



第七十五届会议

临时议程* 项目 141

2021 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

关于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的第四次进度报告系根据大会第 [74/263](#) 号决议第十二节提交。

报告介绍了自秘书长上次报告([A/74/317](#))以来该项目的最新进展情况，并概述了开展的活动，包括关键采购活动、变革管理和业务准备活动以及场内周转空间设施的建设进展情况。

在本报告所述期间，建筑合同招标的市场反应不佳，重新招标致使项目进度延误。为减轻延误的影响并降低整体风险，施工工期将缩短至 24 至 30 个月。虽然风险尚存，但项目总体进展顺利，预计将于 2023 年竣工，总耗资预计保持在核定费用上限 40 019 000 美元以内。

请大会注意到本报告，并为 2021 年批款 6 321 600 美元。

* [A/75/150](#)。



目录

	页次
一. 导言	3
二. 项目目标和效益	3
A. 项目目标	3
B. 项目效益	4
三. 项目治理、管理和问责	4
A. 项目治理	4
B. 项目管理	5
C. 项目问责	6
四. 风险管理	6
五. 报告所述期间的项目进展情况.....	10
A. 与会员国和东道国政府的合作	10
B. 借鉴地方知识和经验	10
C. 采购	11
D. 规划设计活动	12
E. 项目进度安排	14
F. 租金收入	14
六. 项目支出和预计费用	15
A. 支出状况和到 2020 年年底的预计支出	15
B. 2021 年所需资源	16
七. 下一步行动	17
八. 建议大会采取的行动	17
附件	
订正费用计划	18

一. 引言

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四次进度报告。大会第 71/272 A 号决议第四节核准了该项目。
2. 项目继续按照以前报告的项目目标执行。本报告介绍了为实现这些目标所开展的多项关键活动的最新进展, 以及为响应大会第 74/263 号决议所载要求和决定所采取行动的最近进展, 包括继续与会员国接触、东道国政府的持续支持、项目治理和问责、风险管理、内部监督事务厅(监督厅)所提建议的执行情况以及在周转空间、变革管理和业务准备及健康和安全管理方面取得的进展。
3. 本报告还提供了有关项目订正进度表的最新情况, 反映了建筑工程总承包商招标不顺利所导致的开工时间调整, 但总体项目完成日期仍维持在 2023 年底不变。
4. 家具以及搬运和物流服务等其他重要合同的采购工作取得了重要进展。此外, 报告说明了在最初招标书未能产生可行的投标人之后采取的补救行动, 这些行动旨在迅速重新开始总建筑合同招标。报告还载有最新费用计划, 其中列示了基于调整后时间表的建筑费用订正分配情况, 同时总费用仍保持在核定预算以内。
5. 虽然项目在现阶段仍面临风险, 但项目组正在密切监测这些风险, 并已采取多项缓解行动。这些行动包括实施加速施工进度表, 使项目工期不超过核定期限, 以及通过实施价值工程管理任何成本超支, 同时确保项目在原定范围内交付, 并强调遵守所有相关的抗震和人身安全¹ 法规。因此, 秘书长在编写本报告时仍然确信, 项目将在核定的项目期限和核定资源内完成。项目预算仍为 4 001.9 万美元, 其中包括应急款 319.4 万美元。

二. 项目目标和效益

A. 项目目标

6. 随着项目组为 2021 年开始建筑工程做准备, 拟议的房舍抗震改造及其使用期满更换项目的主要目的是确保亚太经社会曼谷房舍的工作人员、代表和来访者的长期健康与安全。项目关键目标在项目启动时确定并由大会第 71/272 A 号决议核准, 这些目标保持不变。它们与秘书长关于基本建设战略审查的报告(A/68/733)所载的项目目标一致, 包括达到与健康和安全问题相关的行业标准, 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, 确保遵守与残疾人有关的所有条例, 确保设施内不含有害材料, 提高空间使用效率, 更新已过时的重要建筑系统, 使设施更加高效节能, 以及确保在整个项目执行期间的业务连续性。

¹ “人身安全”一词是指在任何紧急情况期间, 特别是地震或火灾, 或发生停电等其他事件期间, 安全使用固定建筑构件。

B. 项目效益

7. 项目组在整个规划和设计阶段辛勤工作，以期达到项目目标，并制定能够实现项目效益的最终设计，项目效益具体如下。

(a) 通过及时干预，升级在项目时限之前或期间已达到或即将达到使用寿命终点的主要建筑系统，维持联合国资本资产(秘书处大楼和配楼)的价值；

(b) 通过改造秘书处大楼和配楼的结构和非结构要素，达到抗震规范要求和地震时保障人身安全的性能目标，确保亚太经社会房舍内人员、代表和访客的健康与安全；

(c) 遵守与消防和人身安全有关的建筑规范，确保适足的消防安全等级，使建筑物及其使用者得到充分保护；

(d) 从建筑工程所影响的区域内清除有害材料，包括任何含石棉的材料，为所有人创造一个更安全的环境；

(e) 通过升级机械和电气系统并完全更换外墙面，预计使能效提高 16-18%，并降低长期维护成本；

(f) 使空间效率提高 20%，以更好地利用秘书处办公大楼的空间；

(g) 改造建成环境，在秘书处大楼一层增设无障碍卫生间，优化秘书处大楼的人行入口，使其更便于无障碍通行，并使用选定的室内饰面和符合人体工程学的家具解决方案和辅助技术，从而为残疾人打造一座无障碍和包容的秘书处大楼；

(h) 在设计、施工以及选择材料和饰面方面采取可持续做法，将有助于减少亚太经社会对环境的长期影响，并促进环境责任文化；

(i) 增加各处的自然采光，通过升级供暖、通风和空调系统改善空气质量和气候控制，并使用符合人体工程学的家具，从而改善楼内人员的福祉。

三. 项目治理、管理和问责

A. 项目治理

8. 亚太经社会执行秘书担任项目所有人，并指派行政主任担任项目执行人。项目日常工作由自 2017 年 9 月起上岗的专职项目管理人领导。

利益攸关方委员会

9. 利益攸关方委员会在本报告所述期间举行了三次会议。在 2019 年 10 月举行的会议上，项目执行人与委员会成员分享了修改委员会构成的提议，目的是接受更广泛的项目利益攸关方群体的指导和监督。委员会核可了拟议修改，以包容关键利益攸关方群体的更多参与，并正式确定了订正职权范围。

10. 除正式会议外，项目还继续通过其他几个论坛与利益攸关方接触，包括亚太经社会各实务司司长出席的高级管理小组会议和联合国各机构负责人定期会议。

此外，行政部门建立了一个由大楼内所有工作人员代表大会代表组成的非正式网络，以确保各方及早参与，并为他们表达工作人员的意见提供一个平台。行政部门还积极与亚太经社会创新任务小组合作，以扩大项目外联和参与。

全球资产管理政策处的协调和监督

11. 根据 2017 年签署的项目协调协议的条款，项目组继续与联合国总部全球资产管理政策处密切接触。该处继续积极参与项目监督，并专注于管理风险和运用经验教训。

12. 全球资产管理政策处还是项目组与供应链管理厅和采购司之间的主要对话者。在本报告所述期间，该处推动亚太经社会与采购司之间分享了从目前其他建筑项目——特别是日内瓦办事处战略遗产计划和亚的斯亚贝巴非洲会堂翻修项目——的近期采购行动中吸取的经验教训和最佳做法。这项协调工作的目的是在当前招标过程中吸引更浓厚的市场兴趣和更具竞争力的投标书。

13. 全球资产管理政策处在一家国际专业公司的支持下，为项目所有人提供与建筑有关的独立风险管理服务。每次发布半年度独立风险管理报告之前举行与亚太经社会项目组和各主要利益攸关方之间的定期风险评估会议，目的是生成风险登记册数据，以了解这些风险可能对总体项目进度和费用计划以及费用和进度所涉及或有事项产生的影响，下文关于风险管理的第四节更具体说明了这方面情况。独立风险管理公司还参加了全球资产管理政策处为应对冠状病毒病(COVID-19)大流行组织的一次特别会议。

B. 项目管理

项目组

14. 在 10 个核定项目职位中，有 6 个目前有人任职。1 个职位正在征聘中，上一名任职者离开了项目；大会第 74/263 号决议核准的 3 个职位(安全项目干事、信息技术助理和安保干事(均为当地职位))的征聘暂时推迟，原因是施工开始时间延迟。这些职位的征聘工作将赶在 2021 年初施工开始前完成。

15. 原本于 2019 年底到期的 2 个项目职位(土木和结构工程师(P-3)和采购干事(P-3))已延期。土木和结构工程师职位又延长了 6 个月，以支持审查和修订总建筑工程招标书。采购干事职位延长了 12 个月，直至 2020 年底，以支持 2020 年期间繁多的采购活动。2020 年与这两个职位延期有关的费用由可用资金、包括空缺员额产生的节余支付，项目管理预算总额不增加。

16. 此外，认为有必要将采购干事职位的任期进一步延长至 2021 年底，原因是总建筑合同招标延误，以及 COVID-19 大流行预计导致采购活动延误，使许多 2020 年的活动被推迟到 2021 年。届时如果没有一名在职的采购干事负责管理这些高价值的采购活动，将会给项目带来较高风险。与延长该员额有关的费用将由应急基金支付。最后，总部全球资产管理政策处的建筑师/工程师职位(P-4)此前在亚太经社会和非洲经济委员会(非洲经委会)的主要建筑项目之间分摊费用，现在将在联合国内罗毕办事处和非洲经委会的建筑项目之间分摊费用，原因是任职者

的工作重点将从亚太经社会的项目转移到联合国内罗毕办事处的项目。按照行政和预算问题咨询委员会的建议(A/74/7/Add.19, 第9段), 随着项目需求随时间推移而发生变化, 将不断审查和调整该员额的作用和费用分摊比例。

与总建筑合同重新招标有关的质量保证

17. 2019年6月向市场发出了总建筑工程招标书。为在发布招标文件之前吸引尽可能多的合格供应商, 亚太经社会采购股和项目组自2018年以来开展了广泛的外联活动。然而在截标阶段, 由于市场反应低迷, 未能产生任何可行的投标书, 项目所有人不得不取消该次招标。

18. 由于招标过程的这一延迟, 施工开始时间将从2020年推迟到2021年初。在重新发布招标文件之前, 项目组开展了几项活动, 以查明现有风险并采取适当的缓解措施。这些缓解措施包括: (a) 与最初对招标书表现出浓厚兴趣但后来退出的投标人进行了一对一会面; (b) 对当地和区域建筑市场进行独立的市场研究和评估, 以确保投标书与当地情况和趋势相符; (c) 对工程量清单和技术规格进行独立的成本评估, 以确认费用估计数与建筑市场价格行情相符。关于这些活动的更多详细信息载于下文C节。

19. 由于建筑工程延误, 为了确保项目仍在核定预算和时限内完成, 项目组正采取加快施工的办法, 减少施工阶段并缩短总工期。通过利用替代工作安排(如远程办公)、腾出更多的场内周转空间以及将更多楼层一次性移交给承包商以提高效率, 施工工期可缩短至约24-30个月, 项目竣工日期为2023年12月31日。在采购过程中, 将要求投标人接受并鼓励他们进一步改进这一施工进度。亚太经社会大楼内人员希望缩短在周转空间内办公的时间, 因此非常接受这一加速办法。

20. 此外, 作为风险缓解措施, 项目组将与采购股合作实施被称为“多阶段”招标的创新采购流程。这一流程旨在使供应商尽可能全面地理解项目, 以提出最优质和最具成本效益的投标方案。

C. 项目问责

21. 监督厅于2020年3月启动了第四次项目审计; 然而, 由于COVID-19疫情恶化, 监督厅将审计任务的完成时间推迟到了今年晚些时候(如果条件允许)。

22. 关于2019年审计提出的审计建议的执行情况, 监督厅审结了关于进行系统性欺诈和腐败风险评估以防范潜在风险的建议。关于另一项建议, 即总结在设计阶段汲取的经验教训, 以促进提高定于2020年3月31日之前执行的后续阶段的效率和成效, 亚太经社会要求给予更多时间来执行这项建议, 因为COVID-19大流行影响了执行进度。关于2020年审计的更多详细信息将载于下一份进度报告。

四. 风险管理

23. 2018年3月, 在全球资产管理政策处的协助下, 在曼谷举办了第一次风险管理工作会议, 该次会议为基线风险登记册和蒙特卡罗分析提供了信息。会议成果包括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

罗)风险分析,分析结果已在秘书长上一次报告中说明。自那以后,独立风险管理顾问已出具四份半年度报告,2018年和2019年各两份。每季度定期举行会议,以审查项目风险登记册,并就项目风险管理工作提供指导。

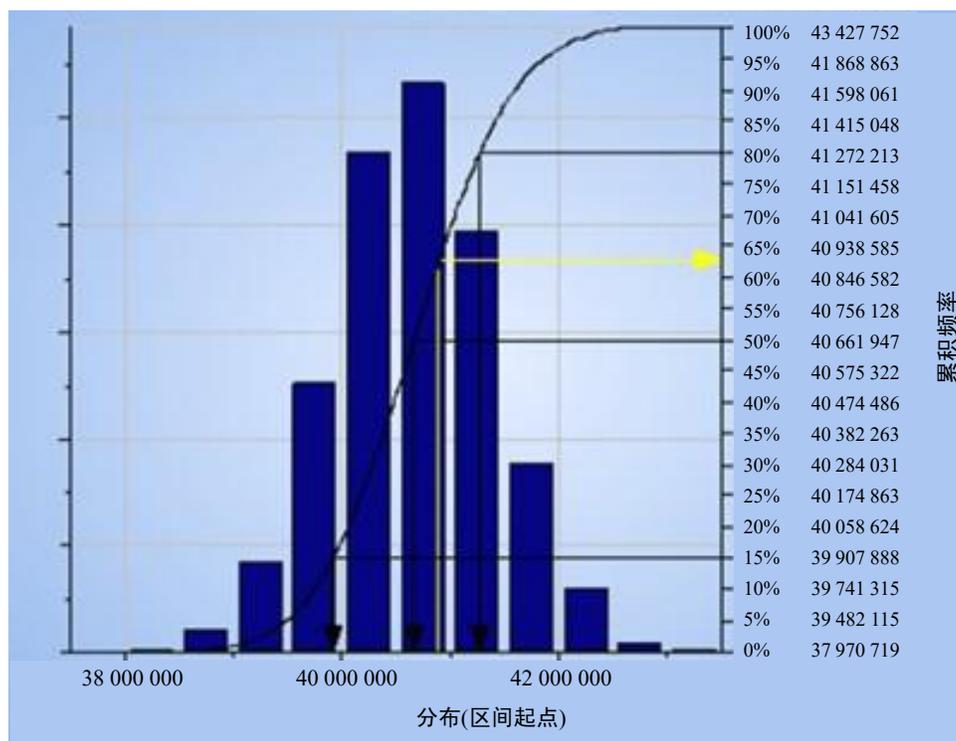
24. 2020年5月,风险顾问、亚太经社会项目组和全球资产管理政策处进行了当前第三次蒙特卡罗分析,以确定项目的目前风险以及达到“P80”基准的可能性,“P80”基准是针对基本建设项目确立的目标置信水平,指项目组有80%的信心项目将在预算内完成。如上一次报告所述,蒙特卡罗分析用于估算在项目组提供投入之时各种已知风险最可能的总成本。

25. 在第一次风险管理工作会议上,由于项目还未进行市场招标,为进行基线蒙特卡罗分析而整理的投入是基于估计费用,而非实际费用。这意味着存在高度不确定性,而且在总建筑合同授标之前,对项目在预算范围内完成的信心水平会一直相对较低。目前的高风险水平也受到币值波动的重大影响,近年来泰国铢对美元升值。这一趋势的延续将对2016年核定的项目预算产生不利影响。第三次蒙特卡罗分析摘要见图一中的成本直方图。

图一

截至2020年6月已分析风险的费用直方图

(单位:美元)



26. 最新第三次蒙特卡罗模拟的结果显示,在联合国“P80”基准水平上,项目费用预计达到约4 130万美元,比核定费用估计数上限高出125万美元。图一中的费用直方图显示,在不采取任何进一步缓解措施的情况下,项目在核定预算内完成的置信水平已升至约20%,比上一次分析得出的15%略有增加。虽然由于汇率

不确定性、高价值基础设施系统和 COVID-19 大流行，置信水平仍然相对较低，但预计一旦收到建筑投标书并展开谈判，置信水平将上升。

27. 在整个报告所述期间，项目组采取并参与实施了积极主动的措施，以管理在报告所述期间通过几项新的咨询活动等方式查明的风险。一项咨询涉及对当地和区域市场趋势进行独立市场研究，并评估项目组对潜在投标人的审核标准。第二项咨询涉及评估投标前的费用估计数，并核实其与当前市场行情的一致性。此外，项目组在就取消上一次建筑招标举行了情况汇报会后决定调整施工方法，减少施工阶段。这些措施应该能被证明是有效和有益的风险缓解工具，将起到改善和提高置信水平、使其向“P80”基准水平靠拢的作用。

综合风险管理

28. 在审查和评估施工文件和汇报上一次招标情况过程中，项目组继续在当地进行综合风险管理，并由其聘用的咨询公司提供支持。在起草本报告时，项目正准备启动主要建筑工程的第二次招标程序，投标截止时间为 2020 年 10 月。最高优先级风险大多涉及高价值项目和施工期间可能发生的未知情况，如持续的币值波动、COVID-19 可能导致的进度延期以及所有人的变更指令。尽管项目组已积极采取缓解措施，但有些事项仍将超出项目组的控制范围。

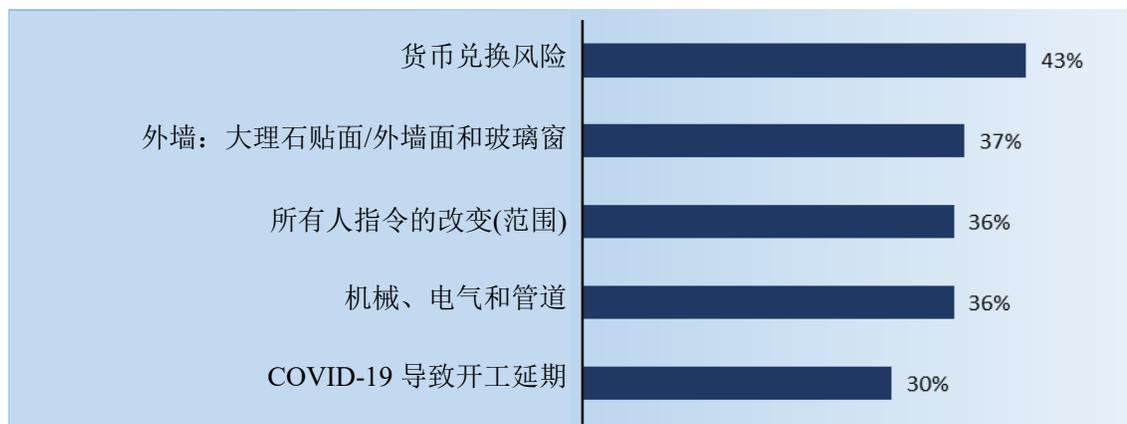
风险登记册

29. 项目组继续定期监测和更新按照风险管理战略(A/73/327，第 21 段)制定的项目风险登记册。风险登记册将作为动态文档工具，与蒙特卡罗分析过程充分协调一致，直至项目结束。

30. 下图二为费用敏感性分析图，衡量单个风险条目与总费用估计数之间的相关性或关系。费用敏感性越高，完工时估计数与单项风险之间的关系越强。图中列出了目前前几大风险。

图二

截至 2020 年 6 月费用敏感性(“旋风”)分析图



前五大项目风险介绍

31. 下文较详细地解释了费用敏感性(“旋风”)分析图中确定的前五大风险,并介绍了风险应对措施:

(a) **货币兑换风险。**过去 6 年在项目开发期间,泰国铢对美元持续升值,使项目费用估计增加了 150 万美元。由于 COVID-19 的原因,目前不清楚汇率可能受到怎样的影响。为降低这一风险,项目组打算在总承包商招标书中要求承包商以固定价格预先购买多种建筑材料,并将其存放在安全地点。这种批量购买的做法可能产生规模经济效益,从而降低成本。然而,市场汇率的任何变化(上升或下降)都超出项目组的控制范围,因此必须对其进行监测。后续进度报告将报告任何这方面影响。

(b) **外墙: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方案,覆盖面积很大,因此在耐候性和绝缘性方面可能存在固有的设计和施工风险。在收到建筑投标书之前,这一风险始终较高。这方面的主要关切是制造和安装质量,以及市场上提供的外墙面和玻璃窗解决方案的保修选择有限。此外,虽然结构工程费用估计数的置信水平较高,但仍存在不可预见的结构条件风险,这可能导致费用增加和工程延期。为减轻这一风险,项目组打算与采购股协调,让投标人和最终承包商参与确定最合适的施工方法。

(c) **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指令,则可能导致额外费用。之所以可能出现这种情况,部分原因是,在亚太经社会房舍内办公的 20 多个联合国实体中,许多实体正在经历人员和领导层重组和变动。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。

(d) **机械、电气和管道。**由于这些项目价值高,涉及范围广,因此存在风险。虽然与这些系统相关的工程设计已经完成,也已对费用估算进行验证,但鉴于对整个项目的影响,这些系统的风险仍然较高。机械和电气工程是综合性工程,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,出现不可预见情况的可能性和相对较高的费用使这些系统成为了前五大风险之一。正在采取措施缓解这一风险,包括对现有条件进行场地勘测,与项目工程师进行协商,以及投入额外努力,在发给投标人的技术文件中清楚、详细地说明相关信息。尽管如此,该风险不能完全避免。

(e) **COVID-19 导致开工延期。**在实施与 COVID-19 大流行相关的关闭和封锁措施后,尚不清楚区域市场和供应链将如何反应,因此存在风险。此外,施工期间可能还需要增加安全措施,这会影响到进度。为缓解这一风险,项目组继续稳步推进总承包商招标等关键采购行动,为 2021 年开工做准备,并监测东道国和本地区的 COVID-19 疫情和影响。项目组还将在“多阶段”招标过程中与潜在投标人讨论相关风险。

五. 报告所述期间的项目进展情况

A. 与会员国和东道国政府的合作

会员国

32. 亚太经社会继续通过常驻代表和经社会成员指派的其他代表咨询委员会，定期介绍项目最新情况和争取会员国自愿捐款，并在该委员会会议期间征求会员国支持。在最近结束的咨询委员会会议上，项目管理人介绍了项目现状和关键活动的最新情况，鼓励会员国自愿捐款支持项目，包括以技术专家的形式提供实物捐助，支持项目的一些关键目标。亚太经社会将在项目整个过程中继续努力接触会员国。

33. 2019 年，亚太经社会在经济和社会事务部网站上重新公布了初级专业干事的职位空缺，并在 2019 年 6 月咨询委员会会议上与会员国分享了这一信息。

东道国关系

34. 亚太经社会继续与泰国外交部接触，争取其援助支持该项目。自上次进度报告发布以来，亚太经社会行政司与泰国外交部国际组织司举行了三次会议，向东道国通报项目进展情况并争取其支持。

35. 在本报告所述期间，随着亚太经社会进行总建筑工程的重新招标，东道国继续对项目予以支持。考虑到联合国无需获得正式施工许可，东道国周到地促成了与曼谷市政局的讨论，以便亚太经社会熟悉通常的施工许可流程，确保施工中注意适用的地方规范、标准和程序。

36. 东道国还促进了与邻近学校和泰国皇家陆军总部的讨论，因为在施工期间他们可能会受到影响，所以他们的支持与合作对确保建筑工程不间断至关重要。东道国还协助分享了在亚太经社会房舍所在的皇家田广场附近政府区进行建筑施工所需遵守的当地法律法规。

37. 在东道国的支持下，项目组继续与包括泰国工程师理事会在内的当地主要技术专家接触，这些专家此前提供了关于当地建筑做法的信息，并进一步提供了关于泰国建筑行业职业安全和健康标准做法的补充信息。

38. 此外，泰国外交部一直密切合作，支持亚太经社会采购股计划举办一次商业研讨会，以吸引更多合格和合适的供应商投标，为泰国联合国大家庭提供商品和服务。研讨会还旨在提高供应商群体对联合国商业机会的认识，并详细解释联合国全球采购网的注册流程。

B. 借鉴地方知识和经验

听取地方建筑商的情况汇报

39. 在总建筑工程招标取消后，项目组和采购股听取了最初表示浓厚兴趣的建筑公司的情况汇报。在一对一的会议上，投标人详细说明了工作量、对项目的兴趣，以及满足亚太经社会要求的风险和挑战，这些风险和挑战妨碍或阻拦了他们提交

有竞争力的投标书。这项工作的成果朝着对采购战略作出必要调整迈出了第一步，目的是吸引和锁定一组合格投标人。

对地方建造业的独立市场调查

40. 除了与主要投标人进行一对一的情况汇报之外，亚太经社会还聘请了一家建筑咨询公司，对地方和区域建筑市场发展和趋势进行独立评估。咨询公司还评估了潜在投标人的资质、经验、技术专长和财务状况，以确定亚太经社会的要求是否符合市场情况。这项研究的结果使亚太经社会能够更好地了解建筑市场的未来容量，确定一批合格和感兴趣的投标人。

独立费用评估

41. 为进一步确保新的采购流程取得成功，项目组聘请了一家当地独立的费用咨询公司，审查牵头咨询公司制定的工程量清单和技术规格，并确认主要建筑工程的费用估计数与当前市场价格一致。审查结果使亚太经社会能够验证招标前估算的准确性，确定如有需要通过价值工程进行调整的某些材料规格。

泰国工程师理事会传授知识

42. 作为项目组和泰国工程师理事会之间正在进行的知识共享的一部分，2020年1月举行了一次会议，会上与项目组分享了关于以下议题的信息：(a) 当地建筑市场的现今发展和趋势，(b) 曼谷类似建筑工地的健康和安全管理做法，(c) 理事会工程师为曼谷另一座高层建筑完成的抗震改造工程的经验教训。会议期间分享的知识有助于项目组确定在总建筑工程重新招标期间拟采取的必要和额外行动。

C. 采购

43. 亚太经社会采购部门通过专设的采购干事(P-3)，继续协助项目及时采购货物和服务，并严格遵守联合国采购条例、细则和大会决议的相关规定。2019年和2020年，项目组在采购股的支持下管理了与几个关键合同有关的招标活动，列举如下。

总建筑工程合同

44. 如上所述，亚太经社会于2018年开展了广泛外联活动，并于2019年6月向来自8个会员国(6个发展中国家，2个发达国家)的44家公司发出了招标书。不过，在完成招标过程直至商业评标阶段后，2019年11月，由于市场反应不佳，项目所有人不得不取消招标。

45. 亚太经社会采购股和项目组与参与投标过程后期阶段的投标人进行了一对一的情况汇报讨论，确定他们退出的原因，找出妨碍他们提交可行投标提案的任何限制或关切。经修订的意向书于2020年4月发布，经修订更新的招标文件于2020年9月1日发布。招标预计将于2020年11月结束，2021年第一季度授予合同。

独立市场研究和独立费用估算服务合同

46. 作为与主要建筑工程重新招标有关的质量保证措施的一环，项目组聘请了一家当地咨询公司，开展以下工作：(a) 独立市场研究，评估当地和区域建筑市场，

确保亚太经社会提案符合当地情况和趋势；(b) 对工程量清单和技术规格进行独立费用评估，确认费用估计数符合当前建筑市场价格。

办公家具合同

47. 亚太经社会开展家具合同招标活动，采购标准化办公家具和配件，支持未来的办公空间解决方案。投标于 2020 年 1 月结束，在编写本报告时，亚太经社会采购股已要求技术建议书书面部分获得通过的公司为技术评估进程第二阶段做准备。这一阶段要求他们在亚太经社会房舍进行家具模型的现场安装，以便评估选定的家具实物，让亚太经社会房舍内人员对产品进行测试。预计将在 2020 年底授予合同，以便在 2021 年初工作人员搬迁之前装修临时周转空间试行地点。

搬运和物流服务合同

48. 为在整个项目期间支持工作人员和办公设备迁入和迁出周转空间，亚太经社会采购股和项目组正在进行搬运和物流支持服务招标。2020 年 4 月发布了意向书，预计将于 2021 年第一季度完成投标书评估和授标。

施工管理服务合同

49. 为借鉴当地专长，亚太经社会决定单独签署一项施工管理服务合同，要求在管理泰国类似项目方面增加地方规模，借鉴地方经验。为此，项目组目前正在进行合同招标。起草的招标文件与修订后的总施工招标文件保持一致，并于 2020 年 8 月发布。预计将于 2020 年 12 月授予合同。

D. 规划设计活动

办公空间设计及冠状病毒病的潜在影响

50. 作为内部装修工程的一部分，为了实现载有房舍抗震改造及其使用期满更换项目提案的秘书长报告(A/71/333 和 A/71/333/Corr.1)中提出的秘书处大楼空间效率和利用率提高 20%的项目目标，总体项目设计中包含一个新的办公空间解决方案。除了提高空间效率，设计还有利于增加协作和思想交流，同时提供安静和专心工作所需的空間。COVID-19 大流行让人们重返工作场所的潜在健康风险怀有担忧，有可能要求改变通常的办公环境设计。项目组正在密切监测亚太经社会和其他联合国工作地点为促进逐步返回办公室所采取的措施和相关事态发展。预计未来的任何变化都可在目前总体设计构想范围内实现，但鉴于这一流行病的迅速演变，目前尚未提出对办公空间解决方案的任何改动。项目组将继续监测事态发展，确定如何运用从亚太经社会和联合国其他工作地点以及公共和私营部门让员工返回办公室的实践中得出的最佳做法和经验教训。

51. 关于 COVID-19 可能给空间效率增加 20%的项目目标带来的影响，通过增加工作站之间的距离改变办公空间密度，可能使每个工作站所占面积变大。在目前阶段，亚太经社会让员工逐步返回办公室的办法利用了替代工作安排、新的支助服务交付模式以及减轻 COVID-19 风险的预防措施，而不是对办公空间布局做出重大调整。

清除有害材料

52. 清除受建筑工程影响地区的有害材料是项目的主要目标之一。2016 年一家咨询公司进行的初步全场调查认为，秘书处大楼中存在极少量含石棉材料(A/71/333 和 A/71/333/Corr.1, 第 24 段)。根据该调查的结果和建议，亚太经社会承诺对亚太经社会房舍、包括受主要建筑工程影响的区域进行第二次定量有害材料勘测。

53. 亚太经社会目前正在最后确定第二次有害材料勘测招标书，预计将于 2020 年第三季度向市场发布。招标书将与联合国总部医疗保健管理与职业安全与健康司和国际劳工组织(劳工组织)职业安全与健康专家提供的建议保持一致。

54. 亚太经社会与当地实体和联合国伙伴举行了会议，就亚太经社会在房舍抗震项目和亚太经社会其他建筑工程期间的石棉清除、控制扩散和测试工作寻求潜在协作和支助机会。

与联合国总部医疗保健管理与职业安全与健康司的伙伴关系

55. 为进一步加强职业安全与健康工作，亚太经社会于 2019 年底通过医疗保健管理与职业安全与健康司派出的初步援助团与该司进行了接触。2019 年 12 月开展的援助任务实现了以下目标：(a) 向亚太经社会介绍职业安全与健康风险管理；(b) 在亚太经社会房舍开展职业安全与健康做法独立审查；(c) 提供短期和长期建议和行动，以做到符合联合国职业安全与健康标准，特别是考虑到周转空间建设和即将开始的建筑工程。

56. 2020 年初，医疗保健管理与职业安全与健康司计划为房舍抗震项目人员和亚太经社会参与职业安全与健康的其他主要工作人员举办一系列健康和认证培训课程，但由于 COVID-19 封锁措施和相关旅行限制，培训课程被推迟。

与国际劳工组织的增进职业安全与健康伙伴关系协议

57. 亚太经社会与劳工组织建立了合作伙伴关系，以利用和汲取目前正在日内瓦进行的劳工组织基本建设翻修项目的最佳做法和经验教训，重点是职业安全与健康领域。亚太经社会于 2019 年 11 月与劳工组织达成了一项协调协议。

58. 劳工组织提供的反馈也有助于扩大亚太经社会将在项目主体工程开始前进行的第二次有害材料勘测的范围。除了在 2019 年底访问亚太经社会房舍之外，劳工组织还与项目组和亚太经社会设施管理股举行了几次经验教训和知识转让远程会议，就需要纳入主要建筑工程的职业安全与健康要求分享了有益的指导意见。

施工方法和周转空间

59. 与潜在投标人进行的一对一情况汇报会清楚表明，大多数有经验、有能力承担项目的合格投标人强烈倾向于较短的 24-30 个月的施工期。根据这一信息，亚太经社会目前正在采用大约 30 个月的施工时间表，如第四节 D 部分项目时间表所示。

60. 场内周转空间由两个地点组成：(a) 一个新建造的 1 200 平方米周转空间；(b) 秘书处大厦 A 座一楼，这是以前未充分利用的一处空间，约 540 平方米，将根据需要进行翻修，作为临时周转空间使用。在编写本报告时，周转空间的施工

正在进行，预计将在 2020 年第四季度如期完工，以便 2021 年主要建筑工程的第一阶段如期开工。

业务准备和变革管理

61. 为了支持秘书处大楼内人员在 2021 年初搬迁到周转空间，项目组在过去一年努力开展了多项业务准备和变革管理活动及相关沟通工作。

62. 项目推出了一个网站以更广泛地传播信息，创建和共享了信息视频和动态图像，并每两个月发布一份项目通讯。项目组让亚太经社会和联合国各机构、基金和方案的客户团体参与编写宣传材料，并让工作人员代表参与进来，以便他们及时了解项目进展情况，听取工作人员的关切。

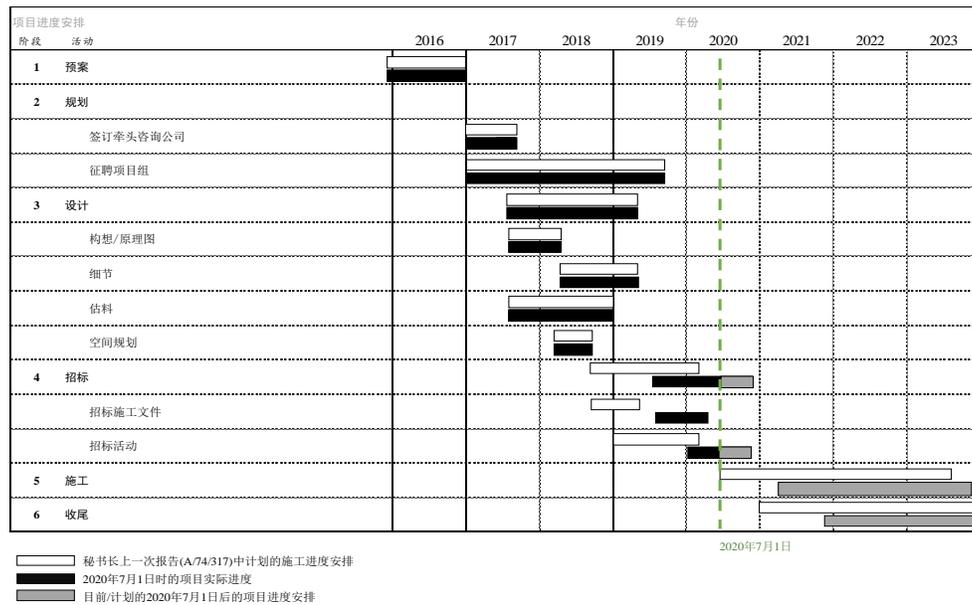
E. 项目进度安排

63. 尽管 2019 年总建筑工程招标过程出现意外延误，但预计项目仍可在 2023 年底如期完成(见图三)。目前预计于 2021 年第一季度授予合同，2021 年第二季度开始施工。这一时间表之所以有可能实现，是由于采取了加快施工的办法，包括根据修订后的施工方法减少了施工阶段数目。

64. 这一方法将使施工阶段数目少于此前的设想，但仍涉及第二次进度报告(A/73/327)所述的交错收尾阶段。亚太经社会将继续进行规划，以便在每个阶段工程基本完成之时，让亚太经社会设施管理股尽早参与移交进程。

图三

截至 2020 年 7 月 1 日的项目进度安排



F. 租金收入

65. 2018-2019 年联合国各机构、基金和方案的租金费率为每年每平方米 264 美元，商业租户为每年每平方米 279.60 美元，这两者在 2020 年和 2021 年保持不

变。2022 年及以后的费率将重新评估。2023 年项目结束时，秘书处大楼的空间效率预计将提高 20%，相当于增加 1 800 平方米可租空间，根据目前每平方米 264 美元的租金费率，每年租金收入将增加 475 200 美元。

66. 表 1 显示拟议施工期间以及项目结束后 2024 年和 2025 年(届时空间效率提高将提供更多租赁空间)每年的估计租金收入。自上次报告(A/74/317)以来，这些预测没有变化。

67. 表中还列示了 2024 年及以后出租 1 190 平方米场内周转空间的预计收入，一旦项目结束，这些周转空间可重新用作租赁空间。

表 1
估计租金收入

(美元)

	2020 年	2021 年	2022/2023 年 ^a	2024/2025 年 ^a
租金费率(每年每平方米)	264	264	待 2020 年评价	待 2022 年评价
租金收入(按目前租金费率计算)	3 496 416	3 819 024	3 819 024	4 294 224
今后收入(周转空间)	—	—	—	314 160
租金收入，包括周转空间租金(按目前租金费率计算)	3 496 416	3 819 024	3 819 024	4 608 384

^a 因施工期间周转空间占用情况变化，租金收入可能有变化。

六. 项目支出和预计费用

A. 支出状况和到 2020 年年底的预计支出

68. 大会第 71/272 A、72/262 A、73/279 A 和 74/263 号决议为 2017-2020 年期间的项目批款共计 15 829 800 美元。截至 2020 年 7 月 31 日的累计支出为 6 944 200 美元，2020 年剩余时间的预计支出为 1 589 400 美元，详情见表 2。

69. 如表 2 所示，预计到 2020 年年底将有 7 296 200 美元的未用结余，这主要是因为主要建筑工程开工延迟，现已推迟至 2021 年。

表 2
截至 2020 年 7 月 31 日的支出状况和 2020 年剩余时间的预计支出

(千美元)

	2017-2020 年 期间批款	截至 2020 年 7 月 31 日累计支出	2020 年 8 月 1 日至 12 月 31 日预计支出	2017-2020 年 总预计支出	2020 年底预计 未用结余
	(a)	(b)	(c)	(d)=(b)+(c)	(e)=(a)-(d)
第 33 款，建筑、改建、改良和大修					
1. 建筑费用	8 770.0	1 620.4	1 073.1	2 693.5	6 076.5
2. 专业服务	2 519.2	2 412.4	117.4	2 529.8	(10.6)
3. 费用上涨	835.5	—	—	—	835.5

	2017-2020 年 期间批款	截至 2020 年 7 月 31 日累计支出	2020 年 8 月 1 日至 12 月 31 日预计支出	2017-2020 年 总预计支出	2020 年底预计 未用结余
	(a)	(b)	(c)	(d)=(b)+(c)	(e)=(a)-(d)
4. 应急款	611.7	22.8	—	22.8	588.9
第 33 款小计	12 736.4	4 055.6	1 190.5	5 246.1	7 490.3
第 19 款, 亚洲及太平洋经济和社会发展					
5. 项目管理	3 093.4	2 888.6	398.9	3 287.5	(194.1)
第 19 款小计	3 093.4	2 888.6	398.9	3 287.5	(194.1)
共计	15 829.8	6 944.2	1 589.4	8 533.6	7 296.2

B. 2021 年所需资源

70. 表 3 列出了 2021 年所需资源, 2021 年预计支出总额为 13 617 800 美元, 包括:

(a) 在第 19 款(亚洲及太平洋经济和社会发展)项下 889 700 美元, 用于续设一些现有项目组职位(1 个 P-5、1 个 P-4、1 个 P3、2 个本国专业干事和 2 个当地雇员), 以及 2019 年核定但 2020 年因开工延误而未征聘的 3 个职位。这些职位(安全项目干事、信息技术助理和安保干事, 均为当地雇员)预计将于 2021 年征聘, 支持主要建筑工程;

(b) 第 33 款(建筑、改建、改良和大修)项下 12 728 100 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。

表 3

2021 年所需资源

(千美元)

	2021 年 预计支出	2020 年底 预计未用结余	2021 年 所需资金净额
	(a)	(b)	(c)=(a)-(b)
第 33 款, 建筑、改建、改良和大修			
1. 建筑费用	9 858.9	6 076.5	3 782.4
2. 专业服务	310.1	(10.6)	320.7
3. 费用上涨	1 402.0	835.5	566.5
4. 应急款	1 157.1	588.9	568.2
第 33 款小计	12 728.1	7 490.3	5 237.8
第 19 款, 亚洲及太平洋经济和社会发展			
5. 项目管理	889.7	(194.1)	1 083.8
共计	13 617.8	7 296.2	6 321.6

71. 由于大会第 71/272 A 号决议核准为项目设立多年期在建工程账户，预计到 2020 年底的未使用余额 7 296 200 美元将结转，以部分抵消 2021 年 13 617 800 美元的所需资源。因此，2021 年所需资金净额为 6 321 600 美元，其中包括：(a) 2021 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 1 083 800 美元；(b) 第 33 款(建筑、改建、改良和大修)项下 5 237 800 美元。

七. 下一步行动

72. 在下一个报告所述期间应采取以下行动：

- (a) 继续招聘专职项目管理小组的其余成员；
- (b) 大楼内人员搬入临时周转空间，为开始施工做准备；
- (c) 继续与亚太经社会工作人员和租户开展变革管理和业务准备进程；
- (d) 完成主要工程的总建筑承包商招标和其他关键合同招标；
- (e) 继续监测职业健康和安全相关问题，确保亚太经社会房舍内工作人员和来访者在整个施工阶段的安全和福祉；
- (f) 在整个施工阶段继续开展价值工程活动，确保项目费用不超过核定预算；
- (g) 利用独立和综合风险战略，继续管理项目风险，包括 COVID-19 大流行的任何影响；
- (h) 继续规划未来的办公空间，适当考虑 COVID-19 大流行的任何影响，并开展外联活动，吸引更多的租户入驻亚太经社会房舍。

八. 建议大会采取的行动

73. 请大会：

- (a) 表示注意到本报告；
- (b) 为 2021 年项目活动批款 6 321 600 美元，包括 2021 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 1 083 800 美元和第 33 款(建筑、改建、改良和大修)项下 5 237 800 美元，将由应急基金支付。

附件

订正费用计划

(千美元)

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	共计	A/74/317号文件 报告的费用	差异
第 33 款，建筑、改建、改良和大修										
1. 建筑费用										
1.1 建筑物费用	—	—	—	—	8 482.5	6 477.5	5 398.0	20 358.0	20 358.0	—
1.2 周转空间费用	—	—	1 535.5	1 232.5	1 200.0 ^a	200.0	100.0	4 268.0	4 268.0	—
1.3 实体安保系统	—	—	—	13.6	176.4	—	—	190.0	190.0	—
建筑费用小计	—	—	1 535.5	1 246.1	9 858.9	6 677.5	5 498.0	2 4816.0	2 4816.0	—
2. 专业服务										
2.1 牵头咨询公司	201.8	1 366.3	197.2	0.3	10.0	10.0	10.0	1 795.6	2 522.9	(727.3)
2.2 抗震设计	134.4	—	—	—	—	—	—	134.4	134.4	—
2.3 风险管理	—	7.5	55.2	45.2	74.6	58.2	—	240.7	240.7	—
2.4 其他服务	125.8	57.0	44.0	295.2	225.5	185.3	136.7	1 069.5	342.2	727.3
专业服务小计	462.0	1 430.8	296.4	340.7	310.1	253.5	146.7	3 240.2	3 240.2	—
3. 费用上涨	—	—	—	—	1 402.0	1 365.9	1 121.2	3 889.1	3 889.1	—
4. 应急款	—	—	22.8	—	1 157.1	829.7	992.6	3 002.2	3 194.4	(192.2) ^b
第 33 款小计	462.0	1 430.8	1 854.7	1 586.8	12 728.1	9 126.6	7 758.5	34 947.5	35 139.7	(192.2)
第 19 款，亚洲及太平洋经济和社会发展										
5. 项目管理										
5.1 专职项目管理和支助小组	474.8	613.9	782.6	881.9	876.1	672.2	310.3	4 611.8	4 426.6	185.2 ^b
5.2 总部专职建筑师/工程师(分摊 50%的费用)	14.2	135.6	147.6	124.0	—	—	—	421.4	403.8	17.6
5.3 项目管理小组差旅费	24.7	—	—	— ^c	13.6	—	—	38.3	48.9	(10.6)
第 19 款小计	513.7	749.5	930.2	1 005.9	889.7	672.2	310.3	5 071.5	4 879.3	192.2
共计	975.7	2 180.3	2 784.9	2 592.7	13 617.8	9 798.8	8 068.8	40 019.0	40 019.0	0.0

^a 最初编入 2020 年预算的一部分周转空间建筑费用(100 万美元)已转至 2021 年。

^b 超支主要原因是需要将项目管理小组的若干职位延长至最初预计的到期日之后(见上文第 15 和 16 段)。

^c 预计将在 2020 年使用的差旅费用已删除，计入项目管理费用。