



大会

Distr.: General
30 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

联合国内罗毕办事处 A 至 J 号办公区重建进展情况

秘书长的报告

摘要

关于联合国内罗毕办事处 A-J 号办公区重建进展情况的第二次年度报告是依照大会第 [73/279](#) A 号决议第九节提交的。

本报告介绍了自秘书长上次报告([A/73/344](#))发布以来取得的进展,包括与东道国的合作、项目治理、项目管理、协调和采购方面。它还提供了从最近的风险管理工作中获得的详细信息、最新的项目时间表、项目支出状况和订正成本计划。报告还介绍了为根据大会的要求寻求会员国提供自愿捐款和实物捐助而采取的行动。

报告第八节载列了秘书长有关待由大会采取的拟议行动建议,其中包括注意到订正项目费用计划,核准设立多年在建工程账户,核准将未用余额从 2019 年结转至 2020 年,并为 2020 年批款 10 490 100 美元。

* [A/74/150](#)。



目录

	页次
一. 导言	3
二. 项目目标	3
三. 项目治理、管理和问责	5
四. 风险管理	6
五. 本报告所述期间取得的进展	9
六. 项目支出和预计费用	13
七. 下一步措施	15
八. 建议大会采取的行动	16
附件	
订正费用计划	17

一. 引言

1. 本报告是依照大会第 73/279A 号决议第九节提交的，是有关联合国内罗毕办事处 A-J 号办公区重建项目进展情况的第二次年度报告。秘书长在报告中提供了自上次报告(A/73/344)以来项目的最新进展情况。
2. 大会在第 73/279 A 号决议(第九节，第 10 段)中，表示注意到行政和预算问题咨询委员会的报告(A/73/426)有关已提交秘书长的经完善的项目提案的第 25(a)和(d)段，并请秘书长提交一份增订提案，内容包括关于项目范围、总费用上限、执行战略等经修订的资料。
3. 在同一决议中(第九节，第 2 段)中，大会认可行预咨委会的建议，特别是咨委会报告第 24 段，其中请秘书长在今后关于联合国内罗毕办事处建筑项目的报告中提供关于工作场所试点项目的最新情况。
4. 如秘书长上一次报告所述，项目的最终范围将在确定新建筑区所需大小时确定，预计最早要等到 2020 年底。因此，本报告没有要求大会核准该项目的总体范围。
5. 联合国内罗毕办事处 A-J 号办公区重建的项目范围完全独立于与该办事处会议设施不断恶化有关的任何所需经费。因此，最新的项目范围没有考虑到大会在关于会议时地分配办法的第 73/270 号决议第 29 段中提出的要求，即请秘书长提供详细资料，说明为解决内罗毕办事处会议服务设施条件日益恶化和容纳能力有限的问题而可能进行的翻修工作。这一资料将载于秘书长提交大会第七十四届会议的另一份报告。

二. 项目目标

6. A-J 号办公区已有 40 多年的历史，如以前的报告所详述的那样，状况评估证实，这些建筑已达到使用寿命的终点。在战略基本建设审查主持下进行的初步研究确定，建造、运营和维护新办公大楼要比翻修、运营和维护现有 A-J 号办公区更经济。
7. 该项目的重点是解决与这些老化建筑有关的重大安全和建筑物合规问题，以确保以适当规模的办公设施取代这些建筑，同时还确保吉吉里大院的所有其他办公空间升级到适当标准并得到重新配置，以最大限度地利用办公空间。
8. 秘书长上次报告中提出的有关联合国内罗毕办事处 A-J 号办公区重建的经完善的拟议项目范围在本报告中保持不变。其中包括三个主要构成部分：
 - (a) 实施早期工程，重新调整出版事务楼的用途，并建造一个配楼，以在施工期间容纳联合国内罗毕办事处的所有业务职能，并提供周转空间；
 - (b) 在吉吉里大院所有办公室采用灵活工作场所战略，以提高空间利用率；

(c) 建造一座新的含两个办公区的建筑，以取代老化的 A-J 号办公区，并满足在实施灵活工作场所战略这一构成部分后仍未得到满足的空间需求。

9. 早期工程构成部分提供了重新利用现有建筑的有效方式，也提供了一种快速的周转空间解决方案，有利于采用灵活工作场所策略和修建新办公楼。项目完成后，在最初列入上次报告的概念设计的进一步完善基础上，拟将调整用途的出版事务楼用作联合国内罗毕办事处的主要安全控制室和主要信息技术数据中心，并供出版和其他业务职能使用。

10. 第二个构成部分，即采用灵活工作场所战略，旨在最大限度地提高整个吉吉里大院的办公空间利用率。第三个构成部分，即新办公楼，将建造一所大小适中的楼房，以满足联合国内罗毕办事处在拆除老化的 A-J 号办公区和采用灵活工作场所战略构成部分后的空间需求。一旦吉吉里大院的当前办公用户就今后采用战略方面的前进方向达成一致，就有可能确定新办公楼的适中尺寸。

11. 在本报告所述期间，项目主要侧重于第一和第二构成部分，即征聘专职项目管理小组的其余人员，录用前两个阶段的建筑咨询顾问，并开始试点项目。

灵活工作场所试点项目的最新情况

12. 该项目是联合国内罗毕办事处 20 年基本建设战略审查的主要构成部分之一，其目的不仅仅是建造一个新的办公楼。它是要确保内罗毕办事处拥有足够的办公空间，以满足所有与联合国有关的可预见的需求；确保在尽可能考虑到灵活工作场所战略的同时，以最佳方式利用所有办公空间(新的和现有的)；确保所有办公空间都升级到相同标准，以避免短期内进一步需要进行重大的办公室翻修。

13. 根据本报告所述期间就采用灵活工作场所战略与现有租户进行的初步意见征询，联合国内罗毕办事处目前预计将面临若干挑战。主要的总体挑战，尤其是在现有建筑内，是秘书处租户之间没有就采用这些战略达成共识。秘书长上一次报告着重指出了这一风险，报告简要说明了实施灵活工作场所战略的已知两大挑战：即(a) 现有租户对办公场地的“推定自主权”，也就是内罗毕办事处在实施灵活工作场所战略、包括在制定目标增效时，可能会面临秘书处租户的挑战；(b) 所需投资，特别是非秘书处租户对信息技术设备和家具的投资，而这不属于本项目提案范畴。

14. 第二个总体挑战是，即便在计划采用灵活工作场所战略的租户(主要是联合国内罗毕办事处本身)中，早期迹象也表明，目标增效比率可能低于秘书长 2017 年报告(A/72/375)有关空间利用的 F 节中最初提出的预测。造成不足的原因可能是吉吉里大院特有的若干运作要求，即大量工作人员乘坐办事处提供的大客车上、下班，因此同时到达和离开工作地点；鉴于内罗毕办事处的核心行政职能，大多数工作人员不去其他地点，因此需要专用空间；灵活的工作安排没有得到广泛采用，包括在家工作的可能性。

15. 上述挑战将在进一步完善设计期间、特别是在灵活工作场所战略试点项目期间得到密切监测和评估。秘书长今后的报告中将提出更新后的空间利用数据，如 2017 年报告表 2 和表 3 所载数据。

三. 项目治理、管理和问责

A. 项目治理

16. 秘书长 2017 年报告中提议的项目治理结构保持不变。项目所有人是联合国内罗毕办事处主任；行政事务司司长担任项目执行人，负责管理专职的项目管理小组、与内部和外部利益攸关方互动以及处理需要高级别决策的战略问题。项目所有人每季度听取项目状况简报和了解最新情况，并在项目的行政和管理上获得主要利益攸关方持续支持的保证。

17. 项目级会议每两个月与利益攸关方代表举行一次。由项目执行人主持的利益攸关方委员会会议至少每季度举行一次(根据需要举行额外的专门会议)。在本报告所述期间，分别于 2019 年 1 月、3 月、5 月和 7 月举行了四次会议。主要成果包括：确认在早期工程构成部分下建造的空间内将容纳的业务职能、在早期工程构成部分开放楼层上以现有家具配置周转空间、早期工程构成部分的其他范围改进、信息技术和数据中心战略，以及对与该项目期间可能在吉吉里大院进行的其他项目进行整合潜力的评估。此外，2018 年 10 月和 11 月向外部利益攸关方、即东道国基础设施与发展问题联络小组委员会提供了相关最新情况。

18. 项目小组会议每周举行一次，由专职的项目管理小组参加。联合国内罗毕办事处项目小组定期与安保、信息技术和会议服务的代表举行会议。会议上审议并达成一致的主要问题包括制定项目概要、更新和维护项目时间表，以及进一步拟订和具体说明其他组织和技术项目要求。

19. 根据项目时间表，预计将在 2019 年第三季度开始举行变革管理和机构支助小组会议。

总部全球资产管理政策处的协调和监督

20. 秘书长上次报告中所述的前中央支助事务厅全球财产管理处的职责现由方案规划、财务和预算厅的全球资产管理政策处履行。

21. 全球资产管理政策处在两月一次的协调会议上，向联合国内罗毕办事处项目小组提供技术指导和咨询意见，分享从其他基本建设项目吸取的经验教训，并确保项目小组开展的活动遵循与财产有关的适用全球政策。该处于 2019 年 4 月组织人员前往内罗毕办事处考察，并作为其受权监督职责的一部分，继续为项目所有人提供独立的风险管理服务。该处还确保由项目小组更新和维护风险登记册，确保该登记册成为记录当前和过去所有风险的实时储存库，并将每个风险分配给一名工作人员，由其负责予以监测和控制，根据所确定的缓解努力采取必要的改正行动。

22. 自 2017 年 10 月起，全球资产管理政策处一直得到一家在建筑相关风险管理服务方面有经验的国际专业公司的支持。在 2019 年 1 月和 5 月发布有关项目独立风险管理服务的两份进度报告之前，该公司与联合国内罗毕办事处项目小组和一些主要的利益攸关方定期举行了风险管理会议。这些会议的目的是生成所需的注册数据，以评估这些风险可能对整个项目时间表和费用计划以及费用和时间表方面的相关或有事项可能产生的影响，进一步情况见下文第四节。

B. 项目管理

23. 除了 2018 年核准的 2 个职位外，大会核准 2019 年增设 6 个专职项目职位，其后联合国内罗毕办事处于 2019 年初开始征聘，填补新增的 6 个职位。有关这些征聘活动的进展情况详述如下：

(a) 大会在第 72/262A 号决议第十四节中核准的 2 个职位的征聘工作已经结束，这两个职位一个是空间规划员/协调员职位(P-4)，一个是结构/土木工程师职位(P-3)。空间规划员/协调员于 2018 年 10 月入职，结构/土木工程师于 2019 年 2 月入职。

(b) 大会在第 73/279 A 号决议第九节中核准的专职项目管理小组其余职位的征聘工作于 2019 年开始，其中包括：1 个项目主管职位(P-5)；1 个采购干事职位(P-3)；1 个项目协调员职位(P-3)，该职位设在总部全球资产管理政策处内，与拉丁美洲和加勒比经济委员会(拉加经委会)北楼翻修项目分担费用；1 个后勤/协调干事职位(本国专业干事)；1 个项目服务/机械电气管道工程师职位(本国专业干事)；1 个工程办事员职位(当地雇员)；1 个行政助理职位(当地雇员)。

(c) 项目主管职位(P-5)的空缺通知于 2019 年 4 月 5 日发布，2019 年 6 月初进行了面试。预计该职位将在 2019 年第三季度结束前填补。

(d) 采购干事职位(P-3)的空缺通知于 2019 年 4 月 5 日发布，截止日期为 2019 年 5 月 4 日。经过评估和甄选，现任者于 2019 年 8 月 1 日入职。

24. 其余 4 个职位的征聘目前正在进行中，预计将在 2019 年末或 2020 年初入职。最初于 2018 年 7 月录用了一名室内设计咨询顾问，其合同在 2019 年期间获延长，以在征聘专职项目小组成员期间提供项目支持。安保及信息和通信技术专业咨询人的征聘工作于 2019 年 4 月完成。

C. 项目的问责

25. 根据有关本组织目前正在实施的其他项目的既定做法，该项目将分别通过内部监督事务厅和审计委员会受内部和外部监督。

四. 风险管理

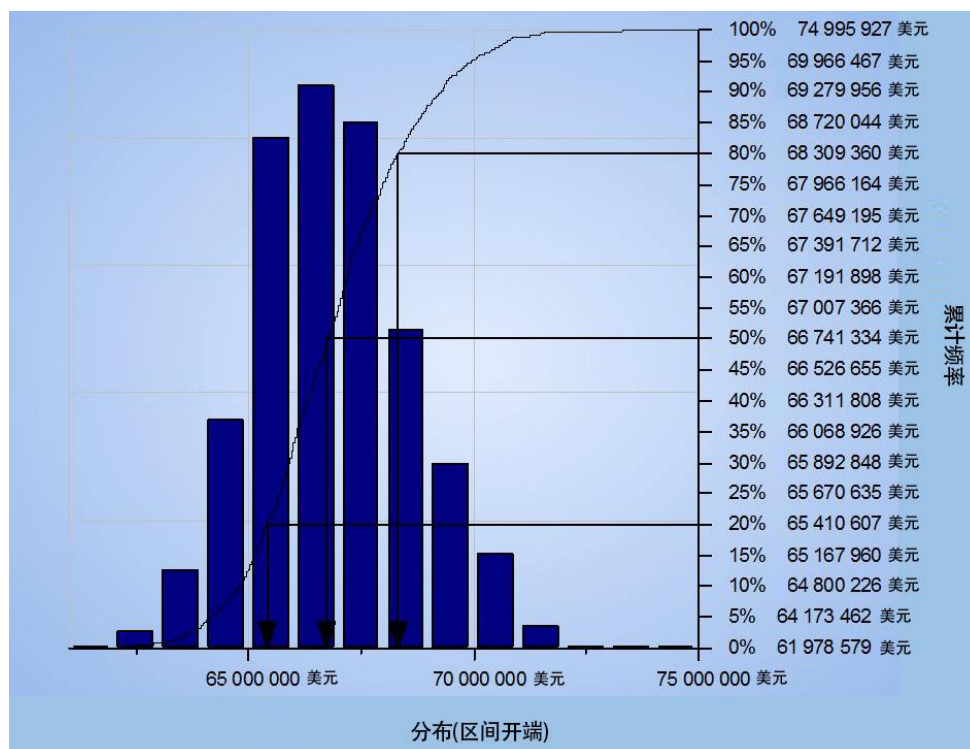
26. 2018 年举办第一次风险管理研讨会后，制定了项目风险管理战略和风险登记册，并开展了第一次量化项目风险评估(蒙特卡洛模拟)。此后，独立的风险管理公司每季度召开一次风险会议，以审查项目风险登记册，并就项目风险管理提

供指导。该公司还于 2018 年 7 月、2019 年 1 月和 2019 年 8 月编写了三份与项目相关的半年期进度报告，为项目所有人的决策提供持续支持。

27. 2019 年 5 月，独立的风险管理公司协助进行了该项目的第二次蒙特卡洛模拟，模拟基于现有和新确定的风险的最新评估费用。图一和图二显示了第二次蒙特卡洛模拟的结果。

图一

已分析风险的费用直方图，2019 年 6 月



28. 2018 年进行的第一次蒙特卡洛模拟显示，联合国内罗毕办事处 A-J 号办公区重建项目需要 6 906 万美元的项目预算，才能达到联合国 P80 置信水平基准，这比 6 626 万美元的估计项目费用总额高出 280 万美元。如图一所示，2019 年进行的蒙特卡洛模拟显示，需要 6 831 万美元的项目预算才能达到 P80 置信水平目标，这比没有更改的 6 626 万美元估计项目费用总额高出 205 万美元。2019 年，该项目的费用范围确定在 6 198 万美元至 7 500 万美元之间，以 6 626 万美元的估计费用交付该项目的可能性为 38%，与前一年 27% 的置信水平相比增加了 11 个百分点。

29. 尽管目前的置信水平仍低于作为联合国基本建设项目目标的 P80 置信水平，与 2018 年模拟结果相比出现的增长表明，更新后的风险登记册中确定的项目风险正受到监测，而且适当采取了缓解措施来控制这些风险。鉴于该项目仍处于规划阶段，范围和总体预算也尚未获得批准，不确定性仍然较高不足为奇。项目范围和预算一获得核准，置信水平预计就将提高，与获核准范围有关的设计努力也会为了解连带费用提供更好的依据。

30. 2019 年蒙特卡洛模拟还产生了经更新的费用敏感性分析(“龙卷风”图,如图二所示,该图反映了对总体项目费用造成影响(从高至低)的头五大风险。如下图所示,所有人指示的变更与总体项目费用的相关性最高;因此,决策者和主要利益攸关方在考虑对任何已确定的项目基线进行更改时应铭记这一点,并尽可能减少更改。

图二
显示对项目费用影响最大的头五个风险的费用敏感性(“龙卷风”)图,2019 年 6 月



31. 下文说明了对项目费用影响最大的头五项风险以及缓解其影响的建议措施:

(a) **所有人指示进行的变更。**这一风险与所有人的要求有关,这些要求可能未体现在基线设计和施工文件中,如果在项目实施过程中需要进行范围调整,则可能会导致产生额外费用。风险应对和缓解措施包括从项目一开始就让主要的利益攸关组织参与进来,并让它们在项目交付期间持续深入参与。联合国内罗毕办事处项目管理小组应确保利益攸关方意识到它们有责任让项目设计按照其业务需求加以制定,而且同样必须确保其预期利益获得保护,并在接受最后项目产品后得到交付;

(b) **灵活工作场所战略: 信息技术和家具。**在吉吉里大院办公的主要是联合国共同制度实体,包括联合国内罗毕办事处、联合国环境规划署和联合国人类住区规划署,另外也有被视为商业租户的非联合国租户。不同的用户操作和维护它们各自的信息技术系统,包括处理和硬件。有一种风险是,一些租户,包括联合国租户和商业租户,可能不接受灵活工作场所战略,或不同意为与这些战略保持一致而为新的信息技术系统和家具需求付费。风险应对和缓解措施包括吉吉里大院所有用户的高级管理层就灵活工作场所战略和共同信息技术标准达成一致。在项目中,要求所有吉吉里大院用户的高级管理层尽早就这一问题进行参与并达成一致;

(c) **两个新办公区: 土木工程及机械、电气和管道工程。**由于概念设计尚未完成,与建筑物在现有土地上如何布局有关的土木、机械、电气和管道工程的费用估计方面仍然存在一些不确定性。风险应对和缓解措施包括联合国内罗毕办事处取得专业服务公司的服务,以进一步完善概念设计,并使费用估计相应地更为精确;

(d) **灵活工作场所战略: 内部翻修。**鉴于灵活工作场所战略试点项目正在进行,最终设计尚未完成,内部翻修的估计费用仍然存在不确定性。风险应对和缓解措施包括获得试点项目参与者的反馈意见,这将帮助专业设计公司制定满足

用户需求的平面布置图，并在平面图的基础上，协助使在实施灵活工作场所战略构成部分期间要安装的材料、家具、饰面和固定装置费用更为精确；

(e) **进度延误/拖延。**实施早期工程构成部分将创造供工作人员和租户使用的周转空间，因为他们必须在实施灵活工作场所战略和新办公楼构成部分期间腾空其办公场所。尽管尚未制定最终的搬迁计划，搬离和搬回单个办公楼层可能会多达 54 次，所有这些楼层都在关键路径上。由于周转空间有限，每一次搬迁的延误都可能对项目的实质完工日期产生负面影响。风险应对和缓解措施包括将每次搬迁的范围限制到可管理的部分，并严格控制搬迁时间表中界定的活动。联合国内罗毕办事处项目管理小组将制定总时间表，其中将涵盖整个大院的规划、设计、采购、施工、试运行和搬迁相关活动。在这一过程中，项目小组将尽早与主要利益攸关方、工作人员和租户保持接触，随时向他们通报随着项目实施而来的变化情况并提供最新情况。

综合风险管理

32. 联合国内罗毕办事处项目小组在独立的风险管理公司支持下，在当地项目一级开展了综合风险管理活动。这些活动包括更新和维护风险登记册，以及实施旨在控制单个项目风险的缓解措施。项目小组还将签订合约，聘请专业咨询顾问和承包商定期进行风险管理。作为包括定期举行现场会议在内的定期监测活动的一部分，正在认真分析和讨论风险情况，在必要时确定由指定人员实施的缓解措施。与内罗毕办事处高级管理层举行的所有会议也都讨论了风险问题。

五. 本报告所述期间取得的进展

A. 与会员国和东道国的合作

33. 除了在 1970 年代中期捐赠 140 英亩土地外，肯尼亚政府继续在吉吉里地区进行重大投资，为联合国在肯尼亚的存在提供便利。东道国协定规定了各种特权和豁免，包括涵盖合同、建筑材料、设备和基础设施的免税待遇。这将使该项目的费用降至最低。此外，通过东道国基础设施与发展问题联络小组委员会，围绕吉吉里大院修建第二条出口道路的可能性以及减少周边地区交通拥堵的其他方案等议题，与肯尼亚政府进行了富有建设性的讨论。新的双向车行道扩建工程日前竣工；然而，仍需其他扩建工程。联合国大道和附近道路的交叉路口的交通灯基础设施已经安装，总体交通流量得以上升，交通更为通畅。此外，正在考虑将沿联合国大道的转弯车道延至大院正门。另外，正在就改善供电和供水干线与肯尼亚电力和照明公司和内罗毕水务管理局进行讨论，确保水电各有至少两个独立可靠的供应源。

34. 联合国内罗毕办事处将成立一个工作组，审议旨在寻求会员国为吉吉里大院基本建设项目提供自愿和实物捐助的各项方案。

B. 在各项目构成部分方面取得的进展

35. 如上文第二节所述，联合国内罗毕办事处 A-J 号办公区重建项目有三个主要构成部分。下文将详细说明这些构成部分及其状况。

早期工程构成部分

36. 该构成部分包括调整现有出版事务楼的用途并进行翻修，以及设计和建造一座配楼。联合国内罗毕办事处 A-J 号办公区重建项目完成后，这座经调整用途和翻修过的大楼将承载办事处大院的基础设施、业务职能和后勤职能。在项目交付期间，经调整用途的出版事务楼和新配楼均可利用开放楼层的现有家具提供周转空间，为实施灵活工作场所战略和新办公楼这两个构成部分提供进一步支持。早期工程构成部分包括一份专业设计服务合同和一份专业建筑服务合同。

37. 早期工程专业设计公司的招标工作于 2019 年上半年完成，2019 年 6 月 7 日向得分最高的设计公司授标。这家公司目前正在编制早期工程建筑招标文件的技术和方案文件，文件定于 2019 年 11 月发布，目的是为该构成部分取得专业建筑公司的服务。联合国内罗毕办事处的专职项目小组与利益攸关方代表协调，确定该构成部分下拟交付产品的预期成果和效益，并制定了基本项目概要，交由早期工程设计公司进一步完善。预计早期工程设计公司将在 2019 年 8 月底之前提供该构成部分各方案的可行性研究。预计将于 2019 年 9 月进一步改进被确定会为内罗毕办事处带来最佳效益的早期工程方案，并完成概念设计，预期 2019 年 10 月将完成最终设计。

灵活工作场所战略构成部分

38. 这一构成部分包括在联合国内罗毕办事处大院的所有办公楼内实施灵活工作场所战略，优化办公场所的使用。该构成部分涵盖一项综合变革管理战略，其中将包括一项具体的传播战略，以及在吉吉里大院内各单位实施该构成部分所需的设计和建筑服务。灵活工作场所战略构成部分包括不同类型的试点项目，以展示未来办公室家具将会是什么样，并为制定最终设计方案征求用户反馈意见，这将需要签署一份专业设计服务合同和一份专业建筑服务合同。

39. 2019 年 5 月发布了投标征求书，征求专业设计公司作为灵活工作场所战略提供服务。预计将于 2019 年 9 月授予专业设计服务合同，该合同将涉及灵活工作场所战略构成部分的详细设计、家具研究和推出战略。

40. 考虑到纽约基本建设总计划和日内瓦战略遗产计划实施期间获得的经验教训，将在吉吉里大院实施若干试点项目。在本报告所述期间，联合国内罗毕办事处项目小组确定了其中两个项目的工程范围，这两个项目的实施将支持和加强为在吉吉里大院用户中推广灵活工作场所战略而拟编制的传播战略。

41. 设施管理和运输科的现有办公场所将安装灵活工作场所家具实体模型，以测试各种办公桌配置，并向感兴趣的吉吉里大院用户展示日常运作中的开放楼层配置。此外，将对 X 区进行一些结构、电气、机械和信息技术升级，以便于确立灵活工作场所战略开放空间配置，并使未来用户一入驻就能提供用户反馈，为制定在大院所有单位实施该战略的理想设计提供信息。预计将由专业设计公司制定在 V 区所有楼层实施该战略的主要试点项目以及其他可能的试点项目，并于 2020 年交付。

42. 考虑利益攸关方的具体要求和周转空间的可得性，进一步完善了工作人员搬迁时间表。所制定的一项方案涉及一次翻修一整个办公区，而不是逐楼层对办公场所进行翻修，这是顾及到进度延误和拖延的风险。

43. 纽约的专家开展了一项研究，以了解吉吉里大院目前租户的实物记录和电子记录以及建立档案方法和档案系统。研究结果将为该项目的数字化和实物记录需求提供信息。

新办公楼构成部分

44. 这一构成部分包括拆除现有 A-J 号办公区，并建造规模适中的新办公区，以容纳联合国内罗毕办事处的所有工作人员。新办公楼构成部分的所有单位都将提供支持灵活工作场所战略的开放空间。该构成部分包括一份专业设计服务合同和一份专业建筑服务合同。

45. 根据上一份报告建议的实施战略，新办公楼设计方面基本未完成多少具体活动。目前，联合国内罗毕办事处项目小组正在确定需要设计咨询顾问提供的工程范围，并编制新办公楼设计服务意向书文件，该文件将于 2019 年 9 月发布。投标征求书定于 2020 年发布。

C. 项目时间表

46. 表 1 所示的最新项目时间表预测项目于 2023 年完成，项目收尾工作将持续到 2024 年。在本报告所述期间，早期工程构成部分的设计和招标行动出现一些延误，延误共计约 6 个月。但是，预计总体项目完成时间不会拖延，因为已通过完善实施灵活工作场所战略构成部分的推出战略有效缓解延误的影响。因此，该项目将在原定时间框架内交付。

表 1
最新项目时间表

A-J项目时间表	一季度	二季度	三季度	四季度	一季度	二季度	三季度	四季度	一季度	二季度	三季度	四季度	一季度	二季度	三季度	四季度	一季度	二季度	三季度	四季度	一季度	二季度	三季度	四季度	一季度	二季度	三季度	四季度
	2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024			
早期工程(调整用途的出版楼/配楼)																												
规划阶段																												
设计阶段/招标阶段																												
搬迁/施工阶段																												
灵活工作场所																												
规划阶段																												
设计阶段/招标阶段																												
试点/施工阶段																												
新办公楼	2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024			
规划阶段																												
设计阶段/招标阶段																												
搬迁/施工阶段																												
项目收尾																												
根据A/73/344																												
根据本报告																												

47. 表 1 所示的最新项目时间表显示早期工程和灵活工作场所战略构成部分实施工作的完善情况。根据最新项目时间表，在项目完成之前将开展以下主要活动：

- (a) 在 2020 年第一季度末为早期工程构成部分指定一家专业建筑公司；
- (b) 在 2020 年第四季度前建造初始周转空间，使工作人员能在灵活工作场所战略和新办公楼构成部分实施期间进行搬迁；
- (c) 指定一家专业建筑公司实施灵活工作场所战略构成部分的试点项目，然后在整个吉吉里大院实施该战略；
- (d) 在 2020 年第一季度前为新办公楼构成部分指定一家专业设计公司；
- (e) 在 2021 年第一季度前为新办公楼构成部分指定一家专业建筑公司；
- (f) 在 2023 年前进驻并运行使用新办公楼构成部分；
- (g) 在 2023 年第四季度前完成整个吉吉里大院的灵活工作场所战略构成部分。

D. 项目费用

48. 虽然早期工程构成部分的进度略有延误，但任何更重大拖延的风险都已得到控制和缓解，从而确保项目完成日期不会发生总体变化。预计延误只会影响早期工程构成部分的时间表，而不会影响其费用，而且不会影响灵活工作场所战略和新办公楼构成部分的费用。因此，该项目的预计总费用保持不变，但是为反映早期工程构成部分的预期施工时间表和相关支出，重新分配了 2020 和 2021 年期间的费用。订正费用计划载于本报告附件。

E. 利用租金收入减少项目经费摊款的可能性

49. 现行租金政策基于大会第 41/213 号决议的规定，其中大会责成秘书长执行审查联合国行政和财政业务效率高级别政府间专家组的报告(A/41/49)中所载建议，包括关于租金问题的建议 36。根据这项政策，联合国房地租户占用空间的租金是根据现行商业费率计算的。联合国内罗毕办事处定期进行内罗毕租金研究，以确认现行商业租金费率，而且租金费率始终与研究结果相一致。根据 2017 年进行的最近研究，确定 2018 和 2019 年的租金为每年每平方米 185 美元(不包括公用事业费用)。下一次租金研究定于 2019 年底进行。

50. 目前的项目提案不会使整体净可出租面积大幅变化，因为拟议的新办公楼所提供的空间与 A-J 号办公区的空间大小相似。

51. 鉴于灵活工作场所战略的实施以及由此产生的空间配置仍存在未知数，上述考虑因素未充分计及租金适用方面的可能变化。灵活工作场所战略构成部分的最新情况可能会影响吉吉里大院的租金总收入，这些最新情况将列入秘书长今后关于该项目的进度报告。

六. 项目支出和预计费用

A. 截至 2019 年年底支出状况及预计支出

52. 大会第 72/262 A 号和第 73/279 A 号决议就该项目为 2018-2019 年期间批款共计 7 098 300 美元，包括：(a) 2018-2019 两年期方案预算第 29G 款(行政，内罗毕)项下 930 900 美元；(b) 第 33 款(建筑、改建、装修和主要维修)项下 6 167 400 美元。

53. 截至 2019 年 7 月 31 日的累计支出为 1 010 600 美元，2019 年剩余时间的预计支出为 3 461 600 美元，详情见表 2。

表 2

截至 2019 年 7 月 31 日的支出状况和 2019 年剩余时间的预计支出

(千美元)

	2018-2019 年 项目经费批款 (a)	截至 2019 年 7 月 31 日 累计支出 (b)	2019 年 8 月 1 日 至 12 月 31 日 预计支出 (c)	2018-2019 年 预计支出总额 (d)=(b)+(c)	2019 年底 预计未用余额 (e)=(a)-(d)
第 33 款(建筑、改建、装修和主要维修)					
1. 建筑费用	3 415.8	—	2 493.7	2 493.7	922.1
2. 专业服务	1 970.4	681.8	450.4	1 132.2	838.2
3. 成本上涨	239.1	—	—	—	239.1
4. 或有事项	542.0	—	—	—	542.0
第 33 款小计	6 167.3	681.8	2 944.1	3 625.9	2 541.4
第 29G 款(行政，内罗毕)					
5. 项目管理	931.0	328.8	517.5	846.3	84.7
共计	7 098.3	1 010.6	3 461.6	4 472.2	2 626.1

54. 预计 2019 年剩余时间将在第 29G 款(行政，内罗毕)项下支出 517 500 美元，用于支付上述项目管理小组职位的费用。2019 年头 6 个月支出减少是由于必要的征聘程序。

55. 2019 年剩余时间预计将在第 33 款(建筑、改建、装修和主要维修)项下支出 2 944 100 美元，包括：(a) 1 250 000 美元，用于购买专业数码印刷设备，为合并现有的出版和印刷事务提供支持，从而能在早期工程构成部分调整出版楼用途；(b) 1 243 700 美元，用于专业建筑公司在灵活工作场所战略构成部分下提供的 X 号办公区试点项目相关的建筑服务，其中包括翻新和翻修现有储存空间并将其重新配置为可用的办公场所；这一数额还包括为设施管理和运输科办公室和 X 号办公区的试点项目购买办公室家具的费用；(c) 331 900 美元，用于设计服务，例如由专业设计公司设计为灵活工作场所战略构成部分制定交付方法或设计和建筑服务招标文件；(d) 12 700 美元用于独立风险管理服务；(e) 105 800 美元

用于其他服务，如临时咨询服务，以便在项目小组入职完成前为其提供信息和通信技术、实体安保和室内设计等领域的专家知识支持。

56. 如表 2 所示，由于项目时间表出现延误，预计 2019 年底将有 2 626 100 美元的未用余额，上文第 46 段解释了这一情况。

B. 2020 年所需资源

57. 表 3 显示 2020 年所需资源。2020 年预计支出总额为 13 116 200 美元，包括：

(a) 第 29G 款(行政，内罗毕)项下 1 180 100 美元，用于支付专职项目管理小组 8 个现有项目小组职位(1 个 P-5，1 个 P-4，2 个 P-3，2 个本国专业干事和 2 个当地雇员)的费用，以及设在总部全球资产管理政策处的项目协调员(P-3)职位 75%的费用，其余 25%的费用与拉加经委会的北楼翻新项目分担；

(b) 第 33 款(建筑、改建、装修和主要维修)项下 11 711 000 美元，其中包括：(一) 建筑费用(6 149 000 美元)；(二) 与设计 and 施工管理支助服务有关的专业服务(2 293 600 美元)；(三) 成本上涨拨备(1 534 400 美元)；(四) 或有事项拨备(1 734 000)；

(c) 第 34 款(安全和安保)项下 225 100 美元，用于在项目施工阶段部署 4 名警卫。建筑工地将不止一个，包括调整用途的出版事务楼、配楼以及大院内将在 2020 年实施灵活工作场所战略的多个地点。施工一开始就需要在这些工地增加安保班次和(或)巡逻，以全天候确保新的施工周边和出入口的安全，因为工地上将会有许多承包商人员，施工期间将会有大量物资流动。

表 3

2020 年所需资源

(千美元)

	2020 年 预计支出 (a)	2019 年底 预计未用余额 (b)	2020 年 所需资金净额 (c) = (a) - (b)
第 33 款(建筑、改建、装修和主要维修)			
1. 建筑费用	6 149.0	922.1	5 226.9
2. 专业服务	2 293.6	838.2	1 455.4
3. 成本上涨	1 534.4	239.1	1 295.3
4. 或有事项	1 734.0	542.0	1 192.0
第 33 款小计	11 711.0	2 541.4	9 169.6
第 29G 款(行政，内罗毕)			
5. 项目管理	1 180.1	84.7	1 095.4
第 34 款(安全和安保)			
6. 安保需求(警卫)	225.1	—	225.1
共计	13 116.2	2 626.1	10 490.1

58. 由于大会尚未核准为项目设立多年期在建工程账户，而且就 2020 年提出核准这种多年期账户的请求，建议大会核准将 2 626 100 美元的预计未用余额从 2019 年结转至 2020 年，并为 2020 年批款净额 10 490 100 美元，其中：(a) 2020 年拟议方案预算第 29G 款(行政，内罗毕)项下 1 095 400 美元；(b) 第 33 款(建筑、改建、装修和主要维修)项下 9 169 600 美元；(c) 第 34 款(安全和安保)项下 225 100 美元。

59. 如果大会未核准将 2 626 100 美元的预计未用余额从 2019 年结转至 2020 年，这笔未用批款将在 2018-2019 年两年期第二次执行情况报告框架内退还会员国，2020 年需要批款 13 116 200 美元，其中：(a) 2020 年拟议方案预算第 29G 款(行政，内罗毕)项下 1 180 100 美元；(b) 第 33 款(建筑、改建、装修和主要维修)项下 11 711 000 美元；(c) 第 34 款(安全和安保)项下 225 100 美元。

七. 下一步措施

60. 大会 2020 年核准所需资源后，将开展以下活动：

- (a) 完成联合国内罗毕办事处专职项目管理小组的招聘工作；
- (b) 继续定期召开利益攸关方委员会会议，并成立一个变革管理和机构支助小组；
- (c) 与全球资产管理政策处签订行政和协调协议并确定其他行政安排；
- (d) 成立一个工作组，审议旨在寻求会员国为吉吉里大院基本建设努力提供自愿和实物捐助的各项方案；
- (e) 完成早期工程构成部分的一揽子详细设计和专业建筑公司服务的招标工作；
- (f) 为早期工程构成部分指定一家专业建筑公司；
- (g) 实施早期工程一揽子施工方案；
- (h) 制定灵活工作场所战略一揽子设计方案，包括为 V 号办公区的主要试点项目制定，并就灵活工作地点战略构成部分的专业建筑公司服务进行招标；
- (i) 为灵活工作场所战略构成部分指定一家专业建筑公司；
- (j) 新办公楼构成部分所需专业设计公司服务的招标和授标；
- (k) 制定新办公楼一揽子设计方案并就新办公楼构成部分的专业建筑公司服务进行招标；
- (l) 根据从试点项目得出的经验教训，完善灵活工作场所战略构成部分的工程范围和费用估计；
- (m) 持续开发和完善旨在利用现有和预计租金收入为项目计划供资的各项方案；

(n) 通过全球资产管理政策处提供的独立风险管理服务，向项目所有人和其他利益攸关组织持续提供关于当前项目风险水平的最新情况和信息并为其决策提供持续支持，包括每年编写两份进度报告和每年使用蒙特卡洛模拟法进行量化风险评估；

(o) 就东道国安排与东道国进行协调。

八. 建议大会采取的行动

61. 请大会：

(a) 表示注意到秘书长的报告；

(b) 表示注意到订正费用计划；

(c) 核准为该项目设立一个多年期在建工程账户；

(d) 核准将 2 626 100 美元的未用余额从 2019 年结转至 2020 年；

(e) 批款 10 490 100 美元，包括 2020 年拟议方案预算第 29G 款(行政，内罗毕)项下 1 095 400 美元、第 33 款(建筑、改建、装修和主要维修)项下 9 169 600 美元和第 34 款(安全和安保)项下 225 100 美元，在应急基金中列支。

附件

订正费用计划

(千美元)

	2018 ^a	2019	2020	2021	2022	2023	2024	共计	已在 A/73/344 中 作了报告	变动
第 33 款(建筑、改建、装修和主要维修)										
1. 建筑费用										
1.1 早期工程/调整用途的出版楼	—	1 250.0	5 568.8	3 712.5	—	—	—	10 531.3	10 531.3	—
1.2 灵活工作场所	—	1 243.7	580.2	1 546.5	3 326.7	4 591.4	—	11 288.4	11 288.4	—
1.3 新办公楼	—	—	—	9 970.3	6 727.5	1 382.6	—	18 080.3	18 080.3	—
2. 专业服务										
2.1 早期工程/调整用途的出版楼 设计工程	27.6	580.7	402.7	252.8	—	—	—	1 263.8	1 263.8	—
2.2 灵活工作场所设计工程	18.9	427.0	578.7	88.0	119.2	122.7	—	1 354.6	1 354.6	—
2.3 新办公楼设计工程	—	—	1 265.6	162.7	217.0	162.7	—	1 808.0	1 808.0	—
2.4 风险管理	36.4	12.7	14.5	14.5	14.5	10.3	—	102.9	102.9	—
2.5 其他服务	2.4	26.5	32.1				—	61.0	61.0	—
3. 成本上涨	—	—	1 534.4	2 591.8	3 124.8	2 404.8	—	9 655.8	9 655.8	—
4. 或有事项	—	—	1 734.0	1 435.9	1 351.5	866.4	—	5 387.8	5 387.9	—
第 33 款小计	85.4	3 540.6	11 711.0	19 775.0	14 881.1	9 540.9	—	59 534.0	59 534.0	—
第 29G 款(行政, 内罗毕)										
5. 项目管理										
5.1 专职项目管理和支助小组	55.2	682.4	1 058.6	1 083.0	1 108.3	949.6	424.0	5 361.0	5 361.0	—
5.2 总部专职协调员(费用的 75%, 与拉丁美洲和加勒比经济 委员会分担费用)	—	64.1	113.3	113.3	113.3	—	—	—	404.0	—
5.3 项目管理小组差旅费	15.9	28.7	8.2	15.0	10.0	10.0	—	15.9	87.8	—
第 29G 款小计	71.1	775.2	1 180.1	1 211.3	1 231.6	959.6	424.0	71.1	5 852.8	—
第 34 款(安全和安保)										
6. 安保所需经费	—	—	225.1	234.5	244.2	169.5	—	873.3	873.3	—
第 34 款小计	—	—	225.1	234.5	244.2	169.5	—	873.3	873.3	—
共计	156.4	4 315.8	13 116.2	21 220.7	16 356.9	10 670.0	424.0	66 260.1	66 260.1	—

^a 反映实际支出。