的备选方案，还请提供最新资料，说明根据初步信用评级的财务费用，以及拟议的租赁条款。
4. 大会还请提供最新资料，说明影响到这项研究的其他因素，包括：继续实施灵活工作场所战略的情况，以及就将对办公空间需求的预测所产生的影响经统计证实的估计；实施“团结”项目和新的全球提供服务模式对工作人员数目、技能和地点可能产生的影响；以及必须尊重联合国建筑群的建筑完整性和设计顾问委员会的原始设计。

二. 主要假设和估计空间需求

A. 人员规模数字

5. 2015 年至 2034 年期间长期办公房地需求研究的出发点是审视驻纽约联合国人员的总规模。“人员规模(即包括工作人员、咨询人、实习生及其他工作人员)”的定义与以往的报告相同。为编写本报告，从秘书处各参与部门和办事处的执行办公室，并从已表示有兴趣与秘书处在同一地点办公的各专门机构、基金和方案获得最新的人员规模数据。
6. 根据大会第 67/254 A 号决议和上一份报告(A/68/734)，项目小组就参与者和潜在参与者的两个主要群体分析了各种长期办公房地的备选方案：(a) 秘书处和其他办事处；(b) 秘书处、其他办事处及基金和方案。
7. 与秘书处包括在一组的“其他办事处”包括目前和历史上因人员少均向秘书处分租空间的 36 个专门机构、基金和方案及其附属办公室的办事处。这些办事处包括国际公务员制度委员会、联合国教育、科学及文化组织、粮食及农业组织以及其他机构。

8. 一些基金和方案已表示有兴趣参加关于长期办公房地的研究；这与上一份报告的情况不同。

9. 本报告各参与基金和方案包括联合国开发计划署(开发署)、联合国促进两性平等和增强妇女权能署(妇女署)和联合国人口基金(人口基金)。现在时机对妇女署和人口基金有利的决定性因素是，备选方案 3(DC-5 号大楼)预计推迟的启用日期大约正好是这些实体当前的商业租赁的终止日期。开发署的大部分工作人员目前在 DC-1 号大楼办公；因此，这一租赁期满时间始终是有利于开发署的一个决定性因素，而且，开发署已列入上一次报告。

10. 截至 2020 年驻纽约的参与基金和方案预计总人数是 1 300 人，包括由于调至其他地点和其他因素预计增长和减少的人数。

11. 截至 2015 年在纽约的人员规模的细目列于表 1。

表 1
人员规模细目

	2013 年 (根据 A/68/734)	2015 年(目前人员规模)	
		秘书处 及其他办事处	秘书处、其他 办事处及基金和方案
A. 总部人员规模(按实体开列)			
联合国各部	8 516	8 516	8 516
其他办事处	227	340 ^a	340
基金和方案	850		1 300 ^b
共计	9 593	8 856	10 156
B. 联合国所属物业和无办公空间职位中 的人员规模			
房地内/自有	3 898	3 898	3 898
无办公空间	937	916	916
共计	4 835	4 814	4 814
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	4 758	4 042	5 342

^a 本项研究包括属于约 36 个其他小办事处的 340 名工作人员，这些办事处目前的房地需求是通过分租秘书处房地外的租赁办公空间加以满足。

^b 包括预计到 2020 年在纽约的开发署预计工作人员，以及未列入前一份报告的妇女署和人口基金的工作人员。

B. 灵活办公空间战略

12. 在第 69/262 号决议第七节第 10 段中，大会请秘书长开展进一步分析，以获得经统计数据证实的关于实施灵活工作场所战略将对办公空间需求的预测产生的影响的估计，以便用于关于长期办公空间需求的研究。

13. 经过初步研究和印发关于在联合国总部执行灵活工作场所的报告(A/68/387)之后,秘书长估计,现有办公空间尤其是自有的空间利用率可增加约 25%,从而减少商业租赁空间大约 20%。这符合每人典型办公空间 176 毛平方英尺的平均空间利用率,这就意味着,与基本建设总计划完成之后房地占用情况相比,约有 630 名新增工作人员可以在现有的秘书处大楼办公。在上次关于总部长期办公房地需求的报告(A/68/734)中,这些指标被用于确定空间需求。

14. 自那时以来,秘书长已进一步发展了在纽约的灵活工作场所战略方案,根据试点项目的审查结果和成果进一步完善办公空间环境的通用设计方案,并制订了在纽约执行灵活工作场所战略方案的全面业务论证。业务论证采用一般规划策略并将这些策略适用到实际的办事处/部门;结果,根据不同的工作类型确定了不同办公室空间解决办法,并制订了一项在某些租赁终止日期之前放弃这些租赁空间的策略。这些工作的结果载于上一份报告中。

15. 按照大会第 69/274 A 号决议关于秘书处应继续在总部执行灵活工作场所计划的下一步骤的要求,目前正在实施灵活工作场所战略。

16. 在最新的研究中,基于详细分析了秘书处大楼所支助的各种类型工作之后,原本估计该大楼可增加安排 630 名工作人员的人数已增加到 800 人。因此,原来的 176 毛平方英尺每人平均空间利用率减少为每人约 168 毛平方英尺。

17. 经统计数据证实关于实施灵活工作场所战略将对办公空间需求的预测产生的影响所作的最新估计列在本报告中,详见表 2。

表 2

到 2018 年计划执行灵活工作场所战略后的人员规模假设细目

	秘书处及 其他办事处	秘书处、其他办事处 及基金和方案
A. 总部人员规模(按实体开列)		
联合国各部	8 516	8 516
其他办事处	340	340
联合国各基金和计(规)划署	—	1 300
共计	8 856	10 156
B. 联合国所属物业和无办公空间职位中的人员规模		
房地内/自有	4 698	4 698
无办公空间	916	916
共计	5 614	5 614
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	3 242	4 542

C. 人员规模情况

18. 如上一份报告所述，未来的办公房地需求预计将出现三种情况：

(a) “1.1%年增长率”设想是基于过去连续二十年的历史趋势，其中包括方案拟订的增加和减少产生的净影响；

(b) “无增长”设想基于以下假设：今后方案的可能增加和减少不会对总需求产生净影响；

(c) 根据“0.5%年下降率”的设想，方案的增加和减少将由诸如实施“团结”项目和纽约全球服务提供模式等因素所部分抵消。

19. 对上述三种人员规模设想的预测是为了估算 2015 至 2034 年间联合国自有房地以外需要办公空间的人员规模。

D. “团结”项目和全球服务提供模式可能产生的影响

20. 秘书长向大会第七十届会议提交了一份关于联合国秘书处全球服务提供模式框架的报告(A/70/323)。根据秘书长关于建立一个真正的全球秘书处的目标，全球服务提供模式设想了一个能够更好地执行任务的秘书处，并能得到随时随地提供所需服务的行政支助。

21. 关于长期办公房地需求，秘书处假定总部的人员配置水平在今后 20 年中的可能变化，包括因实施“团结”项目和新的全球服务提供模式以及不断变化的任务规定所产生的变化，将在本报告中提出的三种人员规模设想中得到满足，这些变化从每年下降 0.5%到 1.1%的年增长率。

22. 人员规模设想预测的最新细目列于表 3。

表 3

人员规模预测：需要联合国自有房地以外的办公空间

	2015 年	人员规模增长 (百分率)	2020 年	2034 年
		1.1	3 688	5 076
秘书处和其他办事处-房地外/租赁	4 042	无增长	3 242	3 242
		-0.5	3 045	2 521
		1.1	4 988	6 592
秘书处、其他办事处及基金和 方案-房地外/租赁	不适用	无增长	4 542	4 542
		-0.5	4 345	3 733

E. 房地产整体组合中的自有与租赁比例

23. 秘书长前几份报告包括确定和审议纽约房地产组合达到 80:20 的理想自有与租赁比率，作为确定整体空间需求的一个主要因素。建立这一比例目的是为了确保本组织能够最大限度地利用自有空间，同时保留部分商业租赁空间，以便为今后工作人员数目的波动、尤其是一次性变动保持最大限度的灵活性。

24. 在本报告中，该比例已不再被视为一个决策的因素。这一变动的原因是，根据下文第 25 段所述，根据正在审议的各种备选方案，其他因素优先于该比例。此外，据回顾，在其他工作地点，包括总部工作地点和各经济及社会委员会，秘书处所有工作人员被安置在自有或捐赠的有使用权的房地(除在日内瓦的联合国人权高级专员办事处之外，但该办事处将在战略遗产计划完成后在万国宫内办公)。

25. 就备选方案 1 和 2 来说，在北草坪建楼，对总部建筑群建筑设计完整性的考虑，以及设计顾问委员会的设计均限制了大楼的面积，因此，预先为各种不同的人员规模情况确定了相应的自有与租赁比例。就备选方案 3(DC-5 号大楼)来说，根据与东道国政府官员达成的允许使用土地的谅解备忘录，大楼的面积是由尽可能利用该地址可允许开发的面积所确定。

F. 估计空间需求

26. 两个主要组成部分包括本报告所述的办公空间总需求：办公室空间和支助或辅助空间。鉴于目前正在分析的 4 个备选方案所需面积各异，按照大会第 69/262 号决议第七节第 5 段关于确保平等对待所有备选方案的规定，已考虑到每一种方案的类似要求(但有一些调整，其理由见下文第 27 段)。

27. 大楼支助空间的第三组成部分也纳入了全面研究。这些空间包括大厅、机械设备室、信息技术和安保设备室，以及确保所有建筑物功能正常的房舍维修储存室。这些空间影响了备选方案的总体费用，无论是在新建大楼或商业租赁的方案中，这些空间列在财务分析中，但未列入表 4。

办公空间需求

28. 办公空间是指一般工作活动使用的办公室，包括个人活动/需要集中精力的活动以及协作活动。这一类空间包括秘书长关于联合国灵活工作场所战略适用问题的全面业务论证的报告(A/69/749)所述的所有“组件包”。它们是：个人工作空间(完全封闭的个人办公室和个人工作站)、办公楼层内的会议室(供 2-16 人使用称为“小房间”和“中房间”的会议室)、专心工作隔间、存档室、配餐室、复印/工作间、公开会议区、休息室和接待区。每个备选方案和每个人员规模假设对办公空间的面积要求，是由工作人员人数乘每人 168 毛平方英尺加以确定。

辅助/支助空间需求

29. 除了这些基本的办公空间需求，其他所需的方案要素是共用会议室，称作 16-24 名人员使用的“大会议室”，以及达格·哈马舍尔德图书馆和南配楼的搬迁

方案功用。按照大会第 69/274 A 号决议第八节第 14 段，以及秘书长关于执行基本建设总计划第 13 次年度进展报告(A/70/343)所述，长期办公房地研究正在研究满足这些功能最具成本效益的方式。

30. 各种人员规模假设总的办公空间需求概述在表 4 中。

表 4
2020 年房地外办公空间的总需求预测

(毛平方英尺)

人员规模假设	办公空间：仅包括 秘书处和其他办事处	办公空间：秘书处、其他 办事处及各基金和方案	辅助/ 支助空间	办公空间总数：秘书处、 其他办事处及各基金和方案
无增长	544 656	763 056	319 758	1 082 814
增长 1.1%	619 653	838 053	319 758	1 157 811
减少 0.5%	511 640	730 040	319 758	1 049 798

31. 鉴于每个备选方案的总面积各异，另外，无论每一备选方案所需的空间是自有或租赁，总面积也是各异，因此，本研究报告已经就如何满足辅助/支助空间的安排作出了一些假设，详见表 5。为规划目的，假定达格·哈马舍尔德图书馆公共功能仍将在曼哈顿一个自有空间，但大约只有目前图书馆一半的面积。其余部分的图书馆功能在很大程度上涉及收藏资料，或“书库”，这些收藏资料将搬进曼哈顿以外较便宜的商业租赁空间。

表 5
每一种备选方案的辅助和支助空间

(毛平方英尺)

自有或租赁	备选方案 1&2 北草坪大楼	备选方案 3 DC-5 号大楼	备选方案 4 维持现状
新建大楼	163 392	270 888	0
商业租赁	119 909	48 870	228 837
共计	283 301	319 758	228 837

三. 研究中考虑到的其他因素

A. 联合国总部建筑群的建筑完整性

32. 在上一份报告中，秘书长报告了项目小组努力考虑到总部建筑群固有的建筑和历史价值，该建筑群是上世纪中叶现代主义的一个标志性杰作。此外，在该组织整个历史过程中，该建筑群现已体现和反映联合国的任务和理想。

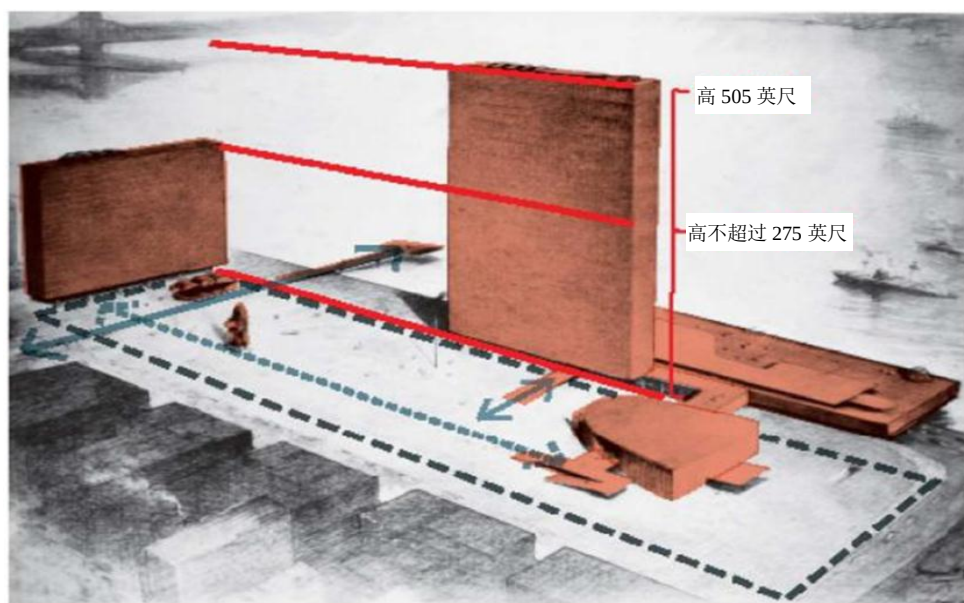
33. 联合国为此目的聘请了一个国际公认的建筑保护公司，其分析所包括的因素是，设计顾问委员会原始设计以及该委员会为达成最后设计的进程、可适用的国际保护历史准则和标准、具有历史意义的设计原则、评估扩建该建筑群的因素，以及备选办法及其影响。

34. 专家最后得出结论认为，从保护联合国房地建筑完整性来说，备选方案 3(DC-5 号大楼)将是扩大联合国建筑群的优先选择，因为这一办法将充分尊重该建筑群标志性的历史、文化和建筑特性。

35. 假如大会选择备选方案 1 和 2，秘书长对大会第 69/262 号决议第七节第 12 段的理解是，按照设计顾问委员会原始设计，任何新的北草坪大楼应限制在大约 275 英尺的高度。设计顾问委员会的一名成员奥斯卡·尼迈耶绘制的具有历史意义的“设计图 32”表明了这一点，如图一所示。

图一

奥斯卡·尼迈耶 1946 年绘制的具有历史意义的“设计图 32”



设计图 32，奥斯卡·尼迈耶

B. 时间安排的考虑因素

36. 按照原先关于长期办公房地需求研究报告，以及大会第 66/247 和 67/254 A 号决议，秘书长继续确保在大会就此事作出决定而且基本建设总计划最终完成前，不启动战略遗产计划的翻修阶段。基本建设总计划的重大翻修阶段已经完成，基本建设总计划办公室在 2015 年 7 月关闭。将由中央支助事务厅开展的剩余翻修后活动。秘书长的理解是，为遵守上述关于时间顺序的决议，一旦大会核准战略遗产计划，便可以毫不拖延地加以执行。

37. 此外，秘书处继续遵守大会在第 68/247 A 号决议中的规定，确保不同时实施主要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。因此，秘书处的理解是，基本建设总计划完成后，如果供资安排已经到位，不需要联合国大量的资本支出，战略遗产计划和本报告正在审议的一些备选方案可以同时开展。因此，长期办公房地需求研究备选方案 1 只能在战略遗产计划完成后才能开始，而备选方案 2 和 3 可以在早一些时候开始。

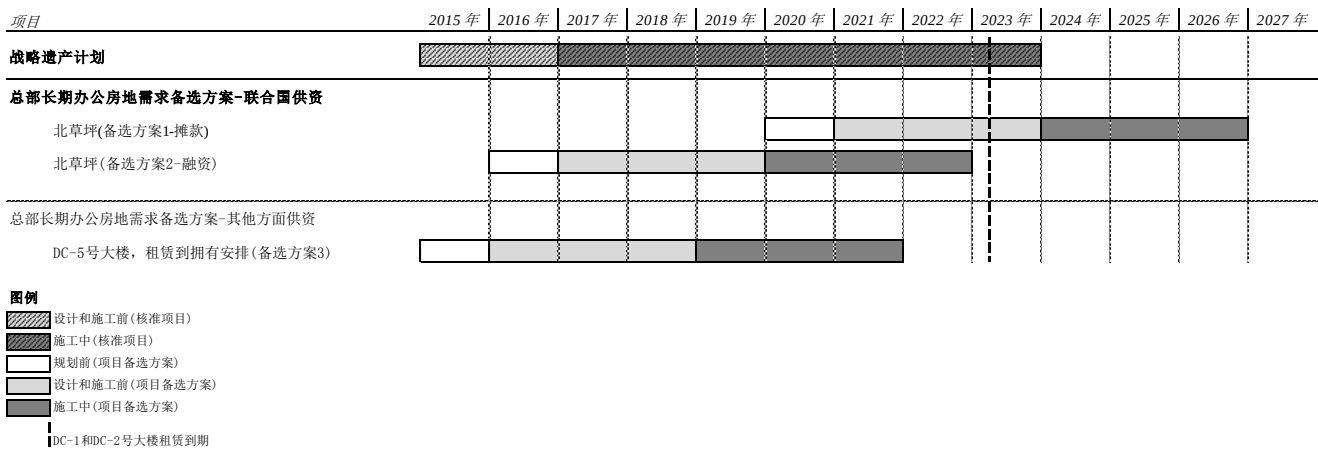
38. 除了基本建设项目的排序，长期办公房地需求研究的另一个总括性时间要素是，联合国 DC-1 和 DC-2 号大楼租约将在 2023 年的秋季到期。秘书处目前容纳大约 2 060 名工作人员在这些大楼，由于 40 年前谈判达成的长期租约，这些大楼的租金低于目前的市场费率。联合国有权将目前的租约从 2018 年延长到 2023 年。联合国房地产开发公司有义务根据目前的谅解备忘录，以纽约市的名义进行再融资或出售这些大楼。因此，不能肯定在 2023 年之后联合国是否还能租赁这些大楼。即使联合国仍然可租赁，这些大楼将需要大量基础设施翻修，而且只能按照 2023 年市场行情费率租赁，估计费率将超过 2023 年之前安排延长合同费率的两倍。此外，将需要按市场价格租赁周转空间，才能开展翻修工作。

39. 为了避免目前 DC-1 和 DC-2 号大楼的租约结束可能造成的重大财务和业务风险，秘书处将需要执行一项在 2023 年之前能够实行的长期办公房地备选方案。

40. 联合国基本建设项目排序最新时间表如图二所示。

图二

近期基本建设支出项目和其他建筑活动的排序：预计时限，2015–2026 年



C. 为了备选方案 2 和 3 获得融资的信用评级

41. 正如上份报告所述，并根据大会第 69/262 号决议第七节第 7 段，为了分析 DC-5 号大楼备选方案，必须获得联合国的指示性信用评级，因为这将作为这一备选方案信用评级的依据，并对债券定价产生重大影响。鉴于大会还要求提供更

多资料，说明是否有可能为北草坪备选方案融资，备选方案的指示性评级还可以用来为这一备选方案提供更加准确的信息。在本报告所述期间，秘书处为这一目的聘用了一家大型评级机构。

42. 截至起草本报告时，提交申请的工作仍处在最后阶段，因此尚未有结果。根据熟悉该进程的第三方金融顾问的意见，指示性评级过程的结果是，项目评级将不低于“AA”。这一评级是自上次报告获得“A”评级以来出现的改进，因此，财务预测也得到更新。

43. 如果大会决定采用其中一种需要融资的备选方案，就需要获取联合国信用评级，将其作为整个项目指示性信用评级的组成部分。

备选方案 2：北草坪融资

44. 就备选方案 2 来说，假定将采用 30 年摊还表的商业贷款，以便通过将每年付款额保持较低水平来获得一个有利的筹资方式。商业银行通常不提供超过 10 年的银行短期贷款，因此，可以通过采购无担保贷款并在 30 年期间延长两次来实现 30 年摊还期。在 10 年期届满时，联合国会面临延长期限的风险。

45. 10 年期限贷款的指示性价格是基于将要收取的估计银行利差，以及当天 30 年的固定利率掉期的目前市场利率和 10 年远期掉期开始日期。鉴于这项工程到 2020 年才会开始，届时 30 年利率掉期将难以预测，因此只能采用 2015 年的 10 年远期掉期溢价成本。此外，也考虑到假定的风险溢价，以支付 10 年延期时的利率风险。预计总利率在 5.54%至 5.79%之间，因此，本报告备选方案 2 的费用估计数是采用 5.67%的平均利率。

备选方案 3：DC-5 号大楼

46. 表 6 已更新了自上次报告以来的情况，根据现有资料最准确地预测了 30 年的债券。该表显示基于“AA”评级得出的指示性 30 年应纳税固定利率，并假设自 2019 年 1 月 1 日预期筹资日起上涨 24 个基点。该利率是基于 30 年美国国库债券率的“利差”。该债券率在 2013 年 10 月是 3.7%，这是秘书长上份报告采用的利率。自那时以来，这一利率已经大幅度下降，截至 2015 年 7 月 2 日为 2.97%。预期利率不会进一步下降。自 2016 年起的利率上涨估计数是基于国债预测利率的中位共识值得出的。

47. 由于联合国假定是具有投资等级信用质量，而且 DC-5 号大楼备选方案的项目总体评级为“AA”，估计未来利息率为 5.01%至 5.21%之间。财务预测采用 5.11%的平均利率。

表 6

评级类别	美国财政部 30 年债券	美国财政部 30 年债券的利差	远期利差	估计未来利率
Aa/AA	2.97%	1.80-2.00%	.24%	5.01-5.21%

四. 每一备选方案的比较分析

A. 概览和工作方法

48. 在大会第 69/262 号决议要求提供关于 4 个可行备选方案的最新资料之后，秘书处已在本报告所述期间，继续采用以往关于长期办公房地需求的研究所使用的相同总体方法。鉴于秘书处目前没有专门资源分配给该项目，已聘请第三方的房地产咨询公司协助中央支助事务厅进行比较分析。房地产顾问小组由若干提供专门服务的分包顾问组成，包括建筑/工程设计、费用估算和财务顾问服务。

49. 收集了所有备选方案的最新资料。第三方的建筑和工程设计顾问制定了在北草坪建楼的概念设计，第三方费用估计公司为该备选方案制定了费用估计数。联合国房地产开发公司为备选方案 3 提出了一份订正设计图和费用估计数。第三方的地产业经纪顾问为备选方案 4 进行了市场研究。在本报告所述期间开展的具体活动包括更新以下情况：

- (a) 秘书处开展人口规模预测，并吸引各参与基金和方案的兴趣；
- (b) 建新楼备选方案的建筑和工程设计。对备选方案 1 和 2 的修订涉及设计一个较小的建筑，并根据上文第三(A)节的进一步说明满足保护历史性建筑的要求。对备选方案 3 的修订，如下文第 78 至 88 段的进一步解释，略微更新涉及联合国方案的办公房地需求，并反映东道城市的建筑法规；
- (c) 根据经修订的设计和更新的时间表，为新大楼备选方案制定建筑费用估计数，更新关于预计建筑费用增加的假设；
- (d) 所有备选方案的财务资料，包括对筹资办法的指示性信用评级、预计利率、更深入地研究可能进行的北草坪大楼融资备选方案；
- (e) 为维持现状备选方案对从联合国办公区步行 15 分钟的半径地区进行了商业租赁分析，也为新大楼备选方案的商业租赁组成部分进行商业租赁分析；
- (f) 为备选方案 3 与联合国房地产开发公司进行详细租约谈判，包括对东道国政府签署方之间的谅解备忘录进行的必要修订。

规划假设和未来潜在的变化影响分析

50. 确定每个备选方案的一次性费用和持续费用的规划假设大致与上一份报告保持不变。虽然每个假设对未来费用具有一定程度的推断，这些假设的最重要考虑因素是，它们都平等地适用于所有 4 个备选方案，以确定最符合成本效益的选择。

51. 在研究中使用的规划假设总结如下。在适用的情况下，图表中还包括本报告使用的数字未来变化的潜在影响和可能性的估计，并且是按 2015 年净现值为人人员规模零增长的情况计算 50 年的影响：

(a) 研究时期(从 2015 年至 2064 年 50 年): 对如此大量的投资来说, 50 年的前景为每一种备选方案充分考虑了成本和效益; 这也是根据联合国国际公共部门会计准则的会计政策计算的一座大楼的使用寿命;

(b) 人员规模预测(按照表 3 所示, 从 2015 年至 2034 年): 超过 20 年的预测被认为是难以预测。未来人员规模的变化是费用的一个重要因素; 每增加或减少 250 名工作人员的变化, 其影响的幅度为 1.7-1.9 亿美元;

(c) 建筑费用上涨(4.5%, 根据最近几年纽约市建筑市场已公布的数据计算): 建筑费用是根据 2015 年 7 月的美元估计的, 这些费用一直上涨到某一特定备选方案施工期开始前;

(d) 每一种备选方案辅助空间的数量(如表 5 所示): 今后的任何辅助空间需求的变化也会对总体费用产生重大影响; 如果增加或减少每 50 000 平方英尺(相当于北草坪大楼和 DC-5 号大楼的两层楼), 其影响是在 2 亿至 2.3 亿美元之间;

(e) 利率假设(按照上文第三节 C): 就备选方案 2(北草坪大楼融资)来说, 假定 5.67%利率增加或减少 50 个基点, 会造成大约 6 000 万至 7 000 万美元的影响。就备选方案 3(DC-5 号大楼)来说, 假定 5.11%的利率增加或减少 50 个基点, 会造成大约 1.2 亿美元的影响;

(f) 商业租赁的费率(按照下文第 94 段所述, 每可出租平方英尺 78 美元): 每可出租平方英尺增加或减少 5 美元, 将对北草坪大楼备选方案造成总计影响约 5 000 万美元, 对维持现状备选方案造成的影响约 1.4 亿美元。(对 DC-5 号大楼的备选方案来说, 这一变化将微不足道, 因为预计将需要很少的商业租赁空间);

(g) 通胀率: 3%, 基于最近的通货膨胀率;

(h) 折扣率: 3%(供确定净现值计算之用)。

52. 对每一备选方案 50 年分析期间的整个生命周期费用进行了财务分析, 包括以下所有费用: 一次性项目费用(对自有空间的备选方案来说)、商业租赁费用(对租赁备选方案来说), 以及公用事业、清洁、保安、房地产税(如果适用)和保险等。

53. 本报告附件二详细说明上述假设未来潜在的变化如何对每种备选方案和人员规模设想可能造成的影响。

54. 每一备选方案的汇总表载于下文第四节 B 中, 每一备选方案费用总额的比较列在第四节 C 中。

B. 对每个备选方案的研究结果

备选方案 1: 由大会特别摊款供资修建一座新的北草坪大楼

55. 根据秘书长以前关于长期房地需求研究的报告, 备选方案 1 是由大会特别摊款供资在北草坪修建一座新大楼。该项目将由联合国直接开展, 由一个专职项目管理小组管理, 建筑和工程设计服务和建筑服务由联合国直接签约, 与实施联合

国基本建设总计划所采用的方式相同。这一备选方案是四个备选方案中一次性建筑费用耗资最少的，部分原因是无需购买土地或筹资费用。然而，由于项目施工部分直至 2023 年战略遗产计划完工才能进行，备选方案 1 产生大量施工期涨价费用，估计从现在至 2024 年每年复合增长率为 4.5%。此外，将需要按市价为目前在 DC-1 和 DC-2 号大楼办公的人员安排新租赁协议，以渡过施工阶段。

56. 另外，备选方案 1 的总体规模受到历史性建筑保护和可施工性问题的制约。如图一所示和上文第 35 段所述，按照设计顾问委员会的原初设计，该大楼高度被限定在约 275 英尺。

57. 建筑占地面积被限制在约 26 500 毛平方英尺。北草坪可建面积在南侧以现有北草坪大楼(在草坪下有二个地下楼层)为限，在西侧以数百万美元的主要电力供应线为限，靠近目前北草坪大楼入口外的“正义战胜邪恶”的雕像，在东侧以联合国大院地下室第三层的出入车道为限。

58. 由于高度和楼层面积的限制，导致最大可建面积约为 535 000 毛平方英尺。

59. 在假定人员没有增加的情况下，备选方案 1 不能满足本组织对总计 100 多万平方英尺办公室和辅助空间的要求。因此，需要额外租赁商用空间，使得这一选择今后可能面临市场风险。

60. 两个北草坪备选方案还存在另外一个风险，即当地社区特别是美国铝业公司大厦和联合国大院周边其他住宅大楼的反对。尽管联合国没有举办正式听证会的法律义务，但一般认为按照最佳行业做法，将举行此种听证会。此外，新的北草坪大楼所需公用事业和道路连接将需要与东道国政府当局进行广泛协商。

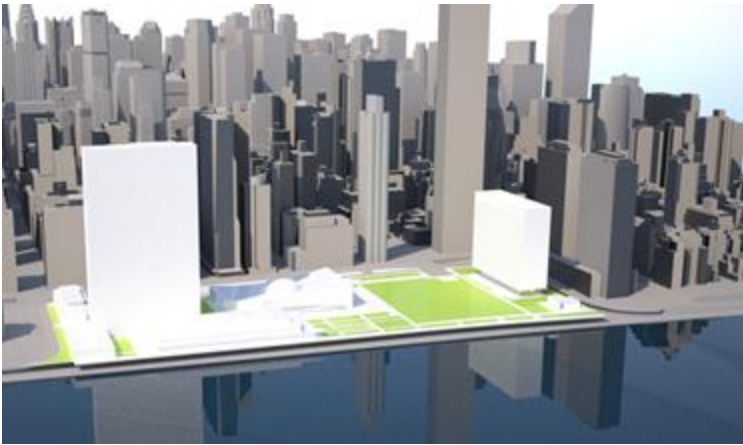
61. 图三和图四列出北草坪大楼建筑各备选方案示意图。

图三

北草坪大楼透视图



图四
北草坪大楼平面视图



62. 表 7 列出了备选方案 1 的 50 年费用汇总细目。费用按 2015 年净现值美元列报，包括新大楼的一次性基本建设成本、装修商业租赁空间的基本建设成本、持续的商业租金费用，以及新大楼和租赁空间的运行费用。

表 7
备选方案 1

(以净现值 10 亿美元计)

50 年费用汇总	费用
新大楼	
一次性摊款	0.575
年度占用费用	—
年度运行费用	0.710
小计	1.284
商业租赁	
一次性摊款	0.082
年度基租	1.030
年度运行费用	0.609
小计	1.722
总计	3.006

备选方案 2：通过筹措资金修建一座新的北草坪大楼

63. 在上一份报告中，由于为联合国自有土地获得融资的复杂性，以及由此对可能获得的融资利率产生的影响，备选方案 2 被认为是不可行的。然而，大会在其第 69/262

号决议第七节第 7(b)段中确定北草坪融资办法是可行的，并请秘书长提交关于该备选方案的最新财务信息。按照该要求，秘书处在本报告所述期间进行了详细研究。

64. 鉴于联合国的特权、豁免及法律地位和现有的东道国协定，本组织很难订立为施工提供资金的商业借款安排，因为在出现违约的情况下，本组织不能为债权人提供抵押品。因此，可能的筹资办法数目是有限的。

65. 根据第三方地产顾问和财务顾问的专家咨询意见，秘书处审议了一些可能的备选办法，包括：

(a) 第三方开发商提供资金；

(b) 公共或私人长期固定利率债券——联合国发行的直接债务；

第三方开发商提供资金

66. 一个供资备选办法是允许第三方开发商修建该大楼，并将其按照先租赁后拥有办法租赁给联合国，类似于为备选方案 3 设想的安排。此方案将需要在准予按揭时临时废止契约，把土地给开发商。为从债权人那里获取融资，必须进行按揭，因为按揭将在出现贷款违约情况时用作担保品。

67. 废止契约就会带来若干法律和技术方面的挑战。首先，这将需要修改与作为东道国政府的美利坚合众国的东道国协定，目前该国授予联合国对所使用土地的所有权利，并规定在放弃所有权权利的情况下，应将土地按市价出售给东道国政府。

68. 其次，实际用于建造该大楼的土地在西、南、东三个方向紧邻地表和地下两层的现有结构。此外，车道匝道、安全基础设施和其他设施也与这片土地的北面相邻，并且联合国财产北面紧邻着东道市/州当局所有的一条高出地面的匝道。也许可以准予临时使用一部分联合国所属土地用于建造目的，但对于准予按揭以支持融资，这种临时所有权是不够的。

69. 出于这些原因，第三方开发商提供融资被认为不可行，在本报告所述期间没有进一步研究。

公共或私人长期固定利率债券——联合国发行的直接债务

70. 第二个可能备选方案是联合国发行直接债务，如长期债券。

71. 联合国没有得到证券交易委员会(证交会)的豁免，而该委员会管辖在美国作为直接公共或私人债务的应纳税长期债券的发放。证交会以往曾批准豁免其他超国家组织以这种形式筹资，但为认真采取这种办法而这样做被认为极其困难。

72. 可以由一个联合国会员国基于其主权地位和信用评级发行债务。秘书处于 2015 年 5 月发出一份普通照会，征求会员国在这方面提供财政援助用于长期房地需求研究的意向，但没有收到答复。

73. 此外，如果联合国为这一备选方案提供资金，这将被视为一项重大基本建设项目，因此在战略遗产计划完成之后才能启动(见上文第 37 段)。出于这些原因，

发行直接债务被认为不可行，在本报告所述期间没有进一步研究。此外，关于备选方案 1 和 2，秘书长已探讨了各种筹资方式。

银行集团建筑贷款和定期贷款——联合国直接债务

74. 在评估潜在的北草坪大楼供资备选办法时，最可行的是联合国直接债务，作为常规银行建筑贷款，建造完成后改为银行定期贷款。通常可从保险公司和养恤基金获得的常规长期永久融资要求提供直接按揭质押形式的担保，由于上述原因这对北草坪资产不适用。将需要开展全面筹资招标，以正式确定是否可以利用按揭质押之外的其他担保结构从任何这些传统来源获得长期资金。

75. 上文第 44 和 45 段介绍了 30 年贷款和利率为 5.67% 的假定结构。

从一个或更多会员国贷款(或获得贷款保证)

76. 在上文第 72 段所述给会员国的普通照会中，秘书处还征求会员国是否有意提供贷款和贷款保证用于建造北草坪大楼。没有一个国家表示有此意愿。

77. 表 8 列出了备选方案 2 的 50 年费用汇总细目。费用按 2015 年净现值美元列报，包括新大楼的基本建设成本、装修商业租赁空间的基本建设成本、持续的商业租金费用，以及新大楼和租赁空间的运行费用。

表 8

备选方案 2

(按净现值 10 亿美元计)

50 年费用汇总	费用
新大楼	
一次性摊款	—
年度占用费用	0.916
年度运行费用	0.839
小计	1.755
商业租赁	
一次性摊款	0.085
年度基租	0.955
年度运行费用	0.656
小计	1.697
总计	3.451

备选方案 3：联合国综合大楼(DC-5 号大楼)

78. 正如上份报告(A/68/734)所述，备选方案 3 需要在联合国房地以南的一块地上新建一幢高层办公楼，取名为联合国综合大楼或 DC-5 号大楼。

79. 这一备选方案将不由联合国而是由联合国房地产开发公司实施。该项目将通过联合国房地产开发公司发行公共或私营债券供资，这些债券将通过联合国按照先租赁后拥有安排在 30 年中支付租金赎回。

80. 该大楼是由一名曾获普利兹克奖的国际建筑师设计的。在本报告所述期间，联合国要求对该设计做了若干改动，这些改动没有增加项目费用，其中包括：

(a) 提供三个配备口译厢的中型会议室，其大小类似 11-13 号会议室，并提供三个“以字母命名的会议室”大小的房间供会员国使用；

(b) 按照秘书处大楼 18 和 19 层的试点项目和目前正在实施的更广泛方案，重新设计典型的办公楼层，以适应灵活工作场所战略；

(c) 将餐饮服务空间的一部分从大楼七层挪到顶楼，顶楼可以饱览曼哈顿和东河景色，可作为服务联合国、会员国和公众的一个多功能餐饮空间。

谅解备忘录所需变动的状况

81. 在秘书长起草上一份报告时，DC-5 号大楼备选方案的施工期间选择是 2016-2018 年。然而，由于大会决议没有强烈肯定 DC-5 号大楼，联合国房地产开发公司一直不愿部署资源来按照先前设想完成其计划设计阶段。

82. 联合国通过联合国房地产开发公司要求对目前的谅解备忘录做出一些必要的改动，内容如下：

(a) 将转让土地日落条款(截止日期)从 2015 年底延长至 2019 年，这对于保持该备选方案可行性至关重要；

(b) 取消对联合国行使其选择将目前在 DC-1 和 DC-2 号大楼的商业租赁从 2018 年延长至 2023 年的要求；

(c) 取消 2017 年至 2023 年 DC-1 和 DC-2 号大楼支付房地产税的要求。

83. 秘书长高兴地报告，纽约市长和纽约州众参两院议长于 2015 年 9 月核可了对谅解备忘录的修订。

84. 目前 DC-5 号大楼备选方案的预计施工进度是从 2019 年至 2021 年，于 2022 年启用。这符合 DC-1 和 DC-2 号大楼的现有租约在 2023 年终止、以及纽约市必须出售或再融资这两栋大楼的期限。但是，鉴于秘书处要求对谅解备忘录所作改动，自 DC-5 号大楼的启用之日起，联合国不再需要支付 DC-1 和 DC-2 号大楼的租金。

租约谈判状况

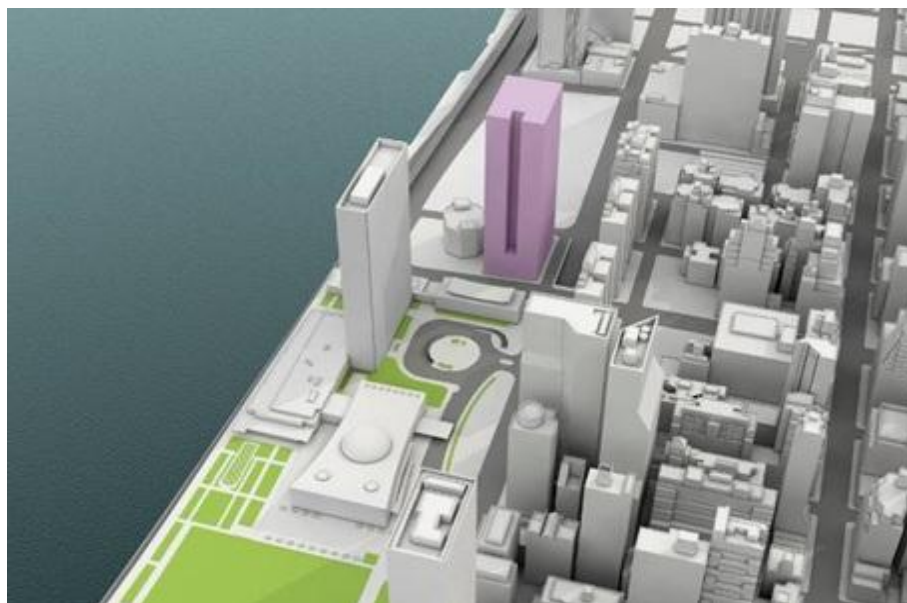
85. 根据第 69/262 号决议第七节第 5 段和第 7(c)段，秘书处在本报告所述期间广泛会晤了联合国房地产开发公司代表，以谈判拟议租赁条款，努力为本组织取得最优惠的条件。

86. 联合国房地产开发公司给联合国的租约将规定一个与该公司为 DC-5 号大楼融资的债券期限一致的期限，与启用日期和债券文件规定的本金化利息假定 3 年期限结束日一致。当债券在 30 年结束时付清后，联合国将获得土地和大楼的所有权。

87. 图五和图六附有 DC-5 号大楼备选方案建筑示意图。

图五

联合国综合大楼(DC-5 号大楼)透视图



图六

联合国综合大楼(DC-5 号大楼)平面图



88. 表 9 列出了备选方案 3 的 50 年费用汇总细目。费用按 2015 年净现值美元列报，包括新大楼的基本建设成本、装修商业租赁空间的基本建设成本、持续的商业租金费用，以及新大楼和租赁空间的运行费用。

表 9

备选方案 3

(按净现值 10 亿美元计)

50 年费用汇总	费用
新大楼	
一次性摊款	—
年度占用费用	1.210
年度运行费用	1.145
小计	2.355
商业租赁	
一次性摊款	0.018
年度基租	0.266
年度运行费用	0.015
小计	0.298
总计	2.653

备选方案 4：维持现状

89. 在以往的报告中，备选方案 4 被称为“维持现状”备选方案，将继续通过商业租赁满足总部房地外的办公场地需求。商业租赁组合目前由位于曼哈顿和长岛城的 9 座建筑物组成，共容纳 4 000 多名联合国秘书处工作人员。2014 年总计花费约 5 660 万美元用于商业租赁。

90. 如第二节 B 所述，在纽约执行灵活工作场所战略之后，秘书处预计将在秘书处大楼内多容纳 800 名工作人员，从而减少了对商业租赁空间的需求。此外，秘书处将对位于东 45 街 304 号的 FF 大楼的现行租赁空间实行灵活工作场所战略。因此，由于不再有需求，共有 4 项租赁预计将终止。

91. 图七是联合国现有租赁房产透视图，表 10 显示联合国现有租赁房产，包括将在本租期届满时不再续约的那些租赁。

图七
联合国现有租赁房产透视图

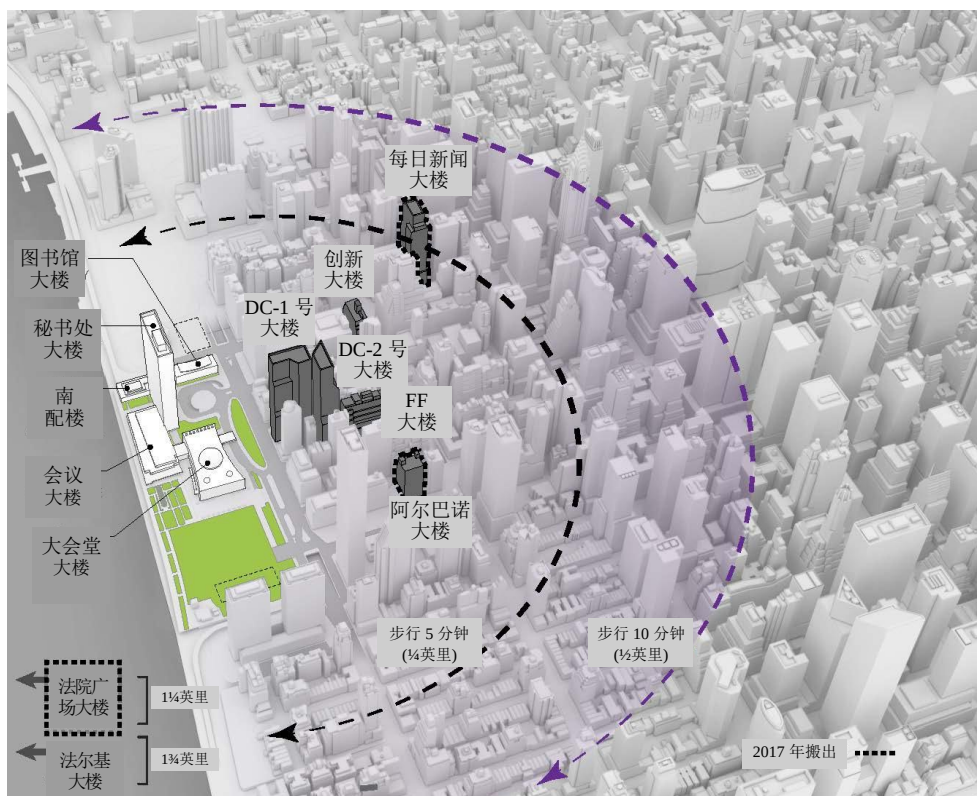


表 10
截至 2015 年商业租赁租金详细总表

(以美元计)

联合国租赁房产	租约到期日	续租备选方案	目前的每年租金
阿尔巴诺大楼	2017 年 7 月	无	10 288 300
美铝公司大楼	2015 年 7 月	有	1 573 095
每日新闻大楼	2017 年 4 月	无	2 324 172
FF 大楼	2017 年 4 月	无	6 809 729
法尔基大楼	2024 年 12 月	有	69 318
创新大楼	2018 年 9 月	有	7 758 468
联合国广场一号大楼(DC-1)	2018 年 3 月	有	10 074 008
联合国广场二号大楼(DC-2)	2018 年 3 月	有	14 292 531
法院广场大楼(即联合国联邦信用社大楼)	2018 年 4 月	有	3 400 397
共计			56 590 018

92. 在本报告所述期间，项目小组为租赁最多 100 万平方英尺的可租赁空间的目的，根据考虑到的哪种备选方案，分为三个距离“地带”详细研究了联合国总部建筑群周边的曼哈顿地区市场趋势。

93. 自 2013 年发布上次报告以来，在第一地带内可用的商业租赁空间总供应量已从约 17%降至 8%，三个地带平均从 14%降至 9%。商业空间供应减少的主要原因是同一地区特别是第一地带内的居住空间需求增加。此外，许多本已有限的商业空间正被转用为住宅。

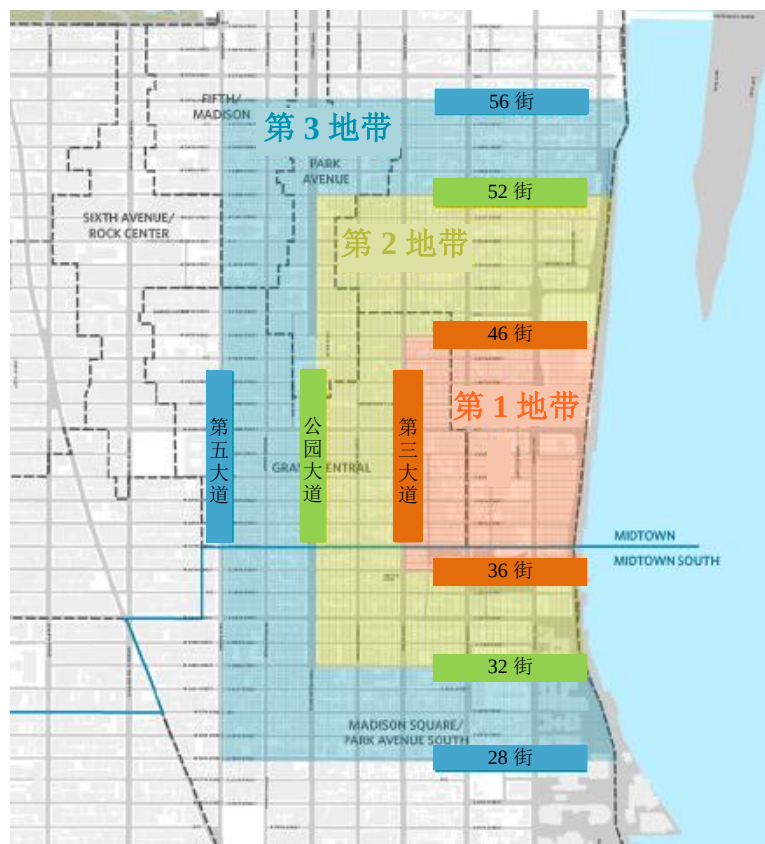
94. 在所分析的三个地带内 A 级办公空间的加权平均价格自 2013 年起从每可出租平方英尺约 71 美元增至 78 美元。这一平均数字正被用于本报告的总体财务模式。

95. 为规划目的，假定如果在 2023 年以后还可继续租赁 DC-1 和 DC-2 号大楼，这两栋楼将按市价定价。此外，由于曼哈顿商业租赁市场瞬息万变，为本研究目的没有寻找具体交易，而是使用了通用估计数。

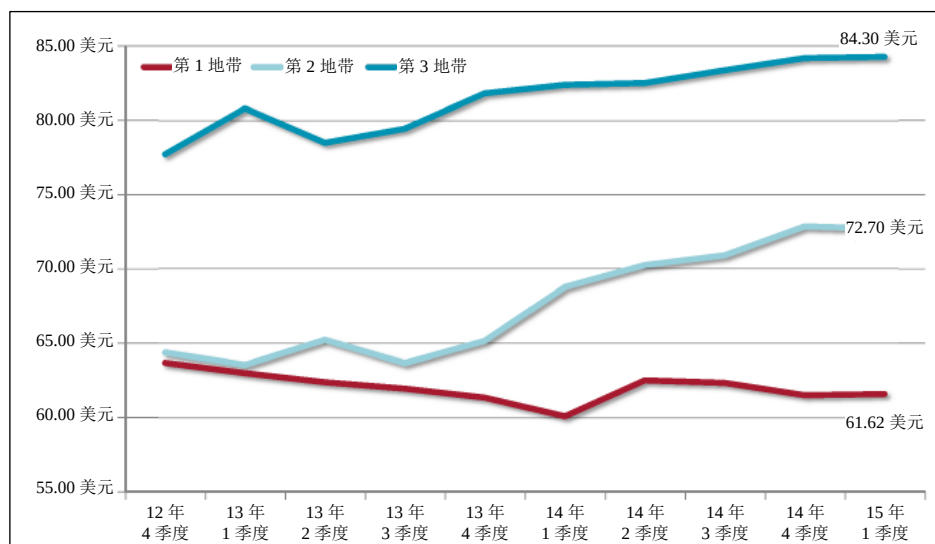
96. 图八和图九分别介绍了当前市场研究的范围和商业租赁费用模式。

图八

当前商业租赁市场研究的范围



图九
按地带分列的平均商业租赁费



97. 备选方案4的50年费用汇总的费用细目见表11。费用按2015年净现值美元列报，费用包括装修商业租赁空间的基本建设成本、持续的商业租金费用以及租赁空间的运行费用(这一备选方案没有新大楼费用)。

表 11
备选方案 4

(以净现值 10 亿美元计)

50 年费用汇总	费用
新大楼	
一次性摊款	—
年度占用费用	—
年度运行费用	—
小计	—
商业租赁	
一次性摊款	0.117
年度基租	1.833
年度运行费用	1.611
小计	3.561
共计	3.561

C. 比较分析

98. 如以前的报告所述, 为了彻底分析所研究的各种备选方案的费用总额, 项目小组针对四种备选方案中的每种方案, 并根据三种人员规模情形中的每种情形, 依照 2015 年至 2064 年的 50 年期限, 对费用总额进行了预测。换言之, 该项研究包括 12 种详细的财务模式。

99. 这些模式涵盖所有预期项目费用, 包括硬性和软性项目基本建设成本、融资费用(如适用)以及长期运行费用。硬性费用包括施工交易费用和施工管理费用、施工应急款、保险和费用上涨。软性费用包括设计费、方案管理层/业主法律代表费、法律费、设计应急款和工作人员费用。

100. 运行费用(又称占用费)包含公用事业、清洁、维修和保养、场地维护、安保和行政费用。出于规划的目的, 在三个“自有”备选方案中还列入资本准备金的年度缴款, 数额为财产价值的 1%, 以便在新大楼生命周期内保持财产价值。

确定资金的时间价值或净现值

101. 建筑费用估计数以 2015 年 7 月的美元现值计算, 费用从 2015 年 7 月起至该备选方案预计施工期的中期止采取 4.5%的施工费用上涨率推算。比照大致的预期通货膨胀率, 采取 3%的贴现率确定现值。

102. 表 12 为费用比较一览表。本报告附件二提供了详尽的费用细目。

表 12

四种可行备选方案的费用比较

	备选方案 1: 北草坪摊款	备选方案 2: 北草坪融资	备选方案 3: DC-5 号大楼	备选方案 4: 维持现状
最初项目费用(以 10 亿美元计)	1.014	0.979	1.608	不适用
办公空间容量(工作人员人数)	1 400	1 400	3 190	不适用
使用租用空间的工作人员人数	1 842	1 842	52	3 242
面积(毛平方英尺)	535 000	535 000	929 499	不适用
施工期	2024-2026	2020-2022	2019-2021	不适用
入驻日期	2027	2023	2022	不适用
2015 年净现值汇总(以 10 亿美元计)				
增长 1.1%	4.409	4.898	4.009	4.884
无增长	3.006	3.451	2.653	3.561
减少 0.5%	2.509	2.943	2.284	3.085
2064 年残值(以 10 亿美元计)				
无增长	0.563	0.557	1.975	不适用
出售该资产的可能性	不可出售	不可出售	可出售	不适用

	备选方案 1: 北草坪摊款	备选方案 2: 北草坪融资	备选方案 3: DC-5 号大楼	备选方案 4: 维持现状
无增长情况下汇总明细 (以 10 亿美元计)				
新大楼				
一次性摊款	0.575	—	—	—
年度占用费用	—	0.916	1.210	—
年度运行费用	0.710	0.839	1.145	—
小计	1.284	1.755	2.355	—
商业租赁费用				
一次性摊款	0.082	0.085	0.018	0.117
年度基租	1.030	0.955	0.266	1.833
年度运行费用	0.609	0.656	0.015	1.611
小计	1.722	1.697	0.298	3.561
共计	3.006	3.451	2.653	3.561

103. 除了上文概述的定性考虑和成本考虑外，需要考虑其他非量化标准。这包括自有效益以及将工作人员统一安置到一个综合房地效益。统一安置的效益包括办公空间需求的可预测性和稳定性提高，大面积空间规划的增效，节省往返于不同地点之间的时间，以及实体工作环境质量改善后带来的生产效率、工作人员士气以及工作质量的提升。北草坪和 DC-5 号大楼备选方案都能带来上述效益，而维持现状方案则不能。

五. 今后的步骤

必须作出一项决定

104. 如果本组织要避免 DC-1 号和 2 号大楼租约终止后 2023 年年度办公房地费用急剧上升，必须作出决定积极采用一种可行的长期办公房地备选方案。费用急剧上升包括商业租赁费大幅度增加，以及在不建一座新的自有大楼的情况下装修新的商业租赁空间所需的大量基本建设成本。

105. 即使在纽约实施灵活工作场所战略之后，商业租金按 2015 年现值计算预计可由 5 660 万美元减至约 4 000 万美元，但到 2023 年总体商业租金预计将从 5 000 万美元增加至 1 亿多美元。如果选择维持现状备选方案，同年一次性基本建设费用预计约为 1.2 亿美元。

106. 实际上，不作出决定的财政后果与维持现状备选方案的费用相同。在无增长的情况下，两者都会在超过 50 年的期间使本组织产生高达 10 亿美元本可避免的费用。

107. 虽然没有可以避免 2023 年办公房地费用增加的备选方案，备选方案 1、2 和 3 为本组织提供了机会，可以获得高值的建筑资产，并避免甚至更大的长期费用。在这些备选方案中，备选方案 3(DC-5 号大楼)最具有成本效益。

建议采取的步骤

108. 鉴于备选方案 3(DC-5 号大楼)比其他备选方案有显著优势，秘书长大力建议进一步采用这一非常可行和认真的备选方案。

109. 如果大会授权秘书长采用备选方案 3(DC-5 号大楼)，随后行动的时间表将如下：

2015 年 12 月	大会请秘书长进一步拟订联合国房地产开发公司的提案，作为可采用的备选方案
2016 年	联合国房地产开发公司恢复工作和完成方案设计文件，提出方案设计费用估计数，开始编写设计开发文件
2016 年 9 月	秘书长提交大会第七十一届会议的报告 方案设计成果，订正费用估计数，订正项目时间表，详细租约谈判的最新进展情况
2017 年	联合国房地产开发公司完成设计开发文件，编制设计开发费用估计数，编制施工文件和施工费用估计数
2017 年 9 月	秘书长提交大会第七十二届会议的报告 大会根据完成的租约谈判的结果、成本估计数和发行债券的细节核准该项目
2018 年	联合国房地产开发公司施工合同招标
2019-2021 年	施工期间
2022 年	联合国入驻 DC-5 号大楼

110. 如上文第 38 和 39 段所述，上文拟议时间表中的任何拖延都可能使本组织面临 2023 年商业租赁费用急剧增加的风险。

111. 正如秘书长在上份报告(A/68/733)第 66 段中所述，采用备选方案 3 需要专门的资源。2016 年紧接着的步骤将包括：

(a) 征聘内部专门项目监督小组，负责监督联合国房地产开发公司的设计活动、协调租约谈判并拟订详细的债券条款；

(b) 雇用第三方咨询顾问和法律顾问，进行最后的详细租约谈判和确定债券条款。

112. 除积极采用 DC-5 号大楼备选方案外，秘书长将继续监测商业租赁方面的市场动态，并继续分析各种未知因素和假设未来可能发生的变化如何影响到 DC-5 号大楼备选方案的费用。

六. 所需资源

113. 采用 DC-5 号大楼备选方案将需要专用资源，用于中央支助事务厅设施和商务司内的小型项目监督小组，该小组负责与联合国房地产开发公司进行协调，包括进行上文第 111 段所述的活动。该小组将负责确保该项目完全符合联合国的要求。

114. 监督小组的费用估计数为 915 500 美元，用于 2016-2017 两年期 3 名工作人员初期 18 个月的经费，以及这 3 个职位的办公房地经费，如家具、办公用品、办公室自动化设备以及电话和网络服务。该小组的拟议人员组成将包括：一名高级项目协调员(D-1)，一名项目协调员——建筑和规划(P-4)，一名行政助理(一般事务(其他职等))。

115. 高级项目协调员将负责管理和协调所有的日常项目活动。高级项目协调员将担任联合国房地产开发公司主导的设计小组与联合国之间的主要联络人，确定详细的联合国空间和其他设计要求，并协调第三方咨询人和联合国秘书处相关部门有关编制方案设计、相关费用估计数以及详细租约谈判的工作。高级项目协调员还将负责监测当前的市场动态和影响长期办公房地研究的其他因素。

116. 项目协调员(建筑和规划)将主要负责与联合国各部厅进行空间需求方面的协调，包括继续监测在纽约工作的人员总数以及其他联合国举措对需求的影响。行政助理将为高级项目协调员和项目协调员(建筑和规划)提供行政支助。

117. 将需要第三方房地产顾问的外部咨询服务，为期 18 个月。咨询将包括财务顾问、费用估计员、建筑设计和房地产中介等领域的分包咨询服务。咨询人将提供的服务包括与联合国房地产开发公司谈判详细的租约和谈判项目协议，对开发公司编制的费用估计数进行必要的独立成本分析，并继续监测商业房地产市场。建筑师还将作出连接 DC-5 号大楼备选方案与联合国房地的隧道联合国部分的设计。据估计，咨询服务的费用将为 120 万美元。鉴于这一项目的规模和重要性，这些服务至关重要，以便在大会最终核准这一项目的情况下，确保设计阶段的风险得到适当的管理。

118. 将需要为期 18 个月的外部法律顾问服务，费用估计为 400 000 美元。法律顾问服务将提供专门服务，协助法律事务厅有关详细租约的事宜。

119. 2016-2017 两年期项目小组和咨询服务的资源总额将为 2 515 400 美元。

七. 建议大会采取的行动

120. 建议大会：

- (a) 注意到秘书长的报告；
- (b) 请秘书长进一步拟订联合国房地产开发公司的提案，作为准备采用的非常可行和认真的备选办法；
- (c) 授权秘书长采取必要步骤加以执行，但不得妨碍大会的进一步决定；
- (d) 核准设立 3 个一般临时人员职位，自 2016 年 7 月 1 日起，为期 18 个月；
- (e) 在 2016-2017 两年期拟议方案预算第 29 D 款(中央支助事务厅)之外为同一期间拨出 2 515 400 美元，这笔资金从应急基金中支取；
- (f) 请秘书长在大会第七十一届会议主要会期提交项目进度报告。

附件一

各备选方案的财务分析

长期办公房地费用 (2015–2064 年)，仅包括秘书处

费用共计

(千美元)

	新建大楼		目前的租约		其他市场租约		共计		费用共计
	占用费用	一次性费用	占用费用	一次性费用	占用费用	一次性费用	占用费用	一次性费用	
无增长									
北草坪摊款	1 218 500	995 700	603 600	—	3 043 000	120 500	4 865 100	1 116 200	5 981 300
北草坪融资	3 462 400	—	397 300	—	3 210 200	111 300	7 069 900	111 300	7 181 200
DC-5 号大楼	3 821 000	—	349 400	—	(86 300)	22 300	4 084 100	22 300	4 106 400
维持现状	—	—	446 600	—	7 790 400	157 600	8 237 000	157 600	8 394 600
减少 0.5%									
北草坪摊款	1 218 500	995 700	603 600	—	1 785 900	90 800	3 608 000	1 086 500	4 694 500
北草坪融资	3 462 400	—	397 300	—	1 937 700	93 400	5 797 400	93 400	5 890 800
DC-5 号大楼	3 821 000	—	349 400	—	(1 087 000)	32 100	3 083 400	32 100	3 115 500
维持现状	—	—	446 600	—	6 544 900	144 900	6 991 500	144 900	7 136 400
增长 1.1%									
北草坪摊款	1 218 500	995 700	603 600	—	6 437 900	162 200	8 260 000	1 157 900	9 417 900
北草坪融资	3 462 400	—	397 300	—	6 609 900	200 800	10 468 700	200 800	10 669 500
DC-5 号大楼	3 821 000	—	349 400	—	3 262 100	39 200	7 432 500	39 200	7 471 700
维持现状	—	—	446 600	—	10 881 700	327 600	11 328 300	327 600	11 655 900

按 2015 年美元计算的现值

(千美元)

	新建大楼		目前的租约		其他市场租约		共计		费用共计
	占用费用	一次性费用	占用费用	一次性费用	占用费用	一次性费用	占用费用	一次性费用	
无增长									
北草坪摊款	564 400	719 700	501 800	—	1 137 700	82 000	2 203 900	801 700	3 005 600
北草坪融资	1 754 500	—	350 600	—	1 260 700	85 300	3 365 800	85 300	3 451 100
DC-5 号大楼	2 355 000	—	312 800	—	(32 600)	17 600	2 635 200	17 600	2 652 800
维持现状	—	—	388 400	—	3 055 500	117 200	3 443 900	117 200	3 561 100
减少 0.5%									
北草坪摊款	564 400	719 700	501 800	—	662 600	60 400	1 728 800	780 100	2 508 900
北草坪融资	1 754 500	—	350 600	—	768 000	69 900	2 873 100	69 900	2 943 000
DC-5 号大楼	2 355 000	—	312 800	—	(408 300)	24 000	2 259 500	24 000	2 283 500
维持现状	—	—	388 400	—	2 588 800	107 800	2 977 200	107 800	3 085 000
增长 1.1%									
北草坪摊款	564 400	719 700	501 800	—	2 507 100	116 000	3 573 300	835 700	4 409 000
北草坪融资	1 754 500	—	350 600	—	2 636 500	156 700	4 741 600	156 700	4 898 300
DC-5 号大楼	2 355 000	—	312 800	—	1 306 400	34 400	3 974 200	34 400	4 009 600
维持现状	—	—	388 400	—	4 253 000	242 100	4 641 400	242 100	4 883 500

附件二

各种假设的影响的敏感度分析

下表根据 50 年财务分析的总额计算，说明许多关键的建模假设今后可能发生的变化的相对影响(变化按“无增长”人员规模假设列示)：

	目前的假设	变动	影响(现值)	变动	影响(现值)
辅助空间					
备选方案 1	319 758 毛平方英尺	+50 000 毛平方英尺	+2.01 亿美元	-50 000 毛平方英尺	-2.01 亿美元
备选方案 2	283 301 毛平方英尺	+50 000 毛平方英尺	+2.22 亿美元	-50 000 毛平方英尺	-2.22 亿美元
备选方案 3	283 301 毛平方英尺	+50 000 毛平方英尺	+2.27 亿美元	-50 000 毛平方英尺	-2.27 亿美元
备选方案 4	228 837 毛平方英尺	+50 000 毛平方英尺	+2.01 亿美元	-50 000 毛平方英尺	-2.01 亿美元
人员规模					
备选方案 1	3 210 人	+250 人	+1.69 亿美元	-250 人	-1.69 亿美元
备选方案 2	3 210 人	+250 人	+1.87 亿美元	-250 人	-1.87 亿美元
备选方案 3	3 210 人	+250 人	+1.90 亿美元	-250 人	-1.90 亿美元
备选方案 4	3 210 人	+250 人	+1.86 亿美元	-250 人	-1.86 亿美元
如自有，毛平方英尺/人					
备选方案 1	168 毛平方英尺/人	-25 毛平方英尺/人	-1.20 亿美元	+25 毛平方英尺/人	+1.20 亿美元
备选方案 2	168 毛平方英尺/人	-25 毛平方英尺/人	-1.33 亿美元	+25 毛平方英尺/人	+1.33 亿美元
备选方案 3	168 毛平方英尺/人	-25 毛平方英尺/人	+2 500 万美元	+25 毛平方英尺/人	-2 500 万美元
备选方案 4	168 毛平方英尺/人	-25 毛平方英尺/人	-3.56 亿美元	+25 毛平方英尺/人	+3.56 亿美元
利率(备选方案 2，北草坪融资)	5.67%	+50 基点	+5 700 万美元	-50 基点	-7 400 万美元
利率(备选方案 3，UNDC-5 号大楼)	5.11%	+50 基点	+1.27 亿美元	-50 基点	-1.21 亿美元
市场租赁费					
备选方案 1	78.00 美元	+5.00 美元/每可出租平方英尺	+5 000 万美元	-5.00 美元/每可出租平方英尺	-5 000 万美元
备选方案 2	78.00 美元	+5.00 美元/每可出租平方英尺	+5 500 万美元	-5.00 美元/每可出租平方英尺	-5 500 万美元
备选方案 3	78.00 美元	+5.00 美元/每可出租平方英尺	-1 000 万美元	-5.00 美元/每可出租平方英尺	+1 000 万美元
备选方案 4	78.00 美元	+5.00 美元/每可出租平方英尺	+1.43 亿美元	-5.00 美元/每可出租平方英尺	-1.43 亿美元