



第七十二届会议

临时议程** 项目 137

2018-2019 两年期拟议方案预算

亚洲及太平洋经济社会委员会曼谷房舍抗震改建和使用期满
更换项目

秘书长的报告

摘要

大会在其第 [71/272](#) 号决议第四节中授权开展与亚洲及太平洋经济社会委员会曼谷房舍抗震改建和使用期满更换项目所有阶段相关的活动，并请秘书长在大会第七十二届会议主要会期期间向大会提交一份进度报告，除其他外，概述项目支出和总费用。

本报告提供最新资料，说明秘书长上一次报告([A/71/333](#))以来项目取得的进展，包括核查初步抗震设计，作为总体治理结构的一部分建立利益攸关方委员会，征聘专职项目管理小组，以及外包牵头建筑设计咨询服务和独立风险管理咨询服务。此外，除了抗震，报告还载有项目的其他几个设计目标，包括提高空间效率和能源效率以及为残疾人提供无障碍环境。

该项目正常进行，估计施工将在 2023 年完成，费用估计总数最高不超过 40 019 000 美元，总体费用计划有微调。

建议大会表示注意到本报告，表示注意到经修订的项目费用计划，核准在项目管理小组内部设立两个临时职位，并批款 4 116 858 美元，充作 2018 年的项目费用。

* 由于技术原因重发。

** [A/72/150](#)。



一. 引言

1. 本进度报告是根据大会第 71/272 号决议第四节提交的，大会在其中核准采用亚洲及太平洋经济社会委员会(亚太经社会)曼谷房舍抗震改建和使用期满更换项目备选方案 C，核准项目的拟议范围、时限、实施计划和最高费用估计数 40 019 000 美元，并请秘书长在大会第七十二届会议主要会期期间向大会提交项目实施进展报告，除其他外，概述项目支出和总费用。本报告介绍秘书长上一次报告(A/71/333)以来该项目取得的最新进展。

2. 该项目继续按照以前报告的项目目标实施，最近的事态发展是解决无障碍和抗震方面的主要问题，以确保设施达到保障生命安全的现代抗震性能目标，并推动将设施建成为所有人提供服务的更加包容和无障碍的大院。亚太经社会聘请的咨询人最近完善并审查了抗震结构设计，确认设计采取了适当的做法来解决保障生命安全方面的缺陷。

3. 本报告概述了项目迄今开展的规划和相关行动，并介绍了关于以下方面的最新情况：(a) 与会员国和东道国政府的合作；(b) 项目治理，包括利益攸关方委员会、各工作组以及与秘书处中央支助事务厅的工作关系；(c) 征聘专职项目小组并重新评估所需技能；(d) 项目进展；(e) 为确保亚太经社会设施包容和无障碍而正在采取的措施；(f) 进一步发展和确定抗震设计；(g) 通过与总部和东道国的合作应用吸取的经验教训，并就内部监督事务厅提出的建议采取后续行动；(h) 根据实际发生的费用以及最新调查、估算、分析和设计信息订正费用总额估计数。

4. 本报告还提供大会第 71/272 号决议第四节第 8、10、13、17、23 和 24 段所要求的信息，除其他外，包括详细说明未来的租金收入、能源效率的考虑、会员国的自愿和实物捐助，以及减轻风险的措施，包括与货币汇率有关的减轻风险措施。

二. 本报告所述期间项目取得的进展

A. 与会员国和东道国政府的合作

会员国

5. 亚太经社会定期向会员国简要介绍情况并争取其自愿捐款。2017 年 1 月 20 日和 6 月 30 日，亚太经社会在常驻代表和亚太经社会成员指派的其他代表咨询委员会(亚太经社会代表咨委会)召开的会议上发言，并在 2017 年 1 月 12 日向亚太经社会成员发出普通照会，告知他们亚太经社会行政司可提供关于该项目的详细信息，以便会员国能够容易地确定以何种方式支持项目。

6. 亚太经社会还寻求以无偿借用初级专业干事或工作人员的形式提供的专门知识捐助，已于 2017 年 7 月在秘书处经济和社会事务部网站上公布了在一系列精选职系和技能系列中征聘初级专业干事的信息，并在 2017 年 6 月 30 日向亚太经社会代表咨委会成员提出了类似请求。亚太经社会将与那些表示愿意提供支持的会员国一起，进一步审查相关响应并采取后续行动。

与东道国的关系

7. 亚太经社会继续与东道国外交部接触，寻求其对项目的援助和支持。自上一次报告以来，亚太经社会行政司和东道国外交部国际组织司已经举行了数次会议（分别在 2016 年 6 月 17 日和 11 月 11 日及 2017 年 1 月 30 日、3 月 27 日和 6 月 21 日举行）。亚太经社会继续请该部提供支持，在项目实施期间提供临时容纳联合国工作人员的周转空间和可能的实物捐助。
8. 在本报告所述期间，东道国告知亚太经社会，原来提议的备选周转空间，即亚太经社会以北 30 公里处常瓦塔纳的政府建筑群的“BC”大楼不再可用。东道国已建议在同一区域采用另一种解决办法；目前正在讨论该建议的相关细节。
9. 东道国促进亚太经社会和有关当局为支持项目进行协调，在 2017 年 3 月 27 日组织了与曼谷市政当局、内政部公共工程和城乡规划司以及外交部礼宾司和国际组织司的一次机构间会议。东道国还针对与项目实施有关的细则和条例提供了信息、进行了澄清。
10. 关于分享知识和最佳做法，东道国积极支持亚太经社会与各地方实体进行联络。2017 年 5 月 12 日，外交部组织对总部设在泰国的一家大型跨国公司进行实地访问，该公司拥有“能源与环境设计先导”白金认证。亚太经社会的团队了解了该公司在设施管理、变革管理和技术升级等领域采用的创新做法（另见下文第 21 段）。2017 年 6 月 21 日，东道国还促成了与泰国工程师理事会秘书长的一次会谈，会上就泰国抗震改建和施工管理的最佳做法与亚太经社会团队进行了知识分享。
11. 目前，正在与东道国讨论外交部、工程师理事会和东道国其他主管机构是否有可能向亚太经社会提供技术和一般咨询意见，将其作为东道国为该项目提供实物捐助的一部分。

B. 项目治理

12. 按照秘书长上一次报告所载、保持不变的项目总体治理结构，项目所有人是亚太经社会执行秘书。执行秘书已指定亚太经社会行政司司长管理项目的监督和治理工作，与内部和外部利益攸关方开展联络和互动，并负责处理需要高层决策的战略问题。项目的日常执行工作由专职的项目管理人领导。

利益攸关方委员会

13. 利益攸关方委员会成立于 2017 年 1 月，第 1 次会议在 2017 年 2 月 17 日举行。利益攸关方委员会举行常会或特别特设会议。项目定于 2023 年完成，在此之前，利益攸关方委员会每季度举行一次常会。各次会议的时间安排将在每个日历年的年初确定，由项目管理人进行协调。
14. 项目所有人担任利益攸关方委员会主席。委员会的作用是向项目所有人提供项目咨询和指导。
15. 利益攸关方委员会内部建立了涉及可持续性、无障碍环境以及职业健康和三个专题的工作组。第四个工作组已经成立，目的是就办公室搬迁和后勤细节向租户提供信息，并与其互动，从而最大限度地减少对租户机构运营的影响。该

工作组将作为业务管理小组的附属机构开展运作，业务管理小组现在包括所有租户机构，通常每两个月在亚太经社会举行一次会议。利益攸关方委员会的下一次会议定于 2017 年 8 月底举行。

总部中央支助事务厅的协调和监督

16. 亚太经社会行政主任办公室与总部中央支助事务厅通过季度视频会议、必要时通过双方讨论进行协调。

17. 中央支助事务厅的海外财产管理股与亚太经社会的专职项目管理小组密切互动，每两周就项目实施、监测和监督情况举行一次协调会议。这种合作还促进分享秘书处开展的各种全球资本项目的最佳做法和经验教训，并使该小组得以在早期阶段确定潜在的项目风险。

18. 中央支助事务厅和亚太经社会在 2017 年 6 月签署了一项行政和协调协议。这份文件界定了总部和亚太经社会在该项目上的报告结构、作用和职责以及行政安排，以确保实行强有力的内部项目控制和质量保证机制。

C. 借鉴当地知识和经验教训

19. 大会在其第 71/272 号决议中请秘书长通过中央支助事务厅，考虑在实施抗震改建项目时从以往的建造和翻修项目吸取经验教训和最佳做法，特别是从其他基本建设项目借鉴经验和专门知识。此外，大会鼓励秘书长在整个项目实施期间纳入当地的知识、技术和能力。下文按专题详细介绍了在这方面采取的行动。

无障碍环境、空间规划和变革管理

20. 关于无障碍环境，亚太经社会利用其内部资源，尤其是社会发展司的资源，同时联系中央支助事务厅、人权理事会残疾人权利问题特别报告员和残疾人权利委员会，于 2017 年 6 月 19 日至 7 月 7 日在亚太经社会房地进行整个大院无障碍评估。目前正在征求反馈意见，以确保亚太经社会遵循联合国和全球的最佳做法，达到大会第 70/170 号决议关于为残疾人实现一个包容和无障碍的联合国的要求。

21. 此外，在东道国的支持下，亚太经社会人员走访了当地一家百年老店企业的房地，该公司雇员人数超过 55 000 名，其中 8 000 名在公司曼谷总部工作。该公司总部最近进行了重大翻修，包括升级现有的两栋 10 层塔楼以及建造一栋新的 22 层塔楼。该翻修项目还包括可持续设计和修订工作场所规划。该公司管理团队认识到，搬迁办公场所会遭到抵制，因此选择翻修现有的办公室，同时采取空间增效措施，作为一种关键的变革管理方法。亚太经社会正考虑在制定该项目的变革管理战略时采用这一办法。

22. 2017 年 6 月 20 日，在亚太经社会主办的“语文安排、文件和出版物问题国际年度会议”上，这家当地公司的设施总监介绍了他们在管理不断变化的员工队伍方面的做法，亚太经社会行政司数名工作人员出席了这次会议。

23. 此外，这家当地公司为提高工作空间布局效率而进行的变革带来了纵向流通需求的增加，公司因此进行了广泛的分析并调整了它的纵向流通业务。分享这一当地经验以后，亚太经社会已开始对秘书处大楼进行纵向流通研究。

24. 关于变革管理战略，亚太经社会还在中央支助事务厅的协调下，研究在纽约执行基本建设总计划和灵活工作场所战略以及在日内瓦开展“智慧工作”项目的经验教训，以便在曼谷实施新的工作场所战略。这一战略将成为亚太经社会即将采取的最为重要和明显的举措之一，对其他正在实施的业务转型举措进行补充。

灵活工作场所战略

25. 亚太经社会正在重新设计秘书处大楼第 14 层的办公布局，以纳入比现有布局更多的开放式空间和非正式办公空间。这将成为依据联合国最佳做法、利益攸关方反馈意见和当地情况来实施灵活工作场所战略的一个试点项目。翻修后的办公室将向广大工作人员展示，收集其反馈意见，进而为制订长期的灵活工作场所解决方案提供信息。在这方面，亚太经社会已接触中央支助事务厅，请后者就联合国在世界各地采用的最佳做法提供指导。

26. 同时，亚太经社会准备进行空间利用研究，该研究类似于在纽约、日内瓦和内罗毕的联合国机构开展的研究。这项研究将提供关于现有空间利用频率和利用类型的关键数据，这些数据将用于为制定长期的灵活工作场所解决方案提供信息。

能源效率和绿化

27. 大会在其第 71/272 号决议(第四节第 10 段)中强调指出，必须将能源效率纳入项目规划和实施。亚太经社会向上文第 21 段提及的当地公司询问其能效举措及其关于寻求“能源与环境设计先导”认证的决定，寻求这种认证是当地的普遍做法。亚太经社会目前正在评估“能源与环境设计先导”是否是一个适用于抗震改建项目的合适的绿色建筑评级系统。

当地材料和建筑技术的可获得性

28. 2017 年 6 月 21 日，泰国工程师理事会秘书长会见亚太经社会的一个团队，分享泰国在工程和建筑领域的最佳做法以及当地一家银行总部最近开展的抗震改建项目的情况，特别强调利用在泰国可以获得的新材料和建筑技术。

29. 亚太经社会继续就抗震设计、风险评估和建筑工程监督与当地大学和亚洲理工学院互动。

D. 项目管理

项目小组

30. 大会在第 71/272 号决议(第四节第 20 段)中核准在曼谷设立五个与专职项目管理小组和项目支助人员有关的临时职位(1 个 P-5、1 个 P-4、2 个 P-3 和 1 个当地雇员)。这些职位的征聘流程已经完成。亚太经社会开展了广泛的外联活动以吸引合格的女性候选人，包括向工程学会、妇女问题协调人和工程大学发送电子邮件，以及利用“领英”等征聘工具和其他社交媒体渠道。由于这些外联工作，亚太经社会甄选了女性候选人担任 P-3 职等的采购干事职位、P-3 职等的土木和结构工程师职位和 P-5 职等的项目管理人职位。此外，亚太经社会还甄选了人员担任项目工程师(P-4)和项目行政助理(当地雇员)。除了项目管理人(P-5)将于 2017 年 9 月 1 日正式加入项目小组以外，这些项目工作人员均已到位，并已在为项目的发展做贡献。

31. 项目协调员(P-4)将设在总部中央支助事务厅,其供资费用将与非洲经济委员会的非洲会堂翻修项目分担。预计该职位的征聘将在 2017 年 9 月前完成。鉴于非洲会堂项目定于 2021 年完成,而抗震改建项目将延续到 2023 年,秘书处将在非洲会堂项目计划完成日即将到来时,再次审查费用分担安排。

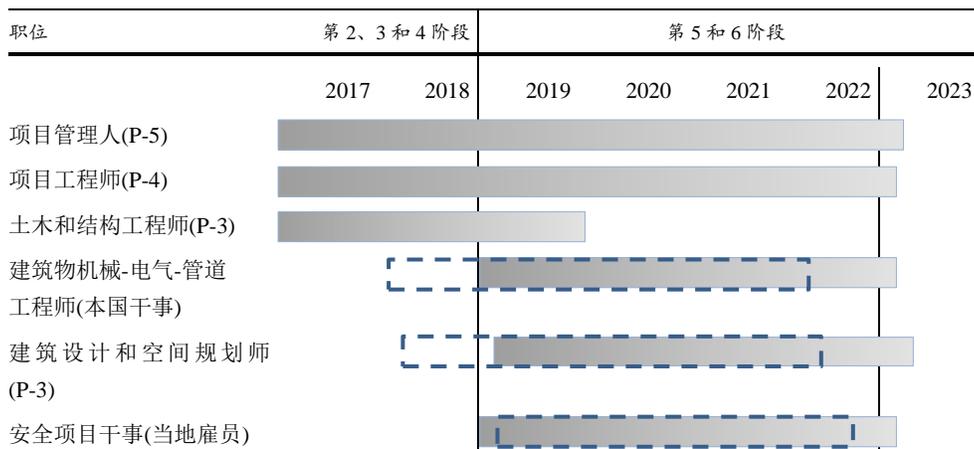
32. 亚太经社会正按照大会第 71/272 号决议第四节第 23 段的要求,不断审查项目当前和未来阶段的工作量和所需资源,大会在该段申请秘书长确保项目每个阶段的所需资源都是在彻底审查实地的实际需求和最新需求的基础上确定的。

33. 2018 年,在牵头咨询公司到位后,工作将侧重于项目全周期各要素的设计、空间的规划以及变革管理战略的制定。为了有效监督和监测牵头咨询公司的活动,亚太经社会建议,对秘书长上一次报告所载项目小组的各项参数(参见 A/71/333, 第五.C 节和附件三)进行以下微调: (a) 将后勤和协调干事(本国干事)职位改为建筑设计和空间规划师(P-3),任期不变,还是四年零六个月,从 2018 年 1 月而不是 2019 年 1 月开始,到 2022 年 6 月而不是 2023 年 6 月结束; (b) 建筑物机械-电气-管道工程师(本国干事)的工作从 2018 年 1 月而不是 2019 年 1 月开始,到 2022 年 6 月而不是 2023 年 6 月结束; (c) 将安全项目干事(当地雇员)职位的任期缩短六个月,因为在缺陷责任期(即 2023 年上半年)不需要这个职位。

34. 后勤和协调干事(本国干事)职位改为建筑设计和空间规划师(P-3)的原因与制定灵活工作场所变革管理战略和管理其执行情况所需的责任级别和技术技能有关。这一改变也是与中央支助事务厅讨论从其他基本建设项目吸取经验教训的结果。除了生命安全问题,办公环境的重新配置和现代化将是该项目总体上最为重要和最有影响力的方面。有鉴于此,该职位至关重要,任职者还将拥有履行原先为后勤和协调干事设想的各项职能所必需的专门知识,主要是施工监督和协调往返周转空间的相关工作。

35. 上文提议的这些改变在总体上不会影响费用。项目管理总费用计划保持不变,仍为 4 879 000 美元,大会已在第 71/272 号决议第四节核准该笔费用。图 1 列示了拟议员额配置表和更新后的任职期限。这些拟议改变在本报告附件一所示的项目小组结构中也有反映。

图 1
项目工作人员的任期



以预见的风险。这些服务的费用将由项目承担，并将与非洲经济委员会的非洲会堂翻修项目分担。

40. 2017年初发布全球性意向书，从纽约进行的采购行动随即开始。十一家国际公司答复了意向书，七家公司提交了建议书。截至本报告起草时，这一流程已进入最后阶段，即将授予合同。

综合风险管理

41. 综合风险管理由亚太经社会专职项目管理小组在地方一级开展，牵头咨询公司提供支持。综合风险管理是一种精心设计的管理项目风险和机会的方法，有助于进行客观决策，以减轻风险并充分利用机会。牵头咨询公司协同独立风险管理公司，在设计、招标和施工等不同项目阶段为亚太经社会提供支持。风险管理将包括变更-订单管理和控制以及合同、费用和预算管理。

风险登记册

42. 在项目一开始，亚太经社会就建立了风险登记册，并在每周一次的会议上不断更新登记册。每一种风险都有一个独特的识别号以及相关说明，说明信息包括：日期、提出风险的利益攸关方、风险的描述(原因和事件)、影响、发生的可能性、风险负责人、缓解措施(行动和效果)、状况和后续行动。所有风险均由项目小组监测和控制。下文描述了项目小组认为与项目目前阶段最相关的六种风险。

与货币汇率有关的风险

43. 在项目规划的所有阶段，都特别强调管理与货币汇率有关的风险。预计主要的项目费用(如与建筑承包商签署的合同)将以美元计价，从而彻底避免货币汇率风险。设计合同则可能以欧元计价，但不是最大的项目费用，因此风险程度有限。这项费用将被密切跟踪，并将列入今后的进展报告。土壤调查、无障碍评估和侵扰性测试等金额比较小的合同可能以泰国铢计价，预计这些项目的货币风险将保持在较低水平。

低估设计费用的风险

44. 为了避免给本组织造成设计费用增加的风险，亚太经社会在征求建议书中纳入了具体条款，规定项目必须在具有成本效益的设计方案和加速施工时间表的严格参数范围内开发和实施，并在合同中明确指出，工程范围不得超出大会核准的现有预算。根据牵头咨询公司工作范围的规定，遵守这一要求可能意味着，如果施工成本估计数超过现有预算，该公司就需要进行重新设计，但不得向亚太经社会收取额外费用。

损失租金收入的风险

45. 亚太经社会继续大力与业务管理小组中的租户机构进行接触，定期与他们互动，消除与项目有关的顾虑。

46. 2016年进行了有关曼谷商业租金费率的市场研究，供2018-2019两年期使用。亚太经社会建议在2018-2019两年期维持2016-2017年的租金费率，以鼓励住户

不要在项目期间寻找其他办公场所。这一做法将鼓励租户继续与联合国大家庭的其他成员在同一栋楼办公，并协助租户在项目初始开发阶段进行预算规划。这么做将减轻他们的风险，增强他们继续在亚太经社会所在地开展运营的信心，在这里他们可以享受安保、医疗、银行、邮政、学习中心和餐厅服务等丰富多样的一揽子服务，而且可以轻而易举地进入联合国会议中心，并与联合国其他机构建立联系。亚太经社会将在 2018 年再次进行市场研究，以便确定 2020-2021 年的租金费率，使租户能够及时进行规划和编制预算。下文第 64 到 67 段提供了关于大会第 71/272 号决议第四节第 8 段要求的预期租金收入的更多信息。

47. 亚太经社会将与牵头咨询公司一起，审查施工和搬迁方法，以期在亚太经社会房地内现场提供所有周转空间，从而确保项目采用效率最高和最具成本效益的方法，并最大程度地减少给租户带来的干扰。

未能有效管理项目的风险

48. 亚太经社会已引入质量保证系统，确保抗震改建项目与亚太经社会其他设施项目之间可能存在的所有矛盾、重复和相互作用都得到考虑，以消除冗余并提高效率。

与可能无法获得周转空间有关的风险

49. 亚太经社会已寻求东道国的支持以提供周转空间(参见上文第 7 和 8 段)，并已聘请一家当地公司调查当地房地产市场上可以商业租用的办公空间及其成本情况。

内乱和自然灾害的风险

50. 安保部将在周边环境恶化、可能影响项目时，进行监测并提供意见。鉴于有些事件会在毫无预警的情况下发生，亚太经社会已要求所有供应商在其风险矩阵中包括这类事件，同时纳入使用替代供应路线或仓储来避免拖延等缓解措施。

G. 采购

51. 亚太经社会在 2017 年立即开始采购大会第 71/272 号决议核准的各种咨询服务。

牵头咨询公司

52. 获得牵头咨询公司的服务是项目的关键要求之一。秘书长高兴地指出，采购行动正在按计划进行。

53. 由于专职采购干事上岗早，亚太经社会得以开展战略市场研究和协调外联活动，具体做法包括：会员国、常驻代表咨询委员会、泰国外交部、各商会和专业机构、当地报纸、联合国全球采购网和(泰国)暹罗建筑师协会分享项目和意向书细节，以尽量深入众多潜在的合格供应商。由于这种有重点、有针对性的市场外联工作，亚太经社会收到了代表 18 个国家的 31 家公司的答复。征求建议书的受邀者名单上共有代表 23 个国家(12 个发达国家和 11 个发展中国家和经济转型国家)的 63 家供应商。已按照商定的时间在 2017 年 3 月 17 日发出征求建议书。技术和财务评价已经完成。截至本报告起草时，正在进行授予合同的最后步骤。根据项目总计划，预计将在 2017 年最后一个季度签署合同。

H. 总体项目设计和抗震设计内容的整合

54. 牵头咨询公司将根据具有成本效益的设计和加速施工的严格参数范围，在大会确定的预算和核准的费用计划范围内，设计抗震改建和使用期满更换项目。牵头咨询公司将先出具原理图设计，提交亚太经社会批准后着手设计开发工作，接着提供达到所有技术和监管标准的最终建筑方案。牵头咨询公司还将审查由亚洲理工学院开发的秘书处和服务大楼抗震改建设计，并将其融入项目总体最终施工文件。亚洲理工学院将就抗震设计进行澄清和必要修正，并将在整个项目期间继续对抗震设计负责。

抗震改建设计

55. 在整个改建设计过程中，亚洲理工学院继续发展和完善抗震设计。通过使用非线性设计分析，将需要改造的栏杆的比例从秘书长上一次报告(A/71/333，第22段)提到的20%减少到15%，这将相应地减少施工费用。在牵头咨询公司完成总体设计(预计是2018年)并将抗震设计部分融入其方法和项目采购文件时，将确定预计的财务效益。秘书长将在其下一次进展报告中告知大会由于这一因素而可能实现的费用减少情况。

56. 为项目小组雇用的土木和结构工程师已审查抗震改建设计。通过这一审查流程，对设计的其他一些微调已经得到考虑，亚太经社会已对其进行质量控制审查，抗震设计师已对其进行最后确定。该审查进一步确认，在栏杆上采用碳纤维强化聚合物的方法是可行的，具有成本效益。

空间效率和利用

57. 如上一次报告(A/71/333，第34至37段)所述，亚太经社会在2015年与一家当地建筑公司签约，由后者为秘书处大楼提供办公空间设计。2016年第一季度结束的研究工作着重指出，如果翻修内部办公空间，亚太经社会最多可将空间效率提高20%。此外，由于办公空间将由封闭式改为开放式办公布局，新的配置将非常适合采用灵活工作场所战略。

58. 亚太经社会在上述研究的基础上继续重点关注这一关键变革管理领域，同时借鉴纽约和日内瓦的秘书处经验以及联合国开发计划署和国际劳工组织近期在曼谷开展的工作。亚太经社会还与泰国外交部协作，并正在研究曼谷地区商业机构最近开展的旨在解决类似问题的项目。这些研究为亚太经社会提供了一些非常令人鼓舞的值得探索的可能性，并已被用于开发样板空间布局，这些样板空间将作为拟议试点项目的一部分在亚太经社会秘书处大楼第14层(见上文第25段)进行测试。该项目目前正处于初步规划阶段。工作人员和其他用户的反馈意见将被得到考虑，相关变化将纳入今后的试点。一旦试点工作在2018年结束，亚太经社会将有能力更好地与工作人员和租户互动，以制定最终空间计划。这一过程将促进工作人员和其他用户支持项目。

59. 制定详细的空间规划已作为项目全周期详细设计的组成部分，纳入牵头咨询公司的工作范围。具体而言，空间规划服务重点关注：(a) 在项目的每个阶段将

工作人员、会议区、商业区和相关设施搬到临时周转空间的短期需要；(b) 根据 2016 年第一季度结束的研究报告得出的结论，应将空间效率提高 20% 的长期需要(见 A/71/333，第 36 段)；(c) 在设计阶段开发出增加建筑面积但不增加环境足迹的设计方案的可能性。

能效

60. 牵头咨询公司必须为其项目管理小组聘用一名建筑物能源效率和可持续设计领域的工程专家。牵头咨询公司的第一项交付成果是审查所有现行项目文件，包括上一次报告提及的在 2012 年完成的外立面性能报告(A/71/333，第 38 和 39 段)。该公司应审查先前的研究结果，这些结果表明，改善秘书处大楼的隔热和采光系统，将减少 16% 至 18% 的能源消耗。

61. 牵头咨询公司的第二项交付成果是审查所有适用标准，包括有关节约能源和水资源的标准，以在设计该项目时采用能效更高的设施，特别是通过减少能源的消耗、淡水的消耗、废弃物的生成和不可再生物质资源的使用，并通过改善大气和室内空气质量来实现这一点。

无障碍

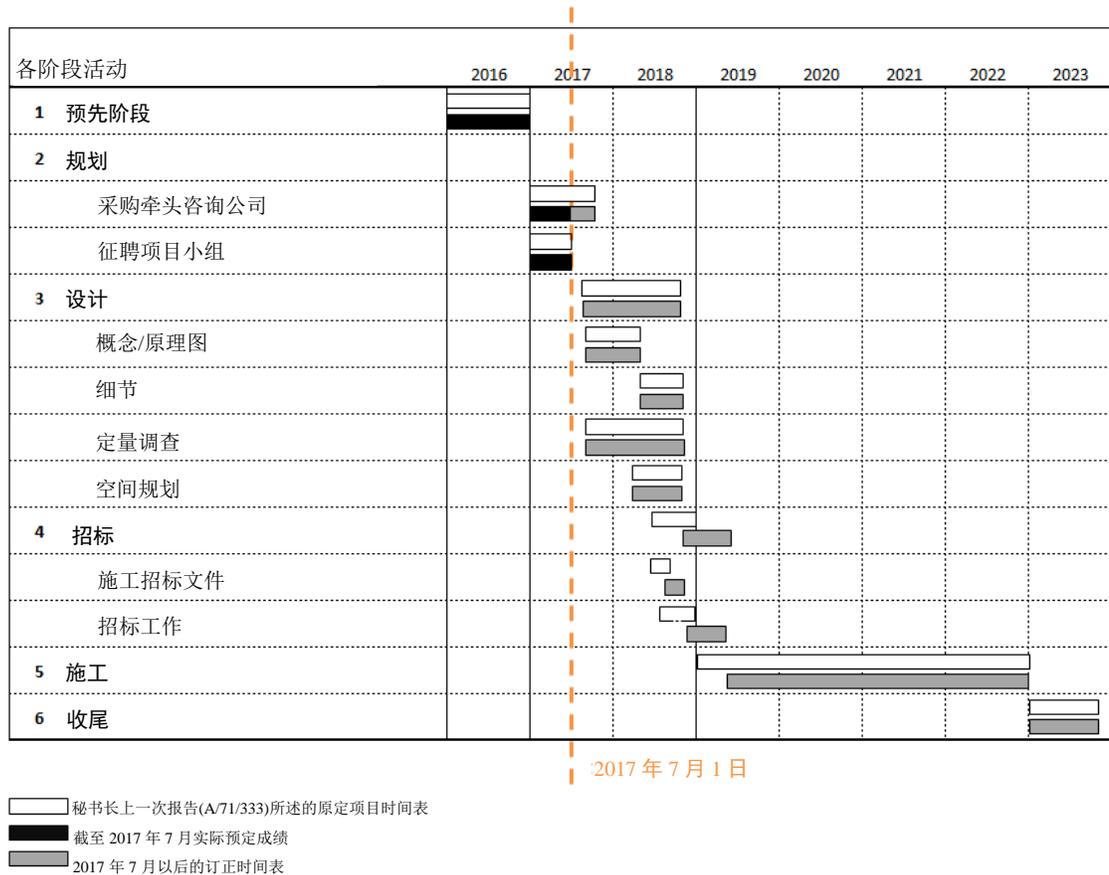
62. 为了获得通用设计和无障碍方面的专家，项目小组一直在与亚太经社会社会发展司协作，以期使该项目符合大会第 70/170 号决议勾画的为残疾人建设一个包容的联合国的愿景。通过一系列电话会议和协调会议，对工作范围和交付成果作了界定。这一过程的第一步是理解《残疾人权利公约》第 9 条所规定的无障碍，其中包括三个主要领域：人造环境、信息和通信技术及服务。考虑到这一点，已与这些特定领域的专家签署合同。

63. 小组还把目光转向内部，向是无障碍工作组成员的租户和利益攸关方提供信息并与其互动，其中包括：设施管理股、会议管理股、安保科、社会发展司、人力资源管理科(学习中心和医疗中心)、信息管理、通信和技术科及国际劳工组织。此外，向租户发出一份调查问卷，收集各机构如何在其办公室处理无障碍问题的信息以及他们在无障碍设计方面的最佳做法。迄今为止，无障碍问题咨询人已对亚太经社会房地进行一次实地评估，包括调查人造环境，以及对各利益攸关方进行访谈，就他们过去和现在以及应该如何业务中解决无障碍环境征求其反馈意见。利益攸关方包括无障碍工作组成员、租户机构、工作人员和残疾游客。

1. 项目时间表

64. 图 2 显示截止 2017 年 7 月 1 日的拟议项目时间表。秘书长上一次报告(A/71/333)所述的原定项目时间表以白柱表示；截至 2017 年 7 月实际计划的项目成果以黑柱表示；2017 年 7 月以后的订正时间表以灰柱表示。应当指出，截至 2017 年 7 月，原定项目时间表内的所有活动均已完成。关于 2017 年 7 月以后的订正时间表，除了招标阶段(第 4 阶段)以外，总体项目计划大部分没有变化。虽然招标阶段已经修订，比原先预计的时间晚三个月开始，但订正时间表缩短了施工阶段(第 5 阶段那行的灰柱)，因此原定和订正项目时间表的总体项目时间相同。订正时间表与目前正在采购的牵头咨询公司服务的拟议时间表一致。

图 2
截至 2017 年 7 月 1 日的拟议项目时间表



J. 租金收入

65. 租金收入主要是将办公空间租给联合国机构和其他与亚太经社会活动有关的实体所获得的租金。此外，还将办公空间租给了一家银行、一家旅行社、一家邮局、一家餐厅、两家咖啡馆和一所食堂。租金基于现行商业租赁价格。租金净额在第 2 款“收入”项下报告。

66. 2016-2017 年度的租金价格是联合国各机构、基金和方案每平方米每年 264 美元，商业租户 279.60 美元。为了方便租户进行预算规划，在两年期的第一年对随后两年期适用的费率进行评估，并向租户通报情况。在 2016 年的评估结束后，联合国各机构、基金和方案在 2017 年 4 月获悉，2018-2019 年的适用租金费率仍为每平方米每年 264 美元。2018-2019 年的房地租金收入估计为 7 014 554 美元，比 2016-2017 年增加 779 680 美元，主要是由于在该两年期内总体可出租空间增加。

67. 表 1 列示了拟议施工期间每个两年期以及 2024-2025 两年期(届时空间利用效率的提高将提供更多可供出租的面积)的估计租金收入。如果在项目实施过程中灵活工作场所战略的制定导致效率提高(例如，亚太经社会秘书处现有工作人员在更小的空间办公)，就有可能吸引更多的联合国机构搬入该建筑群，从而带来额外的租金收入。

表 1
估计租金收入

(美元)

	2016/2017	2018/2019	2020/2021	2022/2023	2024/2025
租金(每年每平方米)	264	264	将在 2018 年 进行评估	将在 2020 年 进行评估	将在 2022 年 进行评估
租金收入(基于现行租金费率)	6 234 874	7 014 554	7 014 554	7 014 554	7 489 754 ^a

^a 包括因空间效率提高而增加的 475 200 美元租金收入。

三. 项目问责制

68. 秘书处内部监督事务厅(监督厅)在其基于风险的 2017 年工作计划中详细说明,按照大会第 71/272 号决议第四节第 13 段的要求对亚太经社会抗震改建及使用期满更换项目进行的审计情况,大会在该段中请秘书长责成监督厅对项目进行监督,并在监督厅关于项目活动的年度报告中纳入关于主要定论的信息。

69. 2017 年 3 月和 4 月,监督厅对亚太经社会的房地进行了一次现场审计。2017 年 5 月 17 日,监督厅向亚太经社会通报了审计的详细结果。监督厅审计小组满意地注意到,项目预先规划活动已圆满完成,其中包括使用专门工作人员和专家顾问开展的目视检查、可行性研究和初步结构设计。

70. 监督厅还满意地注意到,治理活动已于 2017 年 3 月完成,其中包括在中央支助事务厅与亚太经社会之间签署一份定义明确的协调和支助协议,协议规定:(a) 早日设立一个专职项目管理小组及其辅助部门,并明确报告关系;(b) 设立一个利益攸关方委员会,协助执行秘书和行政主任积极主动地管理项目;(c) 尽早项目实施过程中纳入一个独立的风险管理框架。

四. 项目支出和预计费用

A. 2017 年项目支出状况及预测

71. 表 2 列示了截至 2017 年 7 月 1 日发生的实际支出和 2017 年全年的预计支出总额。

表 2
2017 年项目支出状况及预测

(美元)

	截至 2017 年 7 月 1 日的实际支出	2017 年预计支出总额
第 19 款——其他工作人员费用		
项目管理	217 012	527 340
第 19 款小计	217 012	527 340

	截至 2017 年 7 月 1 日的实际支出	2017 年预计支出总额
第 33 款——建造、改建、改进和主要维修		
抗震设计	18 275	98 180
无障碍审查	41 000	41 000
项目质量保证制度	—	82 500
第 33 款小计	59 275	221 680
共计	276 287	749 020

72. 表 3 比较了载于秘书长上一次报告(A/71/333)的 2017 年计划费用和载于本报告的 2017 年预计支出。现将两者之间的主要差异说明如下：

(a) 第 19 款下的项目管理一项预计增加 21 740 美元，原因是两名工作人员从联合国内罗毕办事处和联合国总部前往参加牵头咨询公司技术评价工作将发生差旅费用。认为必须将这两名工作人员纳入技术评价小组，因为当地无法提供联合国主要基本建设项目所需的内部技术能力和经验；

(b) 不需要为第三方同行审议咨询和优化办公空间设计提供所需资源(分别为 75 000 美元和 150 000 美元)，因为这两方面需要开展的工作已列入牵头咨询公司的服务范围；

(c) 聘用两名咨询人进行大会第 71/272 号决议第四节第 7 段所要求的无障碍评估，发生了 41 000 美元的支出；

(d) 项目质量保证系统总共需要 82 500 美元，这笔费用将用于制定适当的项目管理方法，确保以优质、及时和具有成本效益的方式交付项目；

(e) 原先为应对 2017 年费用上涨而计提的备抵估计数已纳入 2017 年已经实现和预计的费用，预计不会使用 2017 年的应急费用批款，可根据大会第 71/272 号决议第四节第 16 段的要求将批款结转至 2018 年。

表 3
对 2017 年费用计划的修订

(美元)

	2017 年核准费用 (大会第 71/272 号决议)(a)	2017 年订正 费用计划(b)	差异 (c)=(a)-(b)
第 19 款——其他工作人员费用			
项目管理小组	505 600	527 340	(21 740)
第 19 款共计	505 600	527 340	(21 740)
第 33 款——建造、改建、改进和主要维修			
咨询费			
抗震设计	100 000	98 180	1 820
第三方同行审议	75 000	—	75 000

	2017 年核准费用 (大会第 71/272 号决议)(a)	2017 年订正 费用计划(b)	差异 (c)=(a)-(b)
优化办公空间设计	150 000	—	150 000
无障碍评估	—	41 000	(41 000)
项目质量保证制度和培训	—	82 500	(82 500)
咨询费小计	325 000	221 680	103 320
费用上涨	13 000	—	13 000
应急款	33 800	—	33 800
第 33 款共计	371 800	221 680	150 120
总计	877 400	749 020	128 380

B. 2018 年所需资源

73. 2018 年所需资源见表 4 和表 5 所示。

表 4

按费用构成开列的 2018 年所需资源

(美元)

1. 交易成本	2 139 000
2. 咨询费	731 304
3. 费用上涨	238 820
4. 应急款	333 122
5. 项目管理	674 611
共计	4 116 857

表 5

按预算款次和支出用途开列的 2018 年所需资源

(美元)

预算科	支出用途	数额
第 19 款, 亚洲及太平洋经济和社会发展	其他工作人员费用	674 611
第 33 款, 建造、改建、改进和主要维修	交易费用和咨询费	3 442 246
共计		4 116 857

C. 2019 年及以后的所需资源、费用上涨和应急款

74. 根据一位费用专家咨询人的意见以及在已公布近期费率上涨数据基础上所做的前瞻预测, 已按每年 4% 的比例在施工费用和咨询费估计数中纳入为成本上涨提取的备抵。估计基线是 2017 年 7 月, 费用上涨按比例复合计算, 并在项目移交相关业务部门之前用于年度支出预测。

75. 独立风险管理公司预计在 2017 年 8 月到位,此后将马上进行全面定量分析,将实际的意外资金需求与所评估的风险挂钩。

76. 按照《建筑项目管理准则》,本报告采取与上一次报告相同的办法,按传统百分比方法确定应急准备金,同时考虑了过去类似项目的经验和其他可能影响到项目费用估计准确性的可变因素,特别是在项目规划的早期阶段,包括项目的规模、复杂程度和所在地点。项目要求对使用中的大楼进行翻修,因此很可能会遇到未能预见的状况,可能导致对项目实施计划进行修改。在独立管理公司到位之前,在规划中列入占项目建筑费用估计数 10%的应急准备金(包括咨询费)。每年基于风险的订正应急款所需经费将列入秘书长的下一次报告。

77. 第 71/272 号决议第四节第 16 段重申,未动用的项目应急款可结转至之后的年份,并随着原有风险消失以及新风险的出现、根据行业最佳做法重新分配,并重申所有未动用的剩余应急资金应在项目结束时退还会员国。应按此要求结转未动用的应急款。

五. 今后的步骤

78. 在下一个报告期间应当采取以下行动:

- (a) 与牵头咨询公司一起开始设计服务;
- (b) 启动与周转空间和灵活工作场所战略有关的变革管理和沟通进程,包括对空间利用研究结果的回应;
- (c) 审查牵头咨询公司的建议,并最终确定施工方法;
- (d) 根据牵头咨询公司的定论和建议及其采用的施工方法,更新项目费用 ;
- (e) 根据咨询公司的定论和建议,制定周转空间和搬迁方法;根据最终确定的方法,调整采购行动;
- (f) 征聘定于 2018 年上岗的专职项目管理小组成员,包括建筑设计和空间规划师(P-3)和建筑物机械-电气-管道工程师(本国干事)。

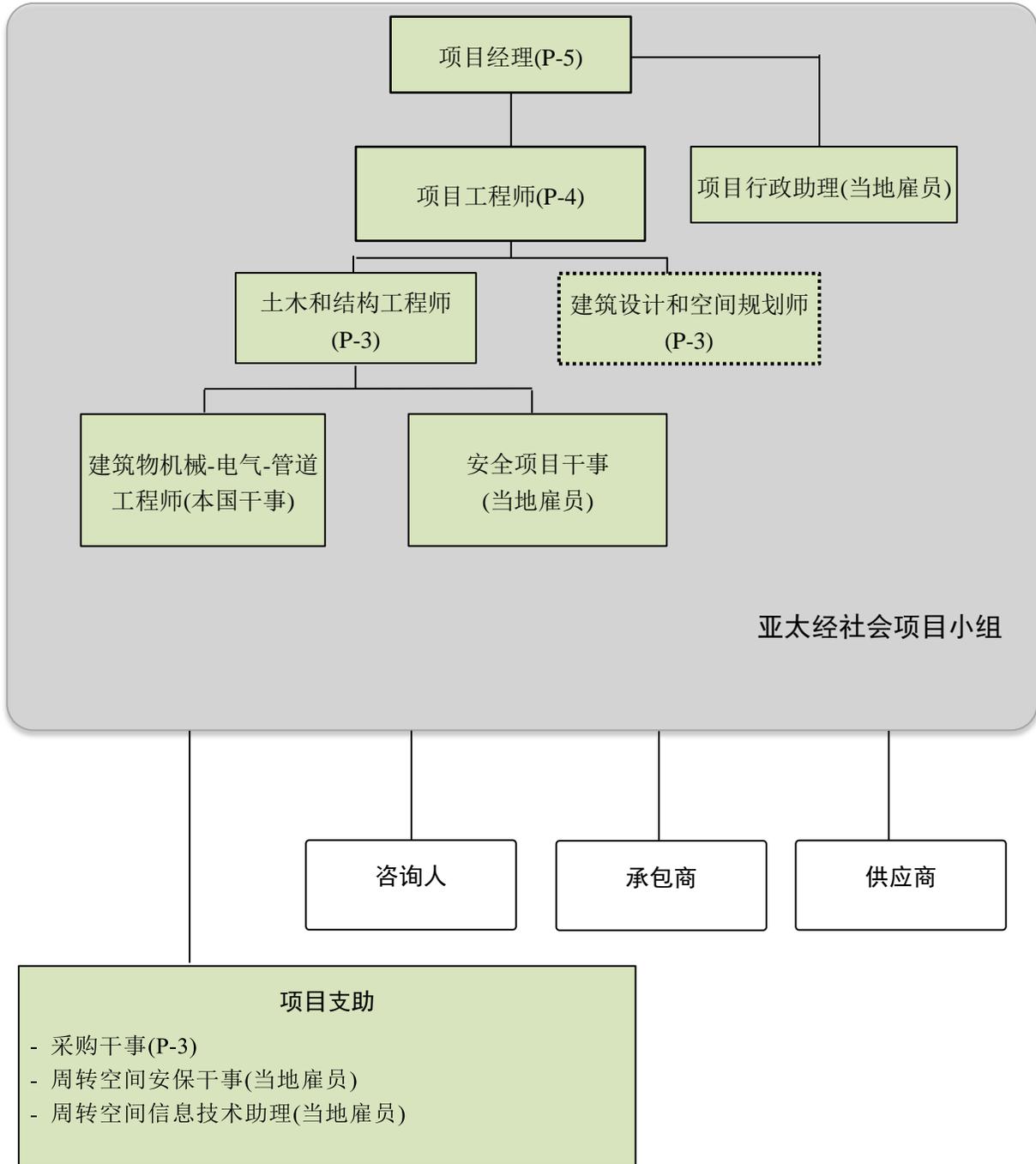
六. 建议大会采取的行动

79. 请大会:

- (a) 表示注意到自上一次秘书长进度报告印发以来取得的进展;
- (b) 表示注意到经修订的项目费用计划;
- (c) 核准在 2018-2019 两年期方案预算第 19 款(亚洲及太平洋经济和社会发展)项下设立与专职项目管理小组有关的 2 个临时职位(1 个 P-3 和 1 个本国干事),自 2018 年 1 月 1 日起生效;
- (d) 2018 年为项目批款 4 116 857 美元,包括 2018-2019 两年期拟议方案预算第 19 款(亚洲及太平洋经济和社会发展)项下 674 611 美元和第 33 款(建筑、改建、装修和主要维修)项下 3 442 246 美元,将从应急基金项下支付。

附件一

亚太经社会项目小组的构成



附件二

费用计划

(百万美元)

阶段	2	3	4	2-4	5	5	5	5	6	
年份	2017 ^a	2017 ^b	2017 ^c	2018 ^c	2019 ^c	2020 ^c	2021 ^c	2022 ^c	2023 ^c	共计
1. 交易成本				2.139	6.155	4.988	8.607	2.926		24.816
2. 咨询费	0.325	0.059	0.222	0.731	0.392	0.301	0.582	0.142		2.370
2.1 抗震设计	0.100	0.018	0.098							0.098
2.2 独立风险管理公司 ^d				0.051	0.051	0.039	0.075	0.018		0.233
2.3 牵头咨询公司 ^e				0.656	0.341	0.263	0.507	0.123		1.890
2.4 无障碍问题咨询人		0.041	0.041							0.041
2.5 项目质量保证制度			0.083	0.025						0.108
3. 费用上涨 ^f	0.013			0.239	0.817	0.899	1.991	0.814		4.760
4. 应急款	0.034			0.333	0.736	0.619	1.118	0.388		3.195
5. 项目管理	0.506	0.217	0.527	0.675	0.696	0.916	0.916	0.916	0.232	4.879
共计	0.877	0.276	0.749	4.117	8.796	7.724	13.215	5.187	0.232	40.019

^a 经大会第 71/272 号决议第四节核准。

^b 基于目前的审查和 2017 年 7 月 1 日的义务。

^c 预计数。

^d 将由中央支助事务厅海外房地产管理股聘用的独立风险管理公司的预计费用，按 50%的比例与非洲经济委员会的非洲会堂项目分担。

^e 牵头咨询公司的预算是设计和施工管理部分的数字合计，其预算编列的数额与上一次报告(A/71/333)明确的一样。截止 2017 年 7 月 1 日，牵头咨询公司的采购事务由中央支助事务厅采购司及总部合同委员会负责。

^f 费用上涨按每年 4%复合计算。