



大会

Distr.: General
16 August 2019
Chinese
Original: English

第七十四届会议

临时议程* 项目 137

2020 年拟议方案预算

亚洲及太平洋经济社会委员会曼谷房舍抗震改造及其使用期满更换项目

秘书长的报告

摘要

大会第 [73/279 A](#) 号决议第七节请秘书长在第七十四届会议主要会期就亚洲及太平洋经济社会委员会(亚太经社会)曼谷房舍抗震改造及其使用期满更换项目提交新的进度报告。秘书长兹根据此要求提交该项目第三次进度报告。

本报告介绍自秘书长上次报告([A/73/327](#))印发以来该项目取得的最新进展,概述自上次报告印发之日起开展的活动,说明项目的最新执行情况,并寻求必要的批款,为 2020 年继续开展项目活动筹措资金。

虽然风险尚存,但目前项目进展顺利,预期将在 2023 年竣工,总耗资预计不会超过 40 019 000 美元。

报告第六节详列了秘书长建议大会未来采取的行动,其中包括注意修订后的项目费用计划,核准在项目组中设立 3 个临时职位的提议,并为 2020 年的项目活动批款 6 410 700 美元。

* [A/74/150](#)。



一. 导言

1. 本报告是关于亚洲及太平洋经济社会委员会(亚太经社会)曼谷房舍抗震改造及其使用期满更换项目的第三次进度报告。大会第 71/272 A 号决议第四节核准了该项目，并授权在项目各阶段开展相关活动。

2. 大会第 73/279 A 号决议第七节请秘书长在大会第七十四届会议主要会期提交新的项目执行进度报告。兹按此要求提交本报告，介绍自秘书长上次报告 (A/73/327)以来该项目取得的最新进展。

3. 项目继续按照此前报告的项目目标执行。本报告介绍了在实现这些目标方面取得的最新进展，包括为落实大会的要求和决定¹ 而采取的行动，主要介绍以下方面的情况：

(a) 从当地汲取的经验教训和最佳做法，包括东道国提供的支助；全球资产管理政策处(原中央支助事务厅全球财产管理处)如何继续就联合国基本建设项目的管理提供指导，例如如何利用从其他基本建设项目中总结得出的标准程序、最佳做法以及经验教训(第 73/279 A 号决议，第七节，第 7 和 8 段)；

(b) 第二次蒙特卡洛风险分析的结果以及当前项目风险的最新说明。第二次蒙特卡洛分析结果显示，自 2018 年上一次蒙特卡洛分析以来，在预算内完成项目的置信度略有提高(第 73/279 A 号决议，第七节，第 10 段)；

(c) 场内周转空间建筑施工进展情况。场内周转空间战略经大会第七十三届会议核准，旨在尽量减少对正常工作活动的干扰，完全依靠场内周转空间确保业务连续性(第 73/279 A 号决议，第七节，第 12 段)；

(d) 亚太经社会房舍租金收入评估结果，包括执行场内周转空间战略后未来可能产生的租金收入(第 73/279 A 号决议，第七节，第 13 段)；

(e) 在确保项目完全符合抗震规范及与健康和安全相关的行业规范方面做出的改进，体现在最后确定了抗震改造和使用期满更换工程的设计，包括经核准的消防和人身安全保障² 升级措施(第 73/279 A 号决议，第七节，第 14 和 16 段)。

4. 除上述内容外，报告还介绍了为解决无障碍环境问题和提高能源等方面的效率，使用期满更换工程在设计方面的突破。亚太经社会秘书处大楼内部施工设计采用拟议的开放式工作空间解决方案，将实现空间效率提升 20%的目标(A/73/425，第 14 和 15 段)。

¹ 载于大会第 73/279 A 号决议第七节以及经大会核可的行政和预算问题咨询委员会的建议 (A/73/425)。

² “人身安全保障”系指在任何紧急情况下，特别是在发生火灾或地震，或停电等其他事件时安全使用固定建筑构件。

5. 本报告提供了一份修订后的项目时间表。根据新表, 预计建设开工时间有所调整, 但整个项目的竣工日期不变, 仍为 2023 年底。此外, 报告还更新了项目费用计划, 以反映自上一次报告印发以来项目的活动情况。
6. 尽管最新风险分析的结果(见第 38 和 39 段)显示项目存在超出核定费用的可能性, 但项目组认为, 利用价值评估工程可减轻此类风险, 在保证遵守所有抗震、消防和人身安全规范的情况下, 将项目总成本维持在核定水平内。修订后的施工费用明细见报告附件。根据该附件, 项目总成本仍未超过此前预估上限。
7. 秘书长仍然完全相信项目将在分配的预算资源和核准的项目期限内完成。目前项目尚处于早期阶段, 已确定的风险仍然很高。在项目推进过程中, 项目组将继续在大量可选方案中选择适当的缓解措施, 管理并减少风险。因此, 预计将不会为支付项目风险费用而向大会寻求额外资金支持。

二. 本报告所述期间的项目进展情况

A. 与成员国和东道国政府的合作

成员国

8. 亚太经社会继续定期提供项目的最新进展情况, 并通过常驻曼谷代表和亚太经社会成员指派的其他代表咨询委员会向成员国募集自愿捐助。行政主任作为项目执行人在 2018 年 12 月第 379 届会议期间向委员会成员通报了项目进展, 并在会议间隙向成员寻求支持。在最近闭幕的 2019 年委员会第 382 届会议期间, 项目管理人介绍了项目现状和未来活动的最新情况, 鼓励委员会成员提供自愿捐助, 支持该项目, 包括提供非货币捐助, 比如提供项目目标所涉能源和抗震工程领域以及可持续建筑做法领域的技术专家。虽然还未收到具体承诺, 但亚太经社会将在整个项目期内, 继续努力与成员国进行外联。
9. 尽管此前公布的初级专业人员职位空缺并未得到积极回应, 但亚太经社会已于 2019 年在经济和社会事务部网站上重新发布了职位空缺, 并在 2019 年 6 月的常驻代表咨询委员会会议上分享相关信息。亚太经社会将继续与可能支持该项目的成员国跟进合作。

与东道国的关系

10. 根据大会第 [73/279 A](#) 号决议第七节第 4 段, 亚太经社会继续与泰国外交部接触, 寻求其对项目的援助和支持。
11. 在本报告所述期间, 东道国继续为项目提供支助, 助力亚太经社会完成设计定稿并编制总建筑工程招标文件。在东道国的支持下, 项目组继续利用泰国工程师理事会提供的专业知识, 向理事会咨询与曼谷建筑项目的标准和规程有关的关键问题, 如承包商许可证、适用的建筑规范和所需批准。
12. 东道国与项目组分享了有关当地施工做法的必要信息, 以支持项目组在掌握充分信息的基础上汇编主要建筑工程的招标文件。东道国还分享了泰国商务部出

版的泰国建筑成本指南，为项目组验证牵头咨询公司编制的项目成本估算结果提供了切实帮助。在施工文件最后定稿期间，东道国就占用建筑物施工期间的职业健康和安全问题为项目组提供了宝贵指导。东道国还介绍了在亚太经社会房舍所在的皇宫附近政府区进行建筑施工所需遵守的当地法律法规。

13. 此外，东道国将支持项目组在施工之前和施工期间与曼谷大都会管理局进行沟通，以确保建筑总承包商遵守所有安全和建筑规范及适用条例。东道国还主动提出促进与任何可能受到建筑施工影响的邻近政府设施进行讨论，争取它们的支持。

14. 在项目的整个施工阶段，项目组将继续与工程师理事会和当地技术专家咨询委员会保持密切联系。该委员会于 2018 年成立，在需要时提供技术咨询和专业知识。亚太经社会认识到能够汇集如此丰富的当地专业知识的可贵，并将继续与重要的当地合作伙伴密切合作，以确保主要建筑工程能顺利完成。

B. 项目治理

15. 根据秘书长上一次报告(A/72/338 和 A/72/338/Corr.1)确定的治理结构，项目所有人是亚太经社会执行秘书，亚太经社会行政主任被指派担任项目执行人。日常项目执行工作由专职项目管理人领导。

利益攸关方委员会

16. 在本报告所述期间，利益攸关方委员会召开了 4 次会议，采用现场会议或是非面对面会议的形式了解项目最新情况。向委员会成员简要介绍了项目进展的大致情况，包括设计和施工文件的制定、项目进度、项目成本及项目风险管理活动。

17. 2019 年 6 月举行的最近一次利益攸关方委员会会议要求利益攸关方提供支持，保证变革管理和业务准备活动取得成功，以确保项目的施工阶段如期开始，不会因与客户有关的延误而受阻。委员会成员，包括出席会议的联合国泰国驻地协调员，重申利益攸关方将继续支持该项目，并就此要求随时向其通报即将开展的项目活动。项目组向利益攸关方保证，将开展与变革管理和业务准备相关的沟通活动，加强和增进信息共享。

总部全球资产管理政策处的协调和监督

18. 根据 2017 年签署的项目协调协议，本报告所述期间，专职项目管理小组与总部全球资产管理政策处之间继续进行密切协调。除了两周一次的定期协调会议之外，还在需要时召开特别会议，为项目组提供支持。

19. 全球资产管理政策处的专职项目协调员作为曼谷项目组和联合国总部实体之间的关键协调人，继续支助该项目。继续为项目风险管理提供支助和指导，包括协调独立风险管理公司开展的所有活动。相关交付成果包括举行了两次远程季度会议，讨论风险管理问题，并编写了最新的半年度报告。项目风险管理情况见下文 F 节。

20. 在本报告所述期间，全球资产管理政策处为审查设计和技术文件提供支助，确保文件符合联合国基本建设项目的既定标准和准则。分享了从其他基本建设项

目汲取的最佳做法和经验教训并提供相应指导，同时提供了与编制家具购置、物流服务和总建筑工程招标文件有关的模板和样本文件。召开了多次会议，就编制符合国际顾问工程师联合会合同格式的总建筑工程招标文件向项目组提供咨询和指导，该合同格式已在世界各地的其他联合国项目中试用并成功测试，是著名的建筑合同国际标准。

21. 正如大会第 73/279 A 号决议第七节第 7 段强调的，项目组将继续寻求全球资产管理政策处的指导，包括在施工工程启动前精简和改进变更控制流程等领域寻求指导。

C. 借鉴当地知识和经验教训

曼谷联合国儿童基金会大楼的基本建设项目

22. 2019 年 4 月，为了利用当地建筑项目的最佳做法，由抗震项目和采购股成员组成的一个亚太经社会小组会见了负责曼谷联合国儿童基金会（儿基会）大楼翻新工程的项目组。

23. 虽然儿基会大楼翻新项目的范围比亚太经社会抗震项目小，但两者有许多相同之处，包括更换已达到使用年限的建筑系统、内部翻修工程以及实施完全无障碍的开放式工作空间解决方案。会议期间，儿基会大楼翻新项目的项目经理详细介绍了在基本建设项目的招标和施工阶段面临的挑战以及如何应对这些挑战，这与具有类似性质的亚太经社会抗震项目活动相关。

24. 会议传达的一个关键信息是，必须投入必要的时间，将设计的所有方面纳入施工和招标文件，以避免施工阶段出现订单变更和(或)延迟。此外，根据经验教训，需确保在施工范围内充分整合所有工程，最大限度地减少设计差距，明确规定与施工监理现场监督有关的要求，注意与专业设备相关的交付期，并确定支付项目人员费用的资金数目，以应对项目延误。项目组将在项目招标和施工阶段继续向儿基会项目组咨询，继续利用后者累积的经验和知识。

参观越南联合国之家

25. 2018 年末，作为最佳做法和基准评估工作的一部分，项目组安排牵头咨询公司的设计师访问越南的联合国之家。联合国之家的可持续建筑特点和“联合国一体化”的理念对项目组尤其具有借鉴意义，因为预计在亚太经社会秘书处大楼内将实施开放式工作空间，容纳多个联合国实体，这反过来将促进联合国共同制度各实体之间加强合作。

与泰国保险委员会办公室举行会议

26. 在准备发布总建筑工程招标文件时，根据设在联合国总部的风险管理和补偿科关于保险条款和价值的初步咨询意见，亚太经社会采购小组成员于 2019 年 4 月与泰国保险委员会办公室举行了会议。会议的目的是就泰国市场为一般建筑合同提供的保险类型和承保范围寻求进一步的咨询意见。亚太经社会向委员会着重说明了正在审议的保险类型和最高限额，包括专业责任保险、建筑商风险保险、商业一般责任保险和工人补偿保险。泰国保险委员会办公室确认，

泰国市场提供讨论涉及到的所有保险承保类型。委员会详细介绍了所要求的每一种保险，并特别指出了类似规模和范围的建筑项目在泰国最适合的保险类型和最高限额。

与环境管理系统的各项举措保持一致

27. 在本报告所述期间，项目组与亚太经社会各司和组成亚太经社会可持续商业网络的其他联合国实体展开协作，与一家主要区域技术咨询公司的基础设施和绿色倡议区域负责人合作举办系列讲习班，讲习班由两部分组成。讲习班为就该区域的可持续性和最佳做法展开对话和知识交流提供了一个平台，同时也为对项目的可持续性范围进行同行审评提供了一个非正式工具。

28. 讲习班还通过进一步验证或在某些情况下加强抗震项目的节能解决方案，为能源与环境设计先导(LEED)标准中没有具体详述的各种参数提供了必要的基准。这包括验证建筑能源消耗、照明设计、空调设计和电气设计等参数。通过对这些指标进行详细的技术审查，项目组确保抗震项目符合可持续性范围。

D. 项目管理

29. 目前核准的 9 个项目职位中，7 个已经填补。如前两次进度报告(A/72/338 和 A/72/338/Corr.1, A/73/327)所述，亚太经社会继续开展广泛的外联活动，以吸引合格的女性候选人。在 5 个专业级项目职位中，4 个由合格的女性工作人员担任，包括项目管理人、土木和结构工程师、采购干事和设在总部的项目协调员。

30. 大会第 73/279A 号决议核准的后勤和协调干事(本国专业干事)和信息技术助理(当地雇员)职位的招聘工作已经完成，预计选定的候选人将在 2019 年第三季度开始履职。

31. 土木和结构工程师(P-3)和采购干事(P-3)这两个核定职位按原定计划将在 2019 年底后期满。

32. 拟于 2020 年设立 3 个职位(1 个安全项目干事、1 个安保干事和 1 个信息技术助理)，均为当地雇员，原计划从 2020 年开始，以便开展项目的下一阶段，届时将入驻周转空间，并开始主要施工工作。

E. 内部项目质量保证制度

与工程设计和施工招标文件有关的质量保证

33. 正如秘书长上一次报告(A/72/338 和 A/72/338/Corr.1)所述，亚太经社会预计抗震项目的施工阶段将对亚太经社会房舍内的所有业务产生重大影响，故在 2017 年建立了内部项目质量保证系统。抗震项目是亚太经社会迄今开展的最大的基本建设项目，考虑到房舍规模小，对施工期间可能出现的业务中断给予了适当考虑。亚太经社会继续利用其中心项目数据库，对其所有项目进行主次排序和精简，管理有限的资源，并尽量减少冲突。

34. 为了减轻施工期间订单变更的风险，项目组优先考虑设计和施工文件的质量保证，采取措施减轻这方面的风险。项目组认识到与位于西班牙的牵头咨询公司远程敲定 600 多份施工文件，以及在短时间内完成对原始设计的完善存在一定挑战，因此采取了以下应对措施：

(a) 标准、程序和最佳做法。按照国际顾问工程师联合会合同格式起草建筑工程招标文件。这种格式的建筑合同是联合国基本建设项目之间分享最佳做法的一个例子，联合国日内瓦办事处已成功地运用这种做法对战略遗产计划的建筑工程进行招标。此外，参照国际格式制定了技术规范，并与国际格式保持一致；

(b) 改进设计交付成果管理程序。采用改进后的程序和模板，确保曼谷的项目组可以最大限度地减少出错和沟通失误的可能性，从而优化在西班牙远程工作的牵头咨询公司提供的成果。这些模板为文件和交付成果提供了标准格式，从质量和数量两方面清楚详述了预期的产品；

(c) 现场设计研讨会。项目组与牵头咨询公司举行了现场技术研讨会，在 2019 年第一季度的三周时间内将施工文件的完成进度从 50% 加快到 80%；

(d) 第三方同行审评服务。参照联合国基本建设项目采用的最佳做法，亚太经社会聘请了一家专业工程和建筑公司提供服务，对牵头咨询公司的交付成果进行第三方(独立)同行审评。

F. 风险管理

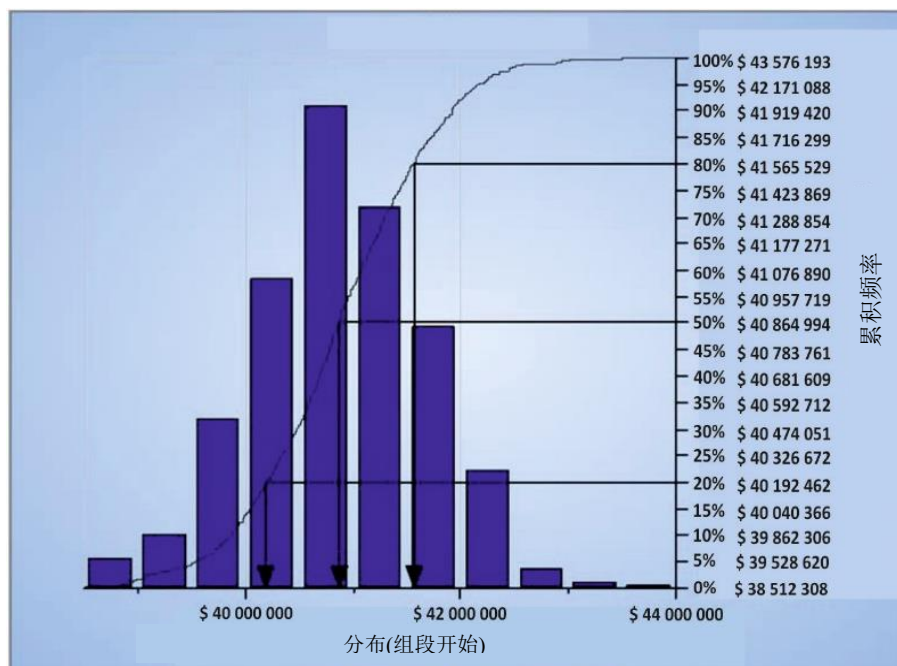
35. 2018 年 3 月，在全球资产管理政策处协助下，在曼谷举办了第一次风险管理工作会议。会上编制了项目风险管理战略文件和风险登记册，并进行了第一次定量(蒙特卡洛)风险分析，分析结果已在秘书长的上一次报告(A/73/327)中加以论述。此后，独立风险管理公司分别在 2018 年 7 月和 2019 年 5 月发布了两份报告，并召开季度会议，审查项目风险登记册，并就项目风险管理工作提供指导。

36. 2019 年 5 月，进行了第二次蒙特卡洛分析，以确定项目的当前风险，以及达到“P80”基准这一目标置信水平的可能性。“P80”基准意味着项目组最好力争使项目在预算内得以完成的置信水平达到 80%。正如前一次报告所述，蒙特卡洛分析用于“简要说明”在项目组提供投入之时各种已知风险最可能的总成本。

37. 在 2018 年的第一次风险管理工作会议上，由于项目还未进行市场招标，为进行基线蒙特卡洛分析而确定的投入是基于估计成本，而非实际成本。这意味着在当时仍然存在高度不确定性，在未进行总施工合同授标前，该项目能够在预算范围内完成的置信水平相对较低。高风险水平也部分归因于币值波动，自 2018 年末以来，泰铢对美元汇率持续上升。

38. 项目第二次蒙特卡洛分析的摘要见图一中的费用直方图。

图一
所分析的各种风险的费用直方图，2019 年 5 月



39. 根据 2018 年进行的第一次蒙特卡洛模拟，在联合国“P80”基准水平上，项目费用预计将达到约 4 250 万美元，超过预算 250 万美元。2019 年 5 月进行了第二次蒙特卡洛模拟(见图一)，模拟显示，在“P80”基准水平上，项目费用预计将达到约 4 150 万美元，超出核定的费用估计总数上限 150 万美元。费用直方图显示，在不采取任何进一步缓解措施的情况下，项目能够在核定预算内完成的置信水平上升至约 15%，比第一次蒙特卡洛分析时的 12%略有增加。由于目前正在竞标的高价值系统存在不确定性，项目置信水平仍然相对较低，但完全可以预计，一旦收到施工投标并就此展开谈判，置信水平将上升。

40. 在本报告所述期间，项目组继续积极管理已确定的风险，并与牵头咨询公司进一步举行价值评估工程会议。2019 年第一季度召开了设计问题工作会议，以进一步阐明悬而未决的技术和设计问题，并缩小施工招标文件中确定的差距。这些活动是富有成效、极有助益的风险缓解工具，有助于努力提高置信水平，力争达到“P80”的基准。

综合风险管理

41. 在施工文件定稿和项目招标过程中，项目组在当地一级进行综合风险管理，牵头咨询公司提供支持。截至起草本报告之时，项目正在对主要施工工程进行招标，将于 2019 年 9 月接受投标书。被给予最高优先级的大多数风险都与可能受到施工过程中出现的未知情况影响的高价值成本项目有关，未知情况包括费用上

涨、现场情况不明和所有人指令的改变。虽然项目组正在尽一切努力采取适当的缓解措施，有些成本项目仍将超出项目组的控制范围。

风险登记册

42. 项目风险登记册根据风险管理战略制定(A/73/327, 第 21 段), 由项目组定期监测和更新。目前列出了 23 个风险, 每个风险将在经过四阶段的文件流程后进行签核并关闭。目前正对所有风险进行监测, 现阶段无一关闭。预计随着项目进入施工阶段, 风险将得到缓解、签核并最终关闭, 但新的风险可能出现。风险登记册还将作为一个动态文档工具, 与蒙特卡洛分析过程充分协调配合, 直至项目结束。

43. 图二为费用敏感性分析图, 衡量单个风险条目与总体估计成本之间的相关性或关系。费用敏感性越高, 完工时成本估计数与单个风险之间的关系越强。该图列出了前 5 大风险。

图二

截至 2019 年 6 月的费用敏感性分析



前 5 大项目风险介绍

44. 下文较详细地解释了图二中确定的前 5 大风险, 并介绍了风险应对措施:

(a) **大理石贴面/外墙面和玻璃窗。**鉴于要在 15 层大楼的两面使用目前的外墙面设计, 覆盖面积很大, 因此, 在建筑的耐候性和绝缘性方面可能带来固有的设计和施工风险。在收到施工投标之前, 设计和施工风险仍然很高。主要关心的是制造和安装质量, 而且市场上可以提供的保修选择有限。为了缓解这种风险, 设计团队要求投标人核证施工文件中描述的可施工性和保修要求, 作为其技术建议书的一部分。投标人可以价值评估工程建议书的形式提交其他的外墙面设计方案;

(b) **所有人指令的改变(最新设计要求和(或)任择范围增补)。**这一风险是指可能出现未纳入基准设计和施工文件的所有人要求, 如果在施工期间收到变更单, 可能导致额外费用。之所以存在这种风险, 一定程度上是由于在亚太经社会房地内的 20 多个联合国实体中, 许多实体在联合国改革的背景下, 正在经历组成和领导层方面的结构调整和变动, 这会导致人员编制数量的波动, 亚太经社会房地

内的整体租户组成情况也会出现变化。减缓风险措施继续侧重于在发布施工文件之前获得利益攸关方的审查和批准，以最大限度地减少之后收到的变更要求的数量。施工文件中提到在执行每个阶段之前，要有能力对辅助空间的有限部分进行改动，以进一步适应最后一刻可能出现的租户情况变化。项目组将借助利益攸关方委员会的积极参与和支持，按照风险管理战略管理这些风险；

(c) **办公空间转换。**由于拆除或施工过程中可能出现未知状况，现有房舍改造存在风险，在施工前，办公空间转换的风险仍然很高。2019 年 6 月在发布施工投标书征求通告阶段，典型内部施工，包括成品天花板材料、照明设备、内部硬墙、门和五金件的费用估算超出了该细列项目概算。项目组计划在收到施工投标后，根据需要进行价值评估工程，技术团队将重新评估成本和相关风险。将通过广泛的现场勘测、尽职调查、施工前价值评估工程和对材料供应商进行市场调研，有效降低这种风险；

(d) **结构性缺陷。**由于减震项目范围中的结构部分价值很高，且具有内在特性，结构性缺陷风险仍然是前 5 大风险之一。结构部件是现有结构的一部分，需要进行加固，以减轻未来地震活动造成的危害。安装这些部件属于专门工作。因此，极有可能出现不可预见的情况，以及干扰业务和施工进度的情况。正在采取措施有效降低这一风险，包括与项目工程师协商进行广泛的现场尽职调查和勘测。此外，还要求投标人在技术建议书中展示在这一领域的专业知识和拟议的施工方法；

(e) **配电工程。**由于配电工程项目价值高，涉及内容广，因此存在风险。电气工程覆盖全面，涉及到整座建筑，并且需要与现有的基础设施和控制系统严密整合，因此，可能会出现不可预见的情况，所涉成本相对较高。所以，配电工程方面的风险成为前 5 大风险之一。正在采取措施缓解这一风险，包括对现有条件进行现场调查，与项目工程师进行协商，以及进一步明确详述发给投标人的技术文件。尽管如此，该风险不能完全避免。

G. 采购

45. 亚太经社会采购股继续为项目提供支持，确保及时采购货物和服务并严格遵守联合国条例和细则以及大会关于联合国采购事务的各项决议的相关规定。重要采购行动摘要如下。

场内周转空间施工合同

46. 亚太经社会已于 2018 年年底顺利完成了场内临时周转空间建筑工程总承包人的聘用程序，将一份价值 200 万美元的合同授予了一家信誉和资质皆良好的当地建筑公司。建筑工程于 2019 年 1 月开工。在起草本报告时，该工程正在按照项目进度表进行。

第三方同行审评服务

47. 2018 年 10 月，根据联合国其他基本建设项目确定的最佳做法，授予了第三方同行审评服务合同，作为对牵头咨询公司交付成果的额外质量保证。合同价值

54 500 美元，授予了一家曾为非洲经济委员会(非洲经委会)的基本建设项目提供类似服务的工程和设计公司。

总建筑工程合同

48. 2019 年的主要采购活动侧重于物色一名总建筑承包人，执行项目范围内的主要建筑工程，其中包括秘书处和服务楼抗震工程和使用期满更换工程，以及秘书处大楼的内部施工，估计费用为 2 035.8 万美元。

49. 亚太经社会自 2018 年以来开展了广泛的外联活动，以吸引尽可能多的合格供应商。2018 年第四季度和 2019 年第二季度，在联合国全球采购网、采购司网站和亚太经社会采购网站上张贴了意向书征集公告。还向常驻曼谷代表咨询委员会、外交部、泰国商会和泰国承包商协会分发了意向书征集公告。在 2019 泰国举行的规模最大的架构和建筑展览——泰国国际建筑建材展上也分发了公告。由于开展了广泛的研究和有针对性的外联工作，亚太经社会收到了来自 8 个会员国的 44 家公司的初步意向书(其中 6 家来自经济转型国家)。

50. 根据以往联合国基本建设项目的最佳做法以及总部法律事务厅的指导，按照国际顾问工程师联合会的合同格式编制了项目招标文件。2019 年 6 月，向 44 个供应商发出了项目招标书，并在亚太经社会的办公场所举行了一次强制性投标人会议，15 个感兴趣的供应商出席了会议。

办公室家具供应合同

51. 亚太经社会还开展了家具采购合同招标工作，以购置办公室家具和配件，支持落实拟议的开放式工作空间解决方案。鉴于目前有几个联合国基本建设项目正在寻求类似的工作空间解决方案，亚太经社会的采购和项目小组在总部采购司的支持下，与非洲经委会和联合国内罗毕办事处的对口单位密切合作，就家具要求和规格征求意见，以期订立一份也可供联合国其他工作地点使用的合同。

52. 2018 年 9 月发布了房舍抗震改造项目的第一份意向书征集公告。2018 年 12 月发布了第二份调查市场灵活性的意向书征集公告。来自 30 个国家的 84 家公司做出了回应。该合同的招标文件将于 2019 年 8 月公示。预计将及时授予一份提供家具、配件和支持服务的合同，以装备临时周转空间所在地点。

53. 除上述活动外，采购股目前正在进行采购搬运和物流服务以及供应和安装信息技术和安保设备的招标工作。

H. 项目设计概况

54. 在本报告所述期间，项目设计已从部分设计开发阶段进展到全部设计完成阶段，并最后确定了施工招标文件，以发出总建筑工程招标书。2019 年 6 月 28 日向市场发出了招标书。在整个过程中，亚太经社会始终铭记要遵守所有抗震和安全规范与条例，确保项目要求和目标得到充分满足，同时继续将费用保持在核定预算内。

55. 在发出招标书之前的几个月里，在完成设计和施工文件的过程中遇到了一些挑战，导致招标文件的发布时间晚于最初的预期。

56. 在最终确定设计和施工文件方面稍有延误是因为：(a) 将以前未预见到的消防和人身安全问题纳入最终设计和施工文件需要额外时间；(b) 解决为满足项目总体目标需弥补的范围差距，包括进行实地调查，以确定非结构性部分的稳定性；(c) 进行价值评估工程以修订设计，使成本不超出预算；(d) 实施额外的质量保证措施，以确保编定一套高质量的招标文件，减少施工期间出现变更订单的可能性。

57. 亚太经社会仍然相信，花更多时间编制并发布一套清晰、详尽的招标文件，会提高投标的质量，减少收到定价过高的投标的风险。在施工招标文件中，项目组要求投标人抓住每一个机会开展价值评估工程，并在不影响项目总体目标的前提下，提供旨在充分利用成本和时间效率的提案。

抗震改造设计

58. 秘书处大楼和服务大楼的抗震改造设计方案已经敲定，整套结构工程的施工文件也已完成。秘书处大楼的最终结构改造方案包括采用碳纤维增强聚合物包裹选定的墙壁、梁和柱，并在大楼的一些关键区域进行楼板加固。此外，两座建筑物的最终设计也将整合建筑物与毗邻人行天桥之间的抗震接缝并进行加固支撑，以防建筑构件掉落，对楼内人员造成伤害。设计符合抗震规范要求。

消防和人身安全

59. 确保消防和人身安全是本项目的主要目标之一。牵头咨询公司初步审查发现，在建筑结构的防火方面和在紧急情况下保障楼内人员的安全方面存在重大缺陷。

60. 经鉴定，该建筑结构的梁、柱和楼板的防火等级不足。关于紧急情况下建筑物使用者的安全问题，可以确定的是，楼层烟雾隔断不足，一些紧急出口楼梯过窄，每层都需配有安全的消防电梯大堂，楼梯间需配有疏散椅子以满足无障碍要求。针对这些消防和人身安全缺陷的纠正措施已列入施工文件。

外墙解决方案

61. 牵头咨询公司继续制定外墙解决方案，目标是减少 16-18% 的能源消费。所选择的解决方案需要用更好的双层玻璃窗取代现有玻璃，它能增加透光率并减少热增益。外梁和其他外墙砖石及结构表面将覆盖外部热绝缘复合系统，以便在保持亚太经社会秘书处大楼视觉特性的同时，提供优异的保温性和耐风雨性。

使用期满更换(机械、电气和管道)

62. 与牵头咨询公司工程团队一起进一步细化了使用期满更换的范围，继续为秘书处大楼制定高性能、高能效和可持续的解决方案。在设计开发领域花费了大量时间，因为它涉及到新构件与现有基础设施和控制系统的重要集成。

63. 项目的电气和照明工程范围包括安装新的配电盘和控制盘，更换整个建筑物老旧损坏的电气系统，升级照明配电系统，以及用发光二极管灯更换现有的照明设备。此外，设计中还加入了一套包括运动及日光感应器在内的新的智能照明控制系统，并列入了将新的电气和照明控制系统纳入现有建筑物监控系统的要求。在向儿基会基本建设项目团队咨询时了解到一个教训，即必须具体说明这项要求并估计有关费用。

64. 此外，还对管道工程进行了有选择性的升级设计，对此进行了详细介绍并纳入到招标文件中。工程团队还花了相当长的时间详细说明如何将新的机械和电气系统与现有基础设施和控制系统整合，以简化操作并确保最大性能。

能效和可持续性

65. 如前所述，项目组根据初步研究，继续力求达到与 LEED 标准同样等级的建筑改造项目的要求。牵头咨询公司在进行设计时，调查了为符合 LEED 标准所需采取的环境措施，并将其纳入最终设计和总建筑工程招标文件。

66. 亚太经社会最后确定了实行雨水集蓄解决方法的设计标准和要求，该方法利用秘书处大楼的屋顶采集雨水并将其引入大楼一层的水箱，雨水随后在大楼的冷却塔中得以使用，从而减少大楼的总用水量。

67. 此项目的废水管理策略是一项额外的可持续性措施，将在亚太经社会环境管理系统干事和设施管理股的合作下在新建的场内周转空间大楼中试行。

无障碍环境

68. 秘书处大楼翻修工程将纳入亚太经社会无障碍路线图中确定的无障碍特征，并将符合适用的联合国标准和国际标准。为使秘书处大楼成为完全无障碍建筑所需开展的补救工程已被纳入最终施工文件。

69. 在本报告所述期间，核准了亚太经社会无障碍与包容性倡议，主要目标是实施无障碍路线图中列出的 98 项行动。目前该倡议由亚太经社会无障碍环境工作组管理，由项目组全力协助。

施工方法和周转空间战略

70. 在上一次报告中，亚太经社会提出了 5 个阶段的施工方法，采用这一方法，可在秘书处大楼的较小部分进行施工，从而限制施工期间需转移的楼内工作人员人数。还提出在建筑施工期间仅在场内建造周转空间。大会第 73/279 A 号决议第七节第 12 段核准了这一方法，据此，亚太经社会已着手执行该方法。

71. 场内周转空间由两部分组成：一个是新建筑，最多可容纳 120 名工作人员；另一个是秘书处大楼 A 座的一层。这一层面积约为 540 平方米，此前未得到充分利用，将按要求翻新为临时周转空间，容纳 55 至 60 名工作人员。

72. 2018 年 12 月，最终确定了场内周转空间的设计并授予了建造合同。2019 年 1 月开始施工，周转空间预计会及时建成，以便在 2020 年开始第一期主体建筑工

程。场内周转空间将采用开放式工作空间设计，备齐所需家具和技术，使工作人员在暂时驻留期间能正常工作。这一空间也可作为新的开放式工作空间解决方案的一个试点。

空间效率和利用

73. 在秘书处大楼内部翻修工程中将实施新的开放式工作空间解决方案，从而实现秘书长关于抗震改造和使用期满更换项目提案的报告(A/71/333)中提到的 20% 空间增效。减少亚太经社会占用的空间，就可以腾出更多空间供支付租金的潜在租户使用。这意味着秘书处大楼将多出 1 800 平方米的空间可供出租。

74. 项目组与首席设计师密切合作，进一步完善此解决方案。本组织实施的一些关键举措，包括重新定位联合国发展系统和改进业务活动战略，为亚太经社会提供了一个独特机会，使其可将自身定位为未来联合国其他机构、基金和方案的东道主。因此，考虑到这些机会，对开放式工作空间的设计做了进一步完善，旨在提高空间效率，并满足一些关键主题领域的需要，包括开展交互合作、提供增值服务、灵活轻松地适应空间使用者人数和职能的改变、有能力支持可持续性和无障碍环境等共同目标。下文关于租金收入的 J 节将提供与此相关的更多细节。

75. 项目结束时预计将实现 20% 的空间增效，这一目标没有改变。表 1 列出了详细计算结果。

表 1
空间效率计算

设想	办公空间总面积(平方米)		
	亚太经社会	租户	共计
目前状况	9 500	7 900	17 400
翻修后状况 ^a	7 700	9 700	17 400

^a 假定比现有状况增效 20%。由于执行灵活工作空间战略，预计还会有额外增效。

I. 项目时间表

76. 总体而言，估计项目将在 2023 年底之前按期完成。如上所述，由于需要把质量保证措施纳入施工文件，也需要花时间进一步调查场内的目前状况并将补救措施纳入最终设计，最后确定施工文件所用的时间比最初计划的要长。因此，总建筑工程的招标文件发布得比原计划时间晚。预计这将导致建筑工程的开始时间稍有变动，从先前报告所述的 2020 年第一季度推迟到 2020 年第二季度，但对可能影响整个项目时间表的任何风险都将进行密切监测。

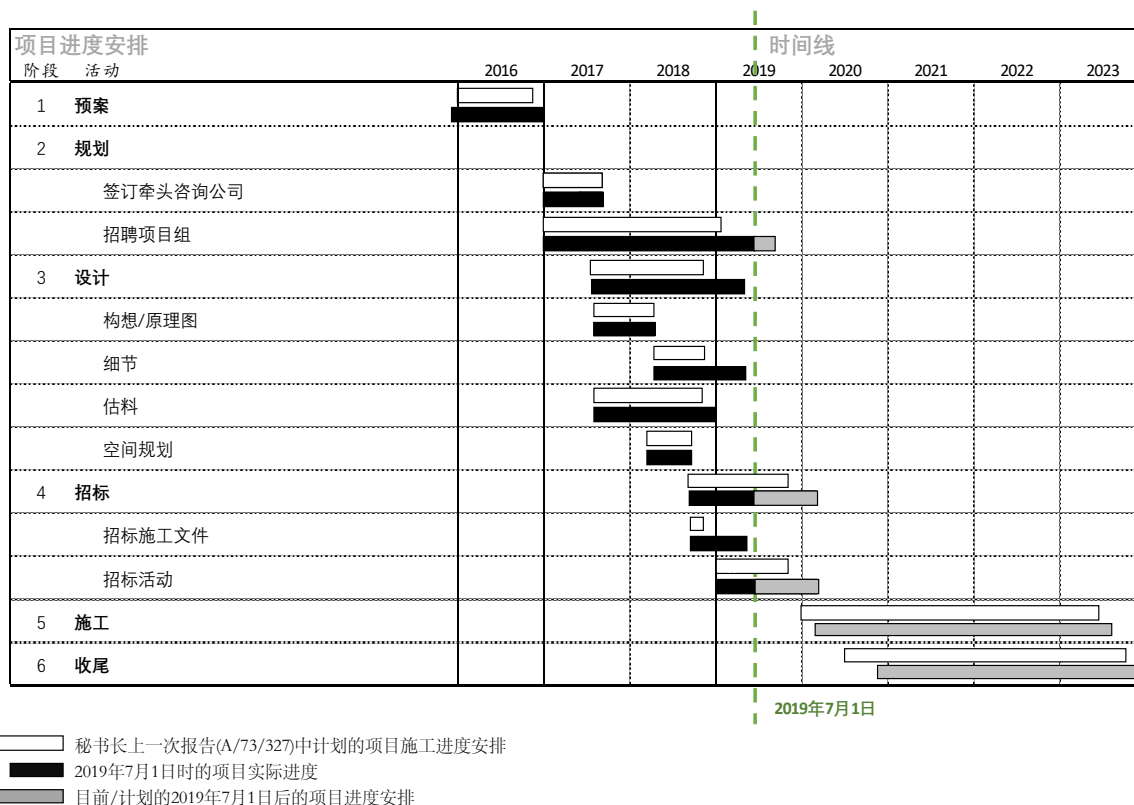
77. 投标人需在技术建议书中承诺遵守项目时间表。不过也鼓励投标人提出可缩短施工时间、减少施工费用的价值评估工程解决方案。

78. 使用新版国际顾问工程师联合会的合同格式也有助于缩短合同谈判期，提高谈判效率。

79. 上一次报告中提到的五个更短的交错开始的收尾期没有改变。亚太经社会正在计划让设施管理股早日参与各阶段工程基本竣工后的交接过程。预计在最初批准的项目结束日期 2023 年 12 月之后将不再需要专职项目小组。

图三

2019 年 7 月 1 日项目进度安排



J. 租金收入

80. 租金收入主要是将办公空间租给联合国机构、基金和方案以及其他与联合国活动有关的实体所获的租金，在方案预算的收入第 2 款下列报。

81. 2018-2019 两年期的租金费率对联合国机构、基金和方案是每平方米每年 264 美元，对商业租户是 279.60 美元。2019 年 7 月，联合国机构、基金和方案获悉，2020 和 2021 年的适用租金费率仍为每平方米每年 264 美元。

82. 表 2 显示拟议施工期间和项目竣工后的估计租金收入。2023 年项目结束时秘书处大楼预计将实现 20% 的空间增效，这相当于有 1 800 平方米的额外出租空间，意味着 2024 年可获得 475 200 美元的额外年租金收入。

表 2
估计租金收入

(美元)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
租金费率 (每平方米每年)	264	264	264	264	将在 2020 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	3 507 300	3 507 300	3 507 300	3 507 300	3 507 300	3 507 300	3 982 500

注：表中数字依据的是现行租金费率。由于施工期间租户在周转空间所占面积的变化，预计租金收入可能有变化。

83. 然而，从之前界限更加清晰的封闭式办公空间转移到共享办公空间和资源的开放式办公环境，需要采用一个新模型来测量可出租空间和估算租金。为此，亚太经社会正在开展研究，并签约聘用了一名咨询顾问，根据行业最佳做法提供建议，在考虑到建筑等级、可出租空间、楼板效率和公共区域费用等因素后确定合理的租金费率。此举可确保未来亚太经社会的租金费率能实现新的开放式办公环境所能提供的全部惠益，并与曼谷可比办公空间的商业租金费率保持一致。这项研究的结果预计在 2019 年第四季度公布，并将在下一次进度报告中予以说明。

施工工程竣工后周转空间的租金收入

84. 项目结束时，目前正在建造的总面积 1 250 平方米的场内周转空间将按要求改作他用。其中 800 平方米适合做标准办公空间，但剩余的 450 平方米处于夹层，层高略低于一般层高。若决定将这一空间转做出租之用，那么在亚太经社会的新租金费用估算模型建成后，就可更准确地确定此空间的潜在租金收入。

85. 第二个场内周转空间是秘书处大楼 A 座的一层(540 平方米)，层高 5.8 米，并不特别适合作长期办公空间。目前正在审查项目完成后这一空间的最终用途。该空间很可能会转用作共享公共区域，具有为项目相关工作和临时客户提供短期出租空间等增值服务的功能。

三. 项目问责制

86. 大会在第 71/272 A 号决议第四节第 13 段请秘书长责成监督厅对项目进行监督，并在监督厅年度活动报告中提供有关主要监督结果的信息。按照大会要求，监督厅于 2019 年 3 月对项目进行了第三次审计。

87. 在初次审前会议后，监督厅对项目执行人、项目管理和与项目有关的其他关键人员进行了一系列远程采访，以收集所需信息。监督厅可以直接进入项目设计文件服务器，亚太经社会也以电子方式分享了其他所需文件。

88. 监督厅注意到，亚太经社会认识到需要在核定预算内交付项目，并在持续监测出现费用超支的风险。在项目风险管理过程中减轻了此类风险，监督厅未在这方面提出任何建议。监督厅提出了以下三条建议：(a) 加强项目治理；(b) 正式总结在设计阶段汲取的经验教训，帮助提高后续阶段的效率和成效；(c) 进行系统

的欺诈和腐败风险评估，在亚太经社会项目进入施工阶段之际防止出现潜在风险。此前监督厅 2018 年审计报告中提出的所有建议在 2018 年 12 月 31 日前均得到执行。目前正在落实 2019 年审计报告中的建议。

四. 项目支出和预计费用

A. 支出状况和到 2019 年年底的预计支出

89. 大会第 71/272 A(第四节)、72/262 A(第十三节)和 73/279 A(第七节)号决议为 2017-2019 年期间的项目批款共计 9 419 100 美元。截至 2019 年 6 月 30 日，累计支出为 4 869 500 美元，2019 年剩余时间预计支出为 3 596 300 美元，详见表 3。

表 3

截至 2019 年 6 月 30 日的支出状况和 2019 年剩余时间的预计支出

(千美元)

	2017-2019 年 项目批款	截至 2019 年 6 月 30 日累计支出	2019 年 7 月 1 日 至 12 月 31 日 预计支出	2017-2019 年 总预计支出	至 2019 年底 预计未用结余
	(a)	(b)	(c)	(d)=(b)+(c)	(e)=(a)-(d)
第 33 款 建筑、改建、装修和主要维修					
1. 建筑费用	4 008.0	1 098.7	2 669.3	3 768.0	240.0
2. 专业服务	2 193.2	2 028.2	173.0	2 201.2	(8.0)
3. 费用上涨	272.3	—	266.9	266.9	5.4
4. 应急款	759.5	22.8	—	22.8	736.7
第 33 款小计	7 233.0	3 149.7	3 109.2	6 258.9	974.1
第 19 款 亚洲及太平洋经济和社会发展					
5. 项目管理	2 186.1	1 719.8	487.1	2 206.9	(20.8)
第 19 款小计	2 186.1	1 719.8	487.1	2 206.9	(20.8)
共计	9 419.1	4 869.5	3 596.3	8 465.8	953.3

90. 如表 3 所示，预计到 2019 年底将有 953 300 美元的未用结余，包括第 33 款下的 974 100 美元，其中 20 800 美元由第 19 款下的超支抵消，具体如下：

(a) 建筑费用项下未用结余 240 000 美元，其中包括 50 000 美元的搬迁费用和 190 000 美元的实地安全基础设施安装费用，这两项结余都将在 2020 年初使用，而不是按照原计划在 2019 年使用；

(b) 专业服务项下超支 8 000 美元，费用上涨项下未用结余 5 400 美元，原因是实际费用与最初估计数略有差异；

(c) 应急款项下未用结余 736 700 美元。2018 年和 2019 年上半年，应急款项下支出仅为 22 800 美元，用于调查秘书处和服务楼的非结构部分，以测量其在地震活动中的性能。虽然在制定最初的费用计划时未将这项调查包括在内，但后来认为开展这一调查并据此进行设计修订是满足人身安全规范所必要的。向项目变更控制委员会提出了动用 22 800 美元应急款的请求并获得委员会核准。预计在 2019 年剩余时间内应急款项下不会再另外产生费用；

(d) 项目管理费用预计增加 20 800 美元，原因是实际人事费略高于标准费率。

B. 2020 年所需资金

91. 2020 年所需资金见表 4。2020 年预计支出总额为 7 364 000 美元，由以下部分构成：

(a) 第 19 款(亚洲及太平洋经济和社会发展)项下 886 400 美元，用于项目管理小组，包括续设 6 个项目组职位(1 个 P-5、1 个 P-4、2 个本国专业干事和 2 个当地雇员)、支付总部 1 名项目协调员(P-4)费用的 50%(这项费用与非洲经委会非洲会堂翻新项目分摊)，以及拟自 2020 年 1 月 1 日起设立 3 个新职位(当地雇员)，详情如下：

(一) 拟设 1 个安全项目干事(当地雇员)，负责规划、监督和管理与主要建筑工程有关的健康和安全事项；

(二) 拟设 1 个信息技术助理(当地雇员)，在整个施工阶段为搬进和搬出周转空间的人员提供技术支持；

(三) 拟设 1 个安保干事(当地雇员)，负责协调周转空间的安保工作。该职位的任职者将向安全和安保科科长报告工作。计划在 2021 年请求设立第二个安保干事职位(当地雇员)；

(b) 第 33 款(建筑、改建、装修和主要维修)项下 6 477 600 美元，用于主要建筑工程，包括家具和固定装置、专业服务、费用上涨和应急款。费用上涨和应急款不包含在基本费用内。

表 4

2020 年所需资金

(千美元)

	2020 年预计支出	至 2019 年底预计未用结余	2020 年所需资金净额
	(a)	(b)	(c) = (a) - (b)
第 33 款 建筑、改建、装修和主要维修			
1. 建筑费用	5 002.0	240.0	4 762.0
2. 专业服务	318.1	(8.0)	326.1

	2020 年预计支出	至 2019 年底预计未用结余	2020 年所需资金净额
	(a)	(b)	(c) = (a) - (b)
3. 费用上涨	568.6	5.4	563.2
4. 应急款	588.9	736.7	(147.8)
第 33 款小计	6 477.6	974.1	5 503.5
第 19 款 亚洲及太平洋经济和社会发展			
5. 项目管理	886.4	(20.8)	907.2
共计	7 364.0	953.3	6 410.7

92. 由于项目资金记录在大会第 71/272 A 号决议核准的多年期在建工程特别账户下，2019 年底 953 300 美元的预计未用结余将进行结转，以部分抵消 2020 年所需资金 7 364 000 美元。因此，2020 年所需资金净额为 6 410 700 美元，其中包括 2020 年拟议方案预算中的(a) 第 19 款(亚洲及太平洋经济和社会发展)项下 907 200 美元和(b) 第 33 款(建筑、改建、改善和主要维修)项下 5 503 500 美元。

五. 下一步行动

93. 在下一个报告所述期间应采取以下行动：

- (a) 继续征聘专职项目管理小组其余成员；
- (b) 相关人员搬进临时周转空间，为第一阶段的施工做准备；
- (c) 完成主体工程的总建筑承包人招标工作，并开始秘书处大楼的施工工作；
- (d) 持续监测职业健康和安全相关事项，以确保在整个施工阶段亚太经社会房舍内的工作人员和访客的安全与福祉；
- (e) 与亚太经社会工作人员和租户一起继续进行变革管理和跟进业务部门准备情况；
- (f) 在整个施工阶段继续进行价值评估工程，以确保项目费用在核定预算内；
- (g) 继续进行项目风险管理，采用独立和综合风险管理战略；根据项目进度更新蒙特卡洛模型，以提高在预算范围内完成项目的置信水平；
- (h) 继续进行未来办公场所规划并开展外联活动，为亚太经社会房地吸引更多租户。

六. 建议大会采取的行动

94. 请大会：

- (a) 表示注意到自秘书长上一次报告发布以来取得的进展；
- (b) 表示注意到经修订的项目费用计划；

(c) 核准在 2020 年拟议方案预算第 19 款(亚洲及太平洋经济和社会发展)项下设立 3 个临时职位(当地雇员), 自 2020 年 1 月 1 日起生效;

(d) 为 2020 年项目活动批款 6 410 700 美元, 包括 2020 年拟议方案预算第 19 款(亚洲及太平洋经济和社会发展)项下 907 200 美元和第 33 款(建筑、改建、装修和主要维修)项下 5 503 500 美元, 将由应急基金支付。

附件

订正费用计划

(千美元)

	2017 ^a	2018 ^a	2019	2020	2021	2022	2023	共计	A/73/327 中 所报告费用	变动
第 33 款 建筑、改建、装修和主要维修										
1. 建筑费用										
1.1 建筑物费用	—	—	—	4 712.0	7 371.0	5 401.9	2 873.2	20 358.0	20 358.0	—
1.2 周转空间费用	—	—	3 768.0	100.0	150.0	150.0	100.0	4 268.0	4 268.0	—
1.3 实体安保系统	—	—	—	190.0	—	—	—	190.0	190.0	—
建筑费用小计	—	—	3 768.0	5 002.0	7 521.0	5 551.9	2 973.2	24 816.0	24 816.0	—
2. 专业服务										
2.1 牵头咨询公司	201.8	1 366.3	99.2	228.9	228.9	228.9	168.7	2 522.8	2 522.8	—
2.2 抗震设计	134.4	—	—	—	—	—	—	134.4	134.4	—
2.3 风险管理	—	7.5	94.9	43.9	74.6	19.8	—	240.7	233.2	7.5 ^b
2.4 其他服务	125.8	57.0	114.3	45.2	—	—	—	342.2	349.7	(7.5) ^c
专业服务小计	462.0	1 430.8	308.4	318.1	303.5	248.7	168.7	3 240.2	3 240.2	—
3. 费用上涨	—	—	266.9	568.6	1 189.9	1 135.6	728.1	3 889.1	3 889.1	—
4. 应急款	—	—	22.8	588.9	901.4	693.6	987.7	3 194.5	3 194.5	—
第 33 款小计	462.0	1 430.8	4 366.1	6 477.6	9 915.9	7 629.8	4 857.7	35 139.7	35 139.7	—
5. 项目管理										
5.1 专职项目管理和支助小组	474.8	613.9	799.8	785.0	800.0	663.2	290.0	4 426.6	4 437.2	(10.6) ^d
5.2 总部专职协调员(与非洲经济委员会分担费用)	14.2	135.6	130.3	90.8	32.9	—	—	403.8	403.8	—
5.3 项目管理小组差旅	24.7	—	13.6	10.6	—	—	—	48.9	38.3	10.6 ^e
第 19 款小计	513.7	749.5	943.7	886.4	832.9	663.2	290.0	4 879.3	4 879.3	—
共计	975.7	2 180.3	5 309.8	7 364.0	10 748.8	8 293.0	5 147.7	40 019.0	40 019.0	—

^a 2017 和 2018 年实际支出。^b 风险管理项下增加 7 500 美元，这反映了对独立风险管理公司的最新估计费用。^c 其他服务项下减少 7 500 美元，因为与变革管理有关的服务所需经费减少。^d 项目管理小组项下减少 10 600 美元，这是根据对项目人事费用的最新估计数计算得出的。^e 项目管理小组差旅项下增加 10 600 美元，用于来自纽约或其他工作地点的工作人员差旅费，这些人员为定于 2020 年初进行的主要建筑工程的风险管理活动和招标行动提供技术支持，这是所有全球基本建设项目的普遍做法。