



大会

Distr.: General
16 September 2022
Chinese
Original: English

第七十七届会议

议程项目 138

2023 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

联合国内罗毕办事处 A 至 J 号办公区重建进展情况第五次报告依照大会第 [76/246](#) A 号决议第十五节提交。

秘书长在报告中介绍了自他关于同一主题的上次报告([A/76/330](#))发布以来取得的进展情况。秘书长介绍了项目各构成部分在本报告所述期间所取得的最新进展，即作为早期工程一部分的新配楼施工完工以及调整用途的出版事务楼取得进展；作为实施灵活工作场所战略的一部分，V 号办公区试点翻修工程完工，P 号和 Q 号办公区延长试点翻修工程取得进展；以及取代 A 至 J 号旧办公区的新楼工程设计阶段的进展情况。

建议大会采取的行动见报告第八节。请大会注意本报告，核准将 1 个本国干事职位改派至其他职能，核准续设 1 个安全和安保干事职位(P-3)，续设期从 2023 年 1 月起直至项目完工，以及核准为 2023 年批款 13 196 200 美元。



一. 导言

1. 本报告依照大会第 76/246 A 号决议第十五节提交。报告介绍了自秘书长关于联合国内罗毕办事处 A 至 J 号办公区重建项目的上次报告(A/76/330)发布以来该项目的最新情况。
2. 秘书长在报告中介绍了该项目的三个构成部分，即早期工程、实施灵活工作场所战略和建造新楼以取代联合国内罗毕办事处 A 至 J 号办公区的最新执行进展情况。该项目的目标保持不变，依然侧重于应对现有 A 至 J 号办公区在健康、安全和建筑规范合规方面的紧迫挑战。
3. 本报告介绍了与早期工程部分有关的施工工程进展，包括配楼完工和出版事务楼翻修第一阶段完工，而第二阶段则有望在年底前完工。这将是该项目的一个重要里程碑，因为届时三个构成部分中的第一部分将基本完成。
4. 此外，本报告还介绍了灵活工作场所战略构成部分的最新情况。在 2021 年完成第一个整个 V 区试点项目后，接下来的两个办公区(P 和 Q)的翻修工作于 2022 年 3 月开始，计划于 2022 年 9 月完工。届时就将完成这一构成部分的 27%(11 个办公区中的 3 个)。另外 3 个办公区(T、U 和 X)的施工工作将在年底前开工，这意味着该构成部分的 55%将完工或正在施工中(11 个办公区中的 6 个)。
5. 最后，报告还介绍了第三个构成部分，即新楼构成部分的最新情况，该部分的设计合同已于 2021 年 9 月授予。设计开发阶段(设计流程四个阶段中的第三个)已于 2022 年 8 月完成，而第四个阶段(技术设计)正在进行中，预计将于 2022 年 10 月完成。该阶段之后将进行施工招标。在本报告所述期间，在内罗毕举办了数次面对面研讨会，来自国际专业服务公司和联合国利益攸关方的主要专家参加了研讨会。施工合同预计将于 2023 年初授予。
6. 本报告还介绍了联合国难民事务高级专员公署(难民署)已确认意图的最新情况，即为其在联合国内罗毕办事处吉吉里大院中的独立办公大楼的费用提供所需的资本投资，同时通过 A 至 J 号办公区项目(如设计和项目管理)从一些规模经济中获益，但不影响 A 至 J 号办公区项目的总体费用和进度表。国际移民组织(移民组织)尚未确认其打算继续进行这一项目，因此本项目将不再进一步考虑移民组织。
7. 秘书长在报告中还阐述了新配楼和翻修后的出版事务楼在计划的可再生能源效率方面能获得的预期收益，以及在项目的早期工程部分和灵活工作场所战略部分施工期间成功实施的废物管理措施，包括建筑废物的回收利用。秘书长还解释了计划作为新楼构成部分一部分的环保特征。
8. 最后，秘书长介绍了最新的执行进度表，其中继续预测项目将在 2024 年 12 月 31 日前大体完工，在 2025 年 12 月 31 日前最终完工。

二. 项目目标

9. 自秘书长的前几份报告以来，该项目的主要目标保持不变，依然侧重于应对现有 A 至 J 号办公区在健康、安全和建筑规范合规方面面临的紧迫挑战。

10. 如秘书长前几次项目报告所述，项目工作范围保持不变，依然包括三个主要构成部分：

(a) 早期工程重新调整出版事务楼的用途，并建造一个新配楼，以容纳联合国内罗毕办事处的所有业务职能；

(b) 在吉吉里大院所有办公室采用灵活工作场所战略，以提高现有空间的利用率；

(c) 一个新楼构成部分取代 A 至 J 号办公区，满足目前吉吉里大院内联合国各实体今后的空间需求，该构成部分还将解决现有办公区在普遍无障碍进出、能源效率、结构安全和提供适合实施灵活工作场所战略的现代化灵活空间方面的不足。

完善总计划

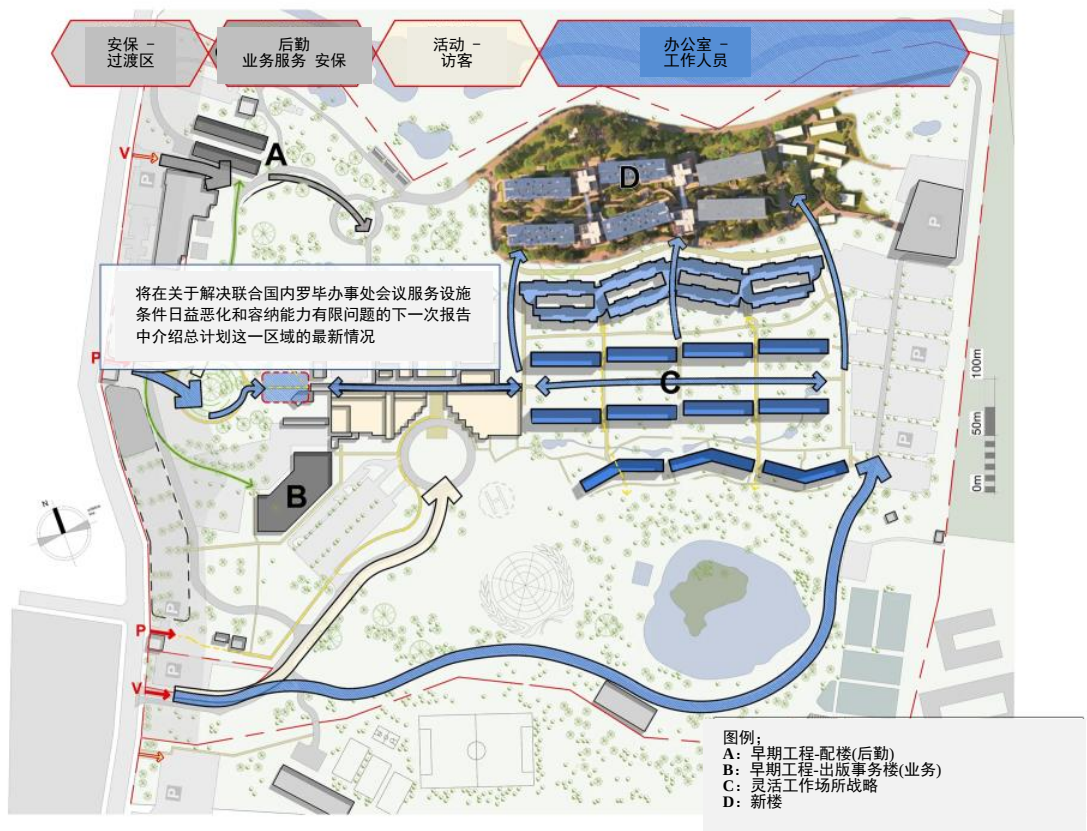
11. 作为对上一份进展情况报告(A/76/330)所述总计划的进一步完善，J 号办公区占地面积已被新建成的配楼所占用，该配楼是早期工程构成部分的一部分。A 至 I 号办公区的余下占地面积将被收回，并将恢复为一个环保公园。如上一次进展情况报告所述，2021 年进行的办公空间调查显示，今后工作人员的总体预测数略有净减少，但这并不影响新楼部分的费用，因为计算最初估计数依据的是办公空间的面积不变(在 7 000 至 12 600 平方米之间)以及其他几个租户表示他们的工作人员数将增加。只有在授予施工合同时才能知道实际的建筑费用，届时将相应地更新和报告项目的费用计划。此外，新楼部分的模块化、可扩展布局在开发时还认真考虑了以下设计方面：

(a) 尽可能减少对环境的影响，并与现有基础设施整合；

(b) 与现有办公室和整个吉吉里大院流通计划实现进出普遍无障碍和最佳互联；

(c) 进一步发展和完善已采用的灵活室内/室外工作场所概念，为最佳的合作和协作空间提供支持。

图一
联合国内罗毕办事处的最新总计划，含已敲定的新办公区布局



12. 图一列示了在设计过程完成后，已敲定的新办公区布局的最终定位(在图例中标示为“D”)。在灵活工作场所战略构成部分的南面(在图例中标示为“C”)，是上次进展情况报告(A/76/330)最初标出的移民组织/难民署大楼的潜在地点；但现在已不再考虑该地点。相反，现在把地点 D 设计为既要容纳 A 至 J 号办公区重建项目整个新楼的范围(系地点 D 标示的四栋深灰色建筑)，还要容纳由难民署供资的额外范围(系地点 D 标示的两栋浅灰色建筑物)。新楼构成部分不需要考虑其他地点。

13. 根据大会第 76/246 A 号决议关于解决联合国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问题的第四节，两个项目小组在本报告所述期间进行了广泛协调。总的来说，鉴于会议设施项目在今后的建筑面积和其中包含的空间类型方面都将占办事处大院的很大一部分，因此，截至本报告所述期间，会议设施小组在制定总体的总计划方面发挥了主导作用。

14. 此外，根据上次进展情况报告(A/76/330，图一)提出的总计划，进一步拟订计划的各领域内容工作现在分别交由会议领域小组和办公领域小组负责。

15. 关于在最大可行范围内确保残疾人可无障碍地进入大院以及在大院内无障碍通行，已更新总体总计划，对所有办公楼的工作人员、代表和访客入口的行人交通流量进行全面分析，以确保进出合理。这主要需要对各地点的标高进行彻底研究，以确保坡道在允许的设计公差范围内，并在需要时提供电梯或升降机。在会议设施设计的现阶段，该计划现在还处于设计前阶段，2023 年设计阶段开始后将进一步制定，但须经大会核准。

16. 与此同时，A 至 J 项目专职小组已确保在办公大楼区域内，包括在新楼构成部分的范围内，充分提供无障碍环境，目前的设计设想在两个项目范围交汇的关键节点与新的会议设施连接起来。

17. 与大多数设计-建造要素的情况一样，这两个项目在能效和其他可持续性倡议方面技术独立，这意味着各种系统，包括用来发电的光伏电池板、用来加热水的无源太阳能系统、诸如照明控制和日光收集等节电措施、废水处理、以及诸如节水的水槽和厕所以及需水量少的园林设计等减水措施，按照计划都是各做各的。不过，各项目组将酌情分享经验教训和最佳做法以及设计标准。

18. 联合国内罗毕办事处大院的最新总体总计划将列入秘书长即将提交大会第七十七届会议主要会期会议的关于解决联合国内罗毕办事处会议服务设施条件恶化和能力有限问题的报告。

三. 项目治理、管理和问责

A. 项目治理

19. 根据既定的治理结构(A/75/331, 第 11 段和附件二)，联合国内罗毕办事处主任作为项目所有人，已指派行政主任担任项目执行人，1 名授权执行人提供支持，负责与项目执行人密切协商，对项目进行日常管理，包括管理由项目管理人员(P-5)领导的专职项目管理小组。项目管理人员向项目执行人和授权执行人进行双线报告。

20. 项目所有人和项目执行人一直积极参与该项目，定期听取专职项目管理小组的全面简要汇报，以及前往项目现场参观。授权执行人定期向项目所有人报告最新进展情况，专职项目管理小组报告需要战略决策事项。由项目执行人主持的利益攸关方委员会近期会议于 2022 年 3 月、4 月和 8 月举行。这些会议的成果使得在配楼、周转空间、信息技术和安保要求、设施和基础设施要求、关键资源和办公楼定位等问题做出了决定。

21. 专职项目管理小组继续在业务层面定期(每周或每月)与内部项目利益攸关方(设施管理和运输科、总部安全和安保事务司、信息和通信技术处以及会议事务司出版事务科)密切协商。利益攸关方协商着重讨论与项目范围、进度表和效益有关的问题，从技术和业务角度审查设计开发以及拟议的项目排序，以确保业务连续性和施工中的建设工程的时间安排。与利益攸关方的这种密切合作确保了项目迄今为止的成功，并将确保项目完成后高效的运营移交。与设施利益

攸关方商定的签核程序包括通过电子邮件交流讨论具体的技术主题和进行联合现场检查，然后在咨询人给建筑师/工程师的会议记录中记录直接现场指示。作为质量保证程序的一部分，还引入了一个核准请求时间表，并在 Teams 和 SharePoint 平台上共享。信息和通信技术处的决定通过会议记录记录，总部安全和安保事务司的决定通过电子邮件往来记录。质量保证还包括一个信息请求时间表和一个变更日志，变更日志是变更管理程序的一部分。变更单由项目小组签核，并分为不同类别，包括客户请求、承包商请求和设计相关请求。

22. 2022 年，依然由内部监督事务厅对 A 至 J 项目进行审计。

总部全球资产管理政策处的协调和监督

23. 专职项目管理小组、授权执行人和总部全球资产管理政策处之间继续至少每两个月举行一次协商。总部全球资产管理政策处定期对内罗毕进行实地访问，最近一次是在 2022 年 5 月，当时恰逢行政和预算问题咨询委员会访问内罗毕。此外，外勤业务财务司司长于 2022 年 9 月访问了联合国内罗毕办事处，以评估 A 至 J 号办公区重建项目和解决内罗毕办事处会议服务设施条件恶化和能力有限问题项目的进展情况。

24. 全球资产管理政策处在一家具有建筑相关风险管理服务经验的国际专业公司的支持下，继续与专职项目管理小组定期举行风险管理研讨会。研讨会提供的项目风险相关信息为蒙特卡洛模型提供了帮助，蒙特卡洛模型的模拟结果载于本报告第四节。

B. 项目管理

25. 项目管理小组包括 1 名项目管理人员(P-5)、1 名空间规划员/协调员(P-4)、1 名工程师(P-3)、1 名后勤干事(本国干事)、1 名工程办事员(当地雇员)、1 名高级行政助理(当地雇员)和 3 名安保干事(当地雇员)。专职项目管理小组空缺职位的征聘情况如下：

(a) 项目管理人员(P-5)：该职位于 2022 年 8 月 31 日出缺；目前正在进行招聘，以找到替代人选；

(b) 建筑师/工程师(P-3)：任职者从 2022 年 9 月中旬起到另一个联合国实体任职；目前正在进行招聘，以找到替代人选；

(c) 工程师(本国干事)：拟将该职位改派为行政干事(本国干事)职位，侧重于项目服务方面，包括从财务和预算管理角度履行合同项目职责。从其他项目中获得的经验表明了这一职责的重要性，它能确保项目付款与批准的预算拨款相一致，并对支出进行监测，以确保支出保持在核定水平之内。这些职能将包括管理固定资产和处置在建项目资产。鉴于联合国内罗毕办事处正在翻修或建造的大楼数量众多，必须向项目管理和人技术协调人提供专家指导，以确保妥善记录与在建资产和与建筑物/基础设施有关的固定资产有关的信息，以及现有建筑物/基础设施资产的减损、转让和处置情况；

(d) 新设安全和安保干事职位(P-3): 为支持该项目的关键安全和安保构成部分, 消除在这方面对咨询人的需求, 联合国内罗毕办事处正在招聘 1 个安全和安保干事(P-3)临时职位, 任期 3 个月, 从 2022 年 10 月至 12 月。拟将这一职位续设到 2023 年, 直至项目完成;

(e) 高级行政助理(当地雇员): 招聘工作正在进行中。

26. 表 1 列出了从项目启动至今这些职位的任职详情。

表 1

项目管理职位：从项目启动开始的任职情况

职位	2018	2019	2020	2021	2022	2023 年计划
项目管理人员(P-5)	—	自 2019 年 10 月以 来有人任职	有人任职	有人任职	自 2022 年 9 月以来出 缺；预计将在 2022 年 10 月填补空缺	有人任职
空间规划协调员(P-4)	自 2018 年 10 月以 来有人任职	有人任职	有人任职	有人任职	有人任职	有人任职
结构/土木工程师(P-3)	空缺	自 2019 年 2 月 以来有人任职	有人任职	有人任职	自 2022 年 9 月以来出 缺；预计将在 2022 年 10 月填补空缺	有人任职
采购干事(P-3)	—	自 2019 年 8 月 以来有人任职	有人任职	有人任职	有人任职	有人任职
后勤干事 (本国干事)	—	空缺	空缺	自 2021 年 11 月 以来有人任职	有人任职	有人任职
机械、电气和管道工 程师，拟改派为行政 干事(本国干事)	—	空缺	空缺	空缺	空缺；预计将在 2022 年 10 月填补空缺	有人任职
工程办事员 (当地雇员)	—	空缺	空缺	自 2021 年 6 月 以来有人任职	有人任职	有人任职
高级行政助理 (当地雇员)	—	空缺	空缺	空缺	空缺；预计将在 2022 年 10 月填补空缺	有人任职
警卫(当地雇员)	—	—	空缺	自 2021 年 2 月 以来有人任职	有人任职	有人任职
警卫(当地雇员)	—	—	空缺	自 2021 年 2 月 以来有人任职	有人任职	有人任职
警卫(当地雇员)	—	—	空缺	自 2021 年 4 月 以来有人任职	有人任职	有人任职

职位	2018	2019	2020	2021	2022	2023 年计划
警卫(当地雇员)	—	—	空缺	自 2021 年 9 月 以来有人任职	有人任职	有人任职
安全和安保干事(P-3)	—	—	—	—	空缺；预计将在 2022 年 10 月填补空缺	有人任职
项目协调员(P-3)	—	空缺	空缺	空缺 ^a	空缺 ^a	有人任职；内 罗毕办事处 (75%)和拉加经 委会(25%)之间 分摊费用 ^a

缩写：拉加经委会，拉丁美洲和加勒比经济委员会；内罗毕办事处，联合国内罗毕办事处。

^a 设在总部全球资产管理政策处的项目协调员(P-3)由联合国内罗毕办事处 A 至 J 号办公区项目和拉丁美洲和加勒比经济委员会北楼项目按 75:25 的比例共同供资。这一职位被有意推迟，以防因冠状病毒病(COVID-19)大流行造成延迟导致所有全球基本建设项目的项目间接费用整体超支的可能性。这一 P-3 职位预计将于 2023 年初填补，以配合 A 至 J 号办公区项目和北楼项目的开工。在这名 P-3 任职者未到岗的情况下，全球资产管理政策处通过其能力为这两个项目提供了支持，其中包括 1 名项目协调员(P-4)，该协调员的费用由亚洲及太平洋经济社会委员会的减轻地震影响项目和非洲经济委员会的非洲会堂项目分摊。2021 年和 2022 年期间，基于对两个项目要求和进度的总体考虑，A 至 J 号办公区项目分担了项目协调员(P-4) 50%的费用，而 P-3 职位继续空缺。相关项目的费用计划已相应更新。

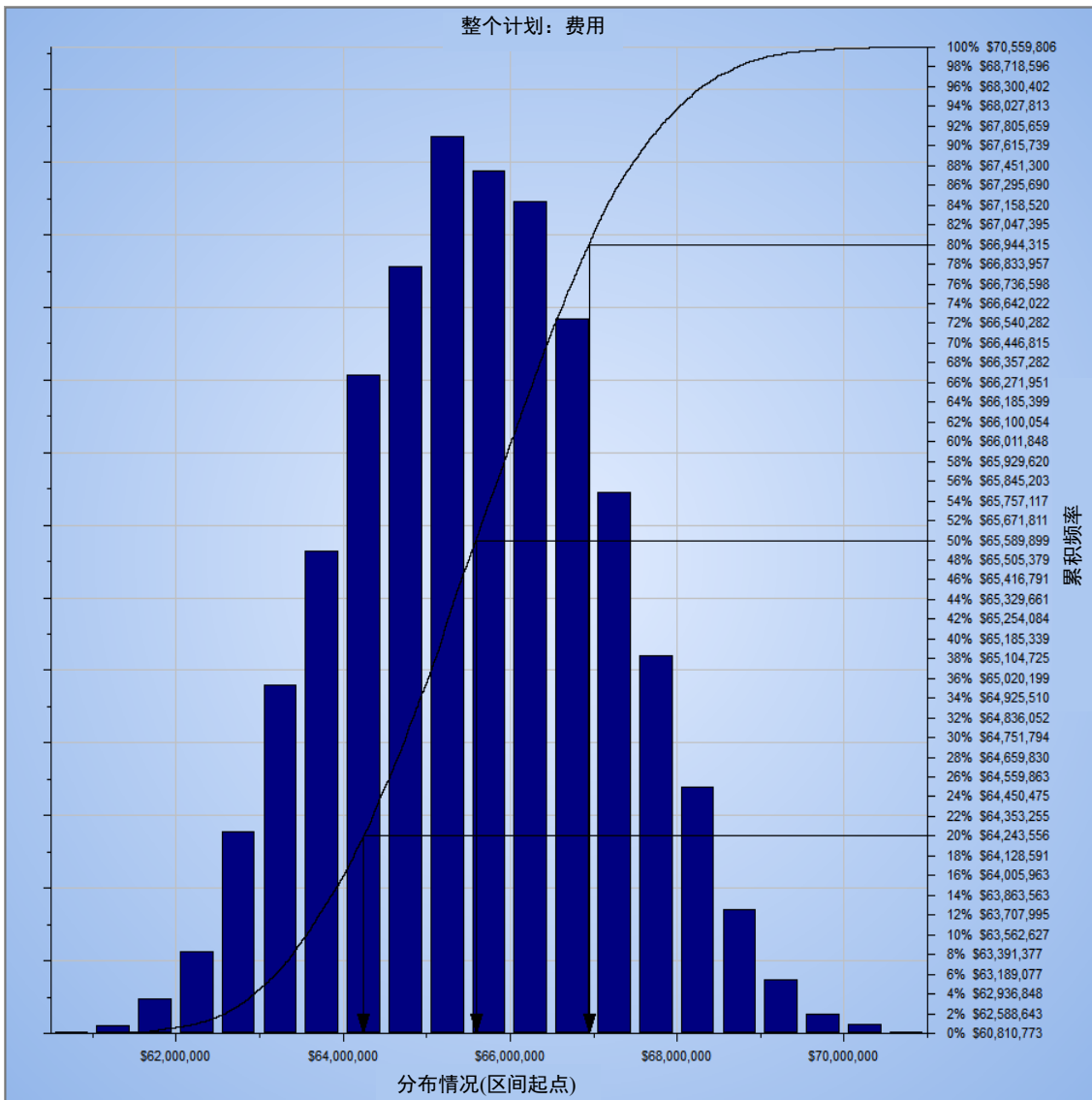
四. 风险管理

27. 2018 年举办第一次风险管理讲习班后，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定期召开风险会议，以审查项目风险登记册，并就项目风险管理提供指导。该公司编写了 9 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。

28. 2022 年 6 月，独立的风险管理公司协助进行了该项目的第五次蒙特卡洛模拟，模拟基于现有和新确定的风险的最新估算费用。图二和图三列示了第五次蒙特卡洛模拟的结果。

图二

2022 年 6 月已分析风险的费用直方图



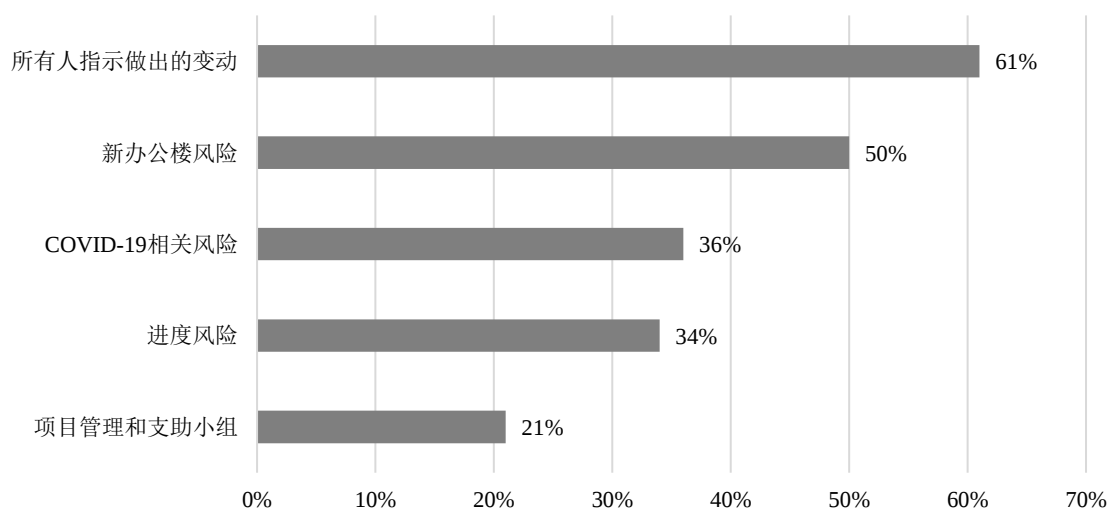
29. 2022 年, 估计项目费用 6 626 万美元范围内交付项目的可能性为 66%, 与前一年 47% 的置信水平相比, 提高了 19 个百分点。如图二所示, 2022 年进行的第五次蒙特卡洛评估预计, 需要 6 694 万美元的预算才能达到联合国 P80 置信水平目标, 这比 6 626 万美元核准项目费用总额高出 68 万美元。

30. 2022 年蒙特卡洛模拟促使更新费用敏感性(“龙卷风”)图, 如图三所示。该图反映了对总体项目费用影响最大的五个风险(根据统计相关性, 从影响最大的风险到影响最小的风险排列)。对于 A 至 J 号办公区重建项目, 所有人指示做出的变动与整个项目成本的相关性最大。

31. 虽然早期工程构成部分及其关键项目, 如建立新数据中心及其安全服务设施, 将于 2022 年底成功交付, 相关风险将消除, 但新大楼和灵活工作场所战略构成部分仍有各种可能使项目面临风险的未知因素。此外, 与冠状病毒病(COVID-19)相关的风险继续造成预算压力。例如, 在今后开展施工工作期间将采用的与疫情有关的安全措施和(或)工作方法的改变, 如在施工现场保持社交距离措施, 可能会继续减缓项目的实施速度。总的来说, 在本报告所述期间置信水平的提高说明该项目现已相当成熟, 可以预见的是, 一旦指定灵活工作场所战略和新大楼构成部分的工作包, 并对承建商交付工程的能力有了更好的了解, 置信水平将会进一步提高。

图三

显示对项目费用影响最大的五个风险的费用敏感性(“龙卷风”)图, 2022 年 6 月



32. 图三所示费用敏感性分析中确定的前五大风险如下:

(a) **所有人指示做出的变动。**鉴于设计过程的第三阶段(设计开发)现已完成, 所有人指示做出的任何变动, 在这一阶段以及在进入施工阶段时, 都可能对项目预算产生较大影响, 因此这一风险目前被列为最高。如前几次报告(A/74/343、A/75/331 和 A/76/330)所讨论的, 这一风险与所有人的要求有关, 如果在项目实施过程中需要进行范围调整, 就可能提出这些要求并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。联合国内罗毕办事处项目管理小组继续确保利益攸关方意识到它们有责任让项目设计按照组织需求和业务需求加以制定，因为他们必须确保其预期利益在接受最后项目产品后得到交付；

(b) **新办公楼施工。**吉吉里总计划的制定已经确认了新办公楼构成部分的最终位置，不再需要在新办公楼完工前拆除任何现有的 A 至 J 号办公区，因此，在本报告所述期间，新办公楼施工的风险等级略低。总的来说，由于新办公楼的构成部分相对复杂，这一风险仍然很高。目前预计新楼招标工作将于 2022 年底或 2023 年初完成。为确保项目能够按时并在预算范围内完成，专职小组正在与设计公司密切协调制订该构成部分。在设计开发过程中，该小组打算确定并尽可能利用价值工程备选方案。尽管新数据中心的建立和安全服务设施等关键项目即将在 2022 年底前成功交付，但作为早期工程的一部分，新楼的施工承包商尚未指定。一旦指定了新楼的施工承包商，联合国内罗毕办事处将能更好地了解该部分的不确定性和可能的缓解措施。内罗毕办事处与总部协调，正在考虑在其他施工项目中使用的方法，如“多阶段”招标，其目的是让供应商尽可能地了解项目，以获得最高质量和最具成本效益的提案，并将尽快签订合同协议；

(c) **COVID-19 相关风险。**随着该项目越来越即将授予新办公楼的施工合同，该风险目前的等级略高于上一报告所述期间(第三而不是第四)。全球供应链问题在一定程度上受到此次疫情的影响，可能会对承包商所需的各种货物和服务的进口产生影响，或者这类货物和服务的短缺可能会导致价格提高。尽管与前几个时期相比，在本报告所述期间，COVID-19 相关的干扰有所减少，但仍有各种风险相关的未知因素可能产生影响。例如，如果病毒出现了新变种，保持社交距离措施(如限制或减少工地的承包商员工人数)和(或)要求提供额外的共用卫生设施(如厕所、锁柜/更衣室和或餐饮设施)等方面的当地法规可能会导致主要翻修工程的实施时间超出计划。专职项目小组和全球资产管理政策处在独立的风险管理公司支持下，继续认真监测疫情；

(d) **进度风险。**这一风险的排名略高于上一报告所述期间(第四而不是第五)，反映了设计进度表和随后的新楼施工合同招标略有延误。目前服务招标方面出现延误，特别是灵活工作场所战略构成部分的后勤和行政复杂性有可能造成进一步延误，这给项目进度带来了压力。除了所有三个项目构成部分的设计开发、招标、施工和移交工作中存在进度风险外，灵活工作场所战略构成部分还需要精心规划和方案拟订，以便工作人员能够从当前地点迁至任何未来周转空间和(或)最终地点，项目与联合国内罗毕办事处秘书处和非秘书处租户之间还需要开展广泛协调、交流和变革管理举措。专职项目管理小组与专业公司和承包商协调，继续监测和控制三个项目构成部分的进度，并评估可供选择的实施路线，这些路线考虑到价值工程备选方案和其他可能节省或赢得实施时间的措施。项目完成出现任何延误，专职项目管理小组和牵头咨询公司就要延长服务，这会给项目预算带来压力；

(e) **项目管理和支助小组。**尽管 2022 年年中两名任职者离开了他们的专职项目职位，部分实现了这一风险，但这一风险的排名却低于前一个报告期(第五而

不是第二)。风险等级降低反映了办事处的缓解措施，其中包括通过由设施利益相关方小组提供更多支持来临时填补空缺职位。预计 2022 年将填补工作人员空缺。此外，目前空缺员额的过渡时机很好，因为空缺是在第三设计阶段结束时出现的，所有详细的设计决定都已得到确认。新的任职者现在可以接管新楼构成部分的投标工作，以及随后的施工管理和监督服务。随着项目的推进，需要利益攸关方的持续参与以及组织内部和外部的专业知识，支持项目小组制订功能设计和规划交付项目产品的有效方式。例如，在需要时，应提供信息技术和室内设计领域的专门知识，以补充团队知识，并确保最终设计在未来灵活工作环境中满足秘书处和非秘书处客户的需求。此外，该项目的安全和实体安保方面非常重要，在解决这些问题时需要不同的专业知识。由于联合国安全单位的保密性质，并非所有信息都可以传播给外部咨询人，因此，必须为一些工程提供内部支助。此外，目前项目员额的任职者仍有可能离开项目，去寻找其他工作选择。在这种情况下，该项目将失去任职者所掌握的一些知识，可能需要时间才能找到合适的人员来填补空缺。交付项目出现任何延误都将需要专职项目管理小组延长服务，这可能花费不菲。如本报告所述，为降低风险，联合国内罗毕办事处正在试图调整专职项目小组。

33. 表 2 列示了过去三个报告期内五大项目风险的演变情况。

表 2

过去三个报告期内五大项目风险的演变情况

风险等级	秘书长第三次进展情况报告 (A/75/331)	秘书长第四次进展情况报告 (A/76/330)	秘书长第五次进展情况报告 (A/77/349)
1	灵活工作场所战略：内部翻修	新办公楼施工	所有人指示做出的变动
2	COVID-19 相关风险	项目管理和支助小组	新办公楼施工
3	所有人指示做出的变动	所有人指示做出的变动	COVID-19 相关风险
4	土木、机械、电气和管道工程(两个办公区)。	COVID-19 相关风险	进度风险
5	灵活工作场所战略：信息技术和家具	进度风险	项目管理和支助小组

综合风险管理

34. 项目小组在独立的风险管理公司支持下，继续在当地项目一级开展综合风险管理活动。这包括更新和维护风险登记册，该登记册仍然是所有当前和过去风险的实时储存库，每个风险都分配给一名工作人员负责进行监测和控制，并在必要时根据确定的缓解计划采取纠正行动。项目小组定期聘请专业咨询人和承包商参加其定期开展的风险管理活动。在定期监测活动(如定期现场会议)中，认真分析和讨论风险情形。

五. 本报告所述期间的进展情况

A. 在项目各构成部分方面取得的进展

35. 三个主要项目构成部分的进展情况如下。

早期工程构成部分

36. 早期工程构成部分包括以下内容：

(a) 建造一座新配楼，以容纳联合国内罗毕办事处的后勤和业务事务。该配楼还将临时用作周转空间，为所需的办公室搬迁提供支持，以此向 A 至 J 号办公区重建项目余下构成部分(包括灵活工作场所战略部分和新楼部分)提供支持；

(b) 翻修现有的出版事务楼，作为办事处的主用信息技术数据中心、印刷房和中央安全控制室，以及相关设施。

37. 配楼于 2021 年 4 月开工建设，2022 年 8 月在预期预算内完工。翻修出版事务楼的合同于 2021 年 8 月授予，预计将于 2022 年 12 月底之前完工。由于大楼内的印刷房并未停工，因此必须分两个阶段开展该项目。第一阶段于 2022 年 5 月如期顺利完成，两个阶段之间的过渡得到高效管理，已将所有重型印刷设施和设备在不到一周的时间内从大楼的一侧搬迁到了大楼已完工的一侧，最大限度地减少了停机时间，防止了对正在开展的印刷工作造成任何重大干扰。第二阶段也是最后一个阶段，正在进行中，计划于 2022 年 12 月底完成。第二阶段更为复杂，因为涉及到建造一个新的主用信息技术数据中心和中央安全控制设施。

灵活工作场所战略构成部分

38. 已对在上一个报告期内完成的 M 至 X 号办公区的总体设计进行改进，以反映 P 号和 Q 号办公区今后租户的具体需求。

39. 根据第 76/246 A 号决议第十五节第 6 段，与外部设计咨询人、承包商和全球资产管理政策处举行了会议和研讨会，以便从类似项目中获取最佳做法和吸取经验教训。从 V 号办公区的设计和施工中吸取的一个经验教训是，需要修改招标文件，以便在施工前就为所有办公区采购所有进口物品。提前采购施工使用的长周期特殊进口货物可降低整体完工延迟的已知风险。

40. 从 V 号办公区翻修项目中吸取的另一个经验教训是，需要将某一特定办公区所需的所有升级工程合并为一个施工合同，以便从规模经济中受益，尽量减少对最终用户的干扰，确保施工工程的有效排序。为此，经常维修预算下指定的工程，如更换窗户、无障碍通行和其他改善工程，包括安装垂直循环的载客电梯，以及实施灵活工作场所战略的翻修工程，都合并到了一个施工合同下。

41. 实施让所有受影响工作人员参与并提供关键和及时信息的变革管理活动是另一个经验教训，已广泛推广到项目的其余部分。变革管理活动为租户(世界粮食计划署(粮食署))搬进 V 号办公区提供了“软着陆”，为项目的成功做出了贡献。在本报告所述期间开展的此类活动包括与搬出 P 号和 Q 号办公区的所有工作人

员和协调人举行全体会议、研讨会、访谈、调查和互动会议。目前正在与搬进翻修后的 P 号和 Q 号办公区的所有工作人员开展类似的活动。

42. P 号和 Q 号办公区的所有现有工作人员都暂时搬进了专用的临时周转空间以及粮食署之前的办公区，粮食署搬去了 V 号办公区。

43. 根据第 76/246 A 号决议第十五节第 11 段和行政和预算问题咨询委员会报告 (A/76/7/Add.17) 第 29 段，P 号和 Q 号办公区施工工程使用的材料大多从当地采购，其中包括沙子、玻璃、石块、木材、石碴、水泥和混凝土。进口了一些专门物品，包括灯具和相关配件、信息和通信技术(信通技术)柜、地板系统、铺地瓷砖和墙砖、隔音天花板和感应水龙头。

44. 此外，当地工匠将为 P 号和 Q 号办公区的工作区制作定制家具。其中包括工作休息室内的可移动家具和大楼所需的所有标志。当地制造家具和手工艺品所需的主要原料来自项目早期工程部分施工工地的木头。

45. 按照计划，一揽子施工工程方案已完成，余下的 M 至 X 号办公区翻修和实施灵活工作场所战略专业建筑公司服务招标工作已开展。施工工作将分阶段进行，第一阶段涉及 T 号、U 号和 X 号办公区的翻修和装修工程。计划于 2022 年 10 月开始。

46. 已按照计划开始并正在开展 P 号和 Q 号办公区以及在吉吉里大院其余部分实施灵活工作场所战略的一揽子家具工程方案招标工作。招标结果将有助于完善秘书处所有实体的家具费用所涉经费问题。

47. 在上一个报告所述期间，开始实施灵活的室内/室外工作场所概念，建立了被称为“工作舱”的室外工作和会议空间，这一概念非常成功。已经提出了每个办公区安装一个室外工作和会议“工作舱”的进度表。到整个项目结束时，总共将安装大约 30 个“工作舱”。已经安装好的设施正在通过创建更多安全的“防 COVID 感染”工作区，支持内罗毕办事处工作人员谨慎返回工作场所。

新办公楼构成部分

48. 新办公楼构成部分的空间需求符合上一次进展情况报告(A/76/330)第 51 段所述的 2021 年办公空间调查结果。

49. 设计过程包括四个阶段，允许多个利益攸关方对设计方案进行有序审查。计划在内罗毕与牵头建筑设计公司和联合国内罗毕办事处利益攸关方，包括设施管理和运输科；总部安全和安保事务司；信息和通信技术处举行几次研讨会，确保清楚地了解项目概要和要求。此外，通过这些研讨会可以从其他正在开展的项目构成部分中获取经验教训，另外，这些研讨会需要所有利益攸关方的协调和参与。

50. 经过设计团队的进一步研究，并考虑到场地的限制因素，如整个场地的陡峭坡度和水平变化，设计师确保了可无障碍进出场地和可延展的室内/室外工作和协作区域。设计概念包括各个办公楼与共用的后勤和流通大楼相连，后期和流通大

楼提供辅助服务，如洗手间、餐厅、咖啡站、额外的会议和相关的室内/室外工作空间(见图四)。

51. 新办公楼构成部分的设计已取得重大进展，它将成为环境可持续性的样板，并将利用吉吉里大院的自然环境，确保室内和室外工作的充分结合，将工作环境与自然联系起来，并最大限度地利用自然采光和通风。

图四

新建办公区详细平面图



52. 设计阶段的第一阶段(准备和简要说明)于 2022 年 2 月 1 日顺利完成，第二阶段(概念设计)于 2022 年 5 月 12 日完成。第三阶段(设计开发)将于 2022 年 8 月底完成。第四阶段(技术设计)，包括准备招标过程所需的所有技术图纸和材料，计划持续到 2022 年 10 月底。届时，招标预计将于 2022 年 11 月发布。设计还注重办公区之间以及与大院其余部分的相互连接，这是根据普遍无障碍的概念开发的。建议在屋顶上搭建遮阳结构，既能提供额外的外部可用空间，又扩大了光伏板的安装区域。在办公区和后勤区引入露台，将在大楼各楼层提供更多的室内/室外功能，并为大院的室外灵活工作空间安排提供创新、独特的解决方案。

53. 将与联合国内罗毕办事处采购科协调启动资格预审程序(意向书)。

图五
新办公楼的建筑示意图



与联合国难民事务高级专员公署的潜在分摊费用的施工安排

54. 图五所示的场地将用于为秘书处建造四栋大楼，作为 A 至 J 号办公区重建的一部分，两栋大楼将由难民署直接供资，难民署将负责支付与这两栋大楼有关的所有费用，包括施工、专业服务(设计)、费用上涨、意外开支、项目管理以及与安全有关的费用。联合国内罗毕办事处和难民署之间将签订一份谅解备忘录，概述建造这两栋大楼的融资、设计、管理和未来的维护安排，这也将确保所有与维护和水电费有关的费用将由难民署承担，而且在难民署新大楼的整个使用周期内，秘书处不会承担当前或今后的责任，因为所有维护、水电费、升级甚至今后的重置费用都将由难民署在大楼使用周期内支付的租金支付。

55. 难民署大楼即将进入设计过程的第四阶段(技术设计)，因为联合国内罗毕办事处采用的模块化和可扩展的设计方法意味着可以利用设计过程第一至第三阶段的规模经济(A 至 J 号办公区重建项目自 2021 年 9 月起采用的方法)，只需扩大项目新大楼构成部分的范围，以容纳由难民署供资的额外建筑即可。然后，最后的设计阶段、对承包商的招标和施工进度表将在与通过 A 至 J 号办公区重建核定最高费用供资的秘书处大楼相同的时间线内进行。建造难民署所需的额外办公空间将是有益的，因为这将进一步提高联合国在国家 and 区域两级一体工作的效率，进一步扩大与共同房地和共同服务有关的效率和协同作用。这一目标的实现将不会对 A 至 J 号办公区重建项目的总费用和进度表产生任何不利影响。该项目可能会带来潜在的规模经济效益，现阶段无法确定，但将在下一次进展情况报告中报告。

能源效率和环境考虑因素

56. 正如秘书长上次报告(A/75/331)所述, 该项目的总体目标是将环保和可持续性最佳做法纳入总体项目设计, 同时借鉴行业、之前于 2010 年完成的联合国内罗毕办事处办公场所建设和联合国其他项目的经验教训。正如行政和预算问题咨询委员会报告(A/76/7/Add.17)第 30 段所述, 内罗毕办事处将继续在今后的进展情况报告中介绍大楼光伏电池板每年生产、使用和输送能源的最新情况, 以及关于在三个项目构成部分中应用可持续技术的进一步信息。

57. 新配楼旨在成为“净零能耗”大楼, 将安装光伏电池板, 发电量至少相当于该楼全年的总能耗。配楼在 2022 年 8 月底才完工, 该楼今后两年将用作周转空间, 为灵活工作场所战略构成部分和新楼构成部分提供支持。投入使用一年(2023 年 9 月)后, 将获得关于年度发电量的完整数据, 该数据将考虑整个日历年太阳能发电量的季节性波动。该楼的年发电量估计约为 157 000 千瓦时(A/75/331, 表 1), 消耗量估计约为 134 000 千瓦时, 净过剩发电量约为 23 000 千瓦时。这一估计数是基于 300 瓦电池板计算得出的。不过, 联合国内罗毕办事处安装了功率更大的 340 瓦电池板(效率提高 13%), 估计发电量将从 157 000 千瓦时增加到约 177 000 千瓦时。这一增加是由于技术的发展和与建筑承包商的谈判成功。一旦配楼在 2024 年底完全过渡到业务和后勤功能, 就有可能确认该楼是否实现了净零能耗。

58. 此外, 出版事务楼在设计时考虑采用可持续技术, 其中包括为整个吉吉里大院建造新的主用数据中心。正如秘书长第三次进展情况报告(A/75/331)第 31 至 33 段所作的解释, 设计小组为数据中心安装了一个机械冷却系统, 该系统采用直接免费冷却技术, 只要天气条件合适, 就可以利用过滤后的新鲜空气进行冷却(外部气温 27°C 或以下, 内罗毕的天气经常如此); 与传统的冷却系统相比, 预计这将使能耗降低 60%。在纳入提高效率和环境可持续性措施方面正在采取的其他步骤包括: 翻修大楼的自然通风设施, 在厂区安装节能照明系统, 安装具有节水装置的现代化洗手间, 重新使用和翻修所有现有的门窗木框架, 重新使用现有的印刷机中压供电系统, 采用新的数字化高效印刷机, 并通过建造新的夹层结构来优化使用可用空间。出版事务楼还将安装光伏电池板, 一旦大楼在 2022 年底完工并全面投入使用, 联合国内罗毕办事处将提供关于该大楼每年产生的能源以及创新免费冷却系统等可持续技术应用情况的进一步细节。预计年发电量为 220 000 千瓦时。

59. 所有施工工程产生的废物都已通过与联合国内罗毕办事处签约的废物管理服务提供商进行分类, 以便再利用或回收。所有的木材都在项目中被再使用, 零散的办公家具被其他办公室以及被工作人员再使用, 为居家办公提供支持, 不需要的家具被拍卖掉。

60. 所有拆除过程中出现的废料在被处置之前都要经过登记和称重。

61. 根据第 76/246 A 号决议第十五节第 12 段, 能效和水管理措施被纳入了项目所有构成部分的设计和施工工程。具体而言, 由于安装了新的电气装置, V 号办

公区完工后的能源使用量预计将从 182 千瓦时降到 145 千瓦时，能源使用量减少 20%以上。随着采用更高效的抽水马桶，用水量也将减少。

62. 关于新楼构成部分，在设计的早期阶段进行了环境影响评估，以直接影响总计划。考虑到场地坡度和最多风向，对各办公区的朝向和间距进行了建模和研究，以优化自然通风和日光照明。已考虑落实从项目其他构成部分吸取的电气和机械系统安装效率方面的经验教训。外部基础设施已完全融入吉吉里大院现有网络。设计时将屋顶的雨水收集到专用水箱，将其与油漆马路和人行道的雨水分开，以便提高大院内的再利用率。

63. 此外，在咨询公司提供的专门专家的支持下，在新楼构成部分的整个设计和施工步骤中，正在模拟能源与环境设计先导(LEED)黄金等效认证过程。这将为可持续设施的设计、根据环境项目目标选择材料和技术以及在对环境影响最小的情况下实施和调试施工提供一个整体框架。LEED 模拟还体现了内罗毕办事处环境管理计划的要求和目标，主要是在施工期间的固体废物管理方面。

B. 项目进度表

64. 最新项目进度表见下表 3 和表 4。A 至 J 号办公区重建项目的所有三个部分都在按计划在核准的总进度表内在 2024 年底前完工，项目收尾活动按计划在 2025 年底前完工。

A 至 J 号办公区重建最新项目进度表

[illegible]

表 4

A 至 J 号办公区重建最新项目进度表

活动	如上次报告 (A/76/330)所述		如本报告所述		变动	原因
	开始	结束	开始	结束		
1. 早期工程						
1(一) 规划阶段	2018 年 10 月	2019 年 9 月	2018 年 10 月	2019 年 9 月	无	在第 76/246 A 号决议核准项目之前完成
1(二) 设计阶段/招标阶段	2019 年 10 月	2021 年 2 月	2019 年 10 月	2021 年 2 月	无	在第 76/246 A 号决议核准项目之前完成
1(四) 配楼	2021 年 4 月	2022 年 3 月	2021 年 4 月	2022 年 8 月	延迟 5 个月	天气条件、疫苗接种准入限制、供应链挑战
1(五) 出版事务楼	2021 年 8 月	2022 年 9 月	2021 年 8 月	2022 年 12 月	延迟 3 个月	疫情对供应链造成了不利影响，造成关键的信通技术物品延迟交付
2. 灵活工作场所						
2(一) 规划阶段	2019 年 4 月	2019 年 12 月	2019 年 4 月	2019 年 12 月	无	在第 76/246 A 号决议核准项目之前完成
2(二) 设计阶段	2020 年 1 月	2021 年 9 月	2020 年 1 月	2021 年 9 月	无	在第 76/246 A 号决议核准项目之前完成
2(三) 招标阶段	2022 年 4 月	2022 年 6 月	2022 年 4 月	2022 年 9 月	延迟 3 个月	延长采购行动
2(四) 试点阶段	2019 年 7 月	2021 年 9 月	2019 年 7 月	2021 年 9 月	无	在第 76/246 A 号决议核准项目之前完成
2(六) P 号/Q 号办公区(延长试点)	2022 年 3 月	2022 年 6 月	2022 年 3 月	2022 年 9 月	延迟 3 个月	供应链挑战
2(七) 余下的办公区	2022 年 10 月	2024 年 12 月	2022 年 10 月	2024 年 12 月	按时完成	
3. 新办公楼						
3(一) 规划阶段	2019 年 10 月	2020 年 9 月	2019 年 10 月	2020 年 9 月	无	在第 76/246 A 号决议核准项目之前完成
3(三) 设计阶段	2021 年 9 月	2022 年 7 月	2021 年 9 月	2022 年 10 月	延迟 3 个月	与主要利益相关方举行研讨会，以解决复杂问题
3(四) 招标阶段	2022 年 7 月	2022 年 12 月	2022 年 11 月	2023 年 2 月	延迟 2 个月	由于设计需要延长时间(见上一行)
3(五) 施工	2022 年 12 月	2024 年 12 月	2023 年 3 月	2024 年 12 月	按时完成	
3(六) 移交/收尾	2025 年 1 月	2025 年 12 月	2025 年 1 月	2025 年 12 月	按时完成	

65. 由于 COVID-19 疫情在整个报告周期内持续存在，其影响继续以不同的方式对项目各构成部分产生影响，导致每个构成部分都出现了一些项目延误，但已获批的项目进度表未出现整体延误。项目进度表各行的最新情况详述如下。

早期工程构成部分

66. 与规划阶段(1(一))和设计/招标阶段(1(二))有关的所有活动都已圆满完成。

67. 配楼施工(1(四))于 2022 年 8 月 31 日在预算范围内完成，延误 5 个月，主要是由于天气条件恶劣、疫苗接种受限、专业设备的供应链延迟以及客户对更衣室和仓库配置提出了一些变动意见。出版事务楼翻修第一阶段工作(1(五))已按计划于 2022 年 5 月 15 日完成并移交，联合国内罗毕办事处的所有印刷房的业务都已完成搬迁并重新启动，对印刷业务的干扰很小。翻修第二阶段工作仍在进行中，计划于 2022 年 12 月 31 日完工。由于疫情对供应链的不利影响，出现了三个月的延误，导致关键的信通技术基础设施和设备(包括免费冷却系统、配电装置和数据中心的不间断电源)延迟交付。

灵活工作场所战略构成部分

68. 与规划阶段(2(一))和设计阶段(2(二))有关的所有活动均已圆满完成。招标阶段(2(三))延误了三个月，但通过将所有余下办公区打包招标，进一步减少了延误，今后将一次翻修三个办公区。从已完成的试点阶段(2(四))中吸取的经验教训的落实工作仍在继续，尽管在 2022 年大部分时间里，大院里的实际工作人员人数仍然很低(在 20%至 30%之间)。

69. 主要建筑产品(例如机电配件)本地及全球都短缺、货物流动受限及供应链挑战，导致 P 号和 Q 号办公区翻修工程(2(六))延迟三个月至 2022 年 9 月 30 日。为限制 COVID-19 疫情传播而实施的其他限制措施，如保持社交距离和适当的工作环境空间，意味着为从 P 号和 Q 号办公区搬出工作人员提供的临时空间需要重新配置，以提供安全的环境，包括提供更多的户外工作区。这一额外的工作以及与租户的其他谈判也导致 P 号和 Q 号办公区的腾空工作出现延误。关于提前采购所有进口物品的订正提案将减少以后各办公区出现这种延误。为进一步减少延误，已指示承包商尽可能加快施工。为了减少项目的整体延误，余下办公区的翻修已打包招标。

70. 下一阶段的灵活工作场所战略实施(2(七))将重点关注 T、U 和 X、M 和 N 以及 S、R 和 W 区的施工工程包，T、U 和 X 区的现场工程计划于 2022 年第四季度开始。接下来是联合国环境规划署(环境署)和联合国人类住区规划署(人居署)的总部大楼。

新办公楼构成部分

71. 规划阶段(3(一))已圆满完成。设计阶段(3(二))于 2021 年 9 月成功启动，预计于 2022 年 10 月 31 日完成，即延迟三个月。这段额外的时间花得很值，使得在每个设计阶段期间和结束时都有额外的时间与主要利益相关方举行详细的面对面研讨，从而提高了设计质量。这些额外的时间有助于确保以最佳方式解决复杂问题，

如大楼的定位(考虑到坡度具有挑战性)、与服务和基础设施的连接(包括雨水排放和化粪池)、整个场地的无障碍环境以及室内和室外工作环境的整合,并将节省施工时间。新楼施工的采购阶段(3⁰⁴)现定于 2022 年 11 月开始,2023 年 2 月 28 日完成,这意味着推迟了两个月。这不会对 2024 年底前大楼的完工产生影响,因为 2009 年至 2010 年内罗毕规模更大的大型办公室施工的最佳做法是在 18 个月内完工。目前批准的项目进度表为新办公楼构成部分的施工留出了 22 个月的时间(2023 年 3 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日),因此对整个项目进度表没有影响。

72. 联合国内罗毕办事处还订立了一项横向工程合同,可用于在主要施工合同开始之前启动土方工程(包括下水道、沟渠和道路以及化粪池准备工作)。这将减少上文所述的两个月的延误。

73. 最新项目进度表显示早期工程和灵活工作场所战略实施工作以及新办公楼构成部分的完善情况。在项目完成前将开展以下主要活动:

(a) **早期工程。**配楼于 2022 年 8 月 31 日完工,出版事务楼计划于 2022 年 12 月 31 日完工,这将是一个重要的里程碑,因为这将代表整个早期工程部分的成功完工;

(b) **灵活工作场所战略。**2022 年 9 月底前,完成 P 号和 Q 号办公区延长试点翻修工程;指定专业建筑公司按照分阶段工作包履行 T 号、U 号及 X 号、M 号及 N 号、S 号、R 号及 W 号办公区的翻修工程合同;签订 P 号及 Q 号办公区试点一揽子家具工程合同;两个总部实体(环境署和人居署)的临时工作场所和重新组合试点的推进和实施预计也将支持加快这些工程包的实施,并在 2024 年底前完成整个灵活工作场所实施部分;

(c) **新办公楼设计**将于 2022 年 10 月 31 日前完成;招标时间为 2022 年 11 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日,施工合同将于 2023 年 3 月 1 日前授予,竣工日期为 2024 年 12 月 31 日(22 个月)。

六. 项目支出和预计费用

A. 截至 2022 年底支出情况及预计支出

74. 大会第 72/262 A、73/279 A、74/263、75/253 A 和 76/246 A 号决议为 2018-2022 年期间该项目方案预算批款共计 36 879 200 美元,包括:(a) 2018-2022 年报告期方案预算第 29G 款(联合国内罗毕办事处)项下 3 955 200 美元;(b) 第 33 款(建筑、改建、改良和大修)项下 32 563 600 美元;(c) 第 34 款(安全和安保)项下 360 400 美元。

75. 截至 2022 年 6 月 30 日的累计支出为 19 920 400 美元(另见附件二)以及 2022 年剩余时间的预计支出为 5 502 300 美元,详见表 5。

表 5

截至 2022 年 6 月 30 日的支出状况和 2022 年剩余时间的预计支出

(千美元)

	2018-2022 年 批款	截至 2022 年 6 月 30 日 累计支出	2022 年 7 月 1 日 至 12 月 31 日预计支出	2018-2022 年 预计支出总额	2022 年底 预计未用余额
	(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	20 914.5	12 486.7	3 972.7	16 459.4	4 455.1
2. 专业服务	5 035.3	3 973.7	745.1	4 718.8	316.5
3. 成本上涨	3 343.3	—	—	—	3 343.3
4. 应急款	3 270.5	—	—	—	3 270.5
第 33 款小计	32 563.6	16 460.4	4 717.8	21 178.2	11 385.4
第 29G 款(联合国内罗毕办事处)					
5. 项目管理	3 955.2	3 320.1	610.2	3 930.3	24.9
第 29G 款小计	3 955.2	3 320.1	610.2	3 930.3	24.9
第 34 款(安全和安保)					
6. 安保需求(警卫)	360.4	139.9	174.3	314.2	46.2
第 34 款小计	360.4	139.9	174.3	314.2	46.2
共计	36 879.2	19 920.4	5 502.3	25 422.7	11 456.5

76. 预计在 2022 年余下的时间内，第 29G 款(联合国内罗毕办事处)项下将支出 610 200 美元，包括上述项目管理小组职位的费用，其中包括为项目小组提供信息和通信技术以及安保和安全领域专家知识支持的订约专家咨询服务，以及总部专职协调员职位。

77. 预计在 2022 年余下时间内，第 33 款(建筑、改建、改良和大修)项下将支出 4 717 800 美元，其中包括建筑服务 3 972 700 美元和专业服务 745 100 美元。

78. 预计在 2022 年剩余时间内，第 34 款(安全和安保)项下将支出 174 300 美元，用于早期工程和灵活工作场所试点项目施工工程的实物安保和安全监督。

79. 如表 5 所示，预计到 2022 年底仍有 11 456 500 美元的余额未使用，主要原因是未使用的成本上涨拨备和应急拨备结转。在 2023 年，当所有余下的主要合同，包括新办公楼施工的合同签发后，可能会使用成本上涨拨备，而在项目最终完成之前，仍然需要应急拨备来支付任何意外的额外费用(另见附件三)。

80. 该项目的预计总费用计划保持不变，但重新分配了 2022 至 2025 年期间的费用，以反映灵活工作场所构成部分的订正施工进度表和相关支出。这一订正费用计划列于本报告附件一。

B. 2023 年所需资源

81. 2023 年所需资源见表 6。2023 年预计支出总计 24 652 700 美元，包括：

(a) 第 29G 款(联合国内罗毕办事处)项下 1 239 700 美元，用于项目管理小组(1 个 P-5、1 个 P-4、2 个 P-3、2 个本国专业干事、2 个当地雇员)的费用，见上文第三.B 节的介绍，以及设在总部全球资产管理政策处的项目协调员(P-3)职位期限为 8 个月(2023 年 5 月至 12 月)费用的 75%(其余 25%的费用由拉丁美洲和加勒比经济委员会北楼翻新项目支付)；

(b) 第 33 款(建筑、改建、改良和大修)项下 23 133 500 美元，其中包括：(一) 建筑费用(12 078 500 美元)；(二) 与设计 and 施工管理服务有关的专业服务(348 600 美元)；(三) 成本上涨拨备(6 953 100 美元)；(四) 应急拨备(3 753 300 美元)；

(c) 第 34 款(安全和安保)项下 279 500 美元，用于在项目施工阶段部署警卫以及安保和安全干事所需费用。

表 6

2023 年所需资源

(千美元)

	2023 年 预计支出	2022 年底 预计未用余额	2023 年 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	12 078.5	4 455.1	7 623.4
2. 专业服务	348.6	316.5	32.1
3. 成本上涨	6 953.1	3 343.3	3 609.8
4. 应急款	3 753.3	3 270.5	482.8
第 33 款小计	23 133.5	11 385.4	11 748.1
第 29G 款(联合国内罗毕办事处)			
5. 项目管理	1 239.7	24.9	1 214.8
第 29G 款小计	1 239.7	24.9	1 214.8
第 34 款(安全和安保)			
6. 安保需求(警卫)	279.5	46.2	233.3
第 34 款小计	279.5	46.2	233.3
共计	24 652.7	11 456.5	13 196.2

82. 由于大会第 74/263 号决议决定继续使用该项目的多年期在建工程账户, 2022 年底预计未用余额 11 456 500 美元将结转, 用于支付 2023 年所需资源 24 652 700 美元的一部分。因此, 2023 年批款所需资源净额为 13 196 200 美元, 其中包括: (a) 第 29 G 款(联合国内罗毕办事处)下 1 214 800 美元; (b) 第 33 款(建筑、改建、改良和大修)项下 11 748 100 美元; (c) 第 34 款(安全和安保)项下 233 300 美元。

七. 下一步工作

83. 大会核准 2023 年所需资源后, 将开展以下活动:

(a) 早期工程部分收尾, 并在灵活工作场所实施期间将早期工程产品作为临时周转空间使用, 直到 2024 年 12 月项目基本完成;

(b) 在 2023 年 12 月 31 日之前完成余下的 T、U 和 X 号办公楼的灵活工作场所战略部分, 然后是接下来的 M 和 N 以及 S 号办公楼, 同时考虑到从 P 和 Q 号办公区延长试点的设计、招标和施工过程中吸取的经验教训, 以及从 V 号办公区租户那里收集到的重要的入住后用户反馈;

(c) 在 2023 年 6 月 30 日前完成与环境署和人居署办公大楼有关的灵活工作场所战略部分的设计开发, 包括内部翻修工程包, 以便能够就专业建筑公司服务开展招标工作;

(d) 在 2023 年 6 月 30 日前为吉吉里大院余下部分的一揽子家具工程进行招标, 同时考虑到从 P 号和 Q 号办公区家具工程合同中吸取的经验教训, 包括为新的灵活办公室、共同协作和户外会议空间的模块化办公系统和定制当地家具制订的按需交货订单;

(e) 在 2023 年 2 月 28 日前制定新大楼的施工工程包, 并为实施新大楼构成部分的相关服务进行招标, 从而在 2023 年 3 月 1 日前授予新大楼构成部分的施工合同;

(f) 到 2024 年底, 为整个吉吉里大院的新的灵活办公空间和共同协作空间制定用户指南, 并对现有的租金计费方法进行相关审查;

(g) 继续与东道国协调安排, 通过对项目合同、建筑材料、设备和家具免征关税等方式加快和支持项目;

(h) 通过全球资产管理政策处提供的独立风险管理服务, 继续就当前项目风险水平与项目所有人、项目执行人、授权执行人和其他组织利益攸关方进行协调, 为其决策提供支持, 包括每年编写两份进展情况报告和每年通过蒙特卡洛模拟进行量化风险评估。

八. 建议大会采取的行动

84. 请大会：

- (a) 表示注意到秘书长的报告；
- (b) 核准将第 29 G 款(联合国内罗毕办事处)下的 1 个工程师职位(本国干事)改派为 1 个行政干事职位(本国干事)；
- (c) 核准在第 29 G 款(联合国内罗毕办事处)下续设 1 个安全和安保项目干事职位(P-3)，从 2023 年 1 月起至项目完工；
- (d) 批款 13 196 200 美元，其中包括：(一) 第 29 G 款(联合国内罗毕办事处)项下 1 214 800 美元；(二) 第 33 款(建筑、改建、改良和大修)项下 11 748 100 美元；(三) 2023 年方案预算第 34 款(安全和安保)项下 233 300 美元，从应急基金中列支。

附件一

最新项目费用计划

(千美元)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	共计
第 33 款(建筑、改建、改良和大修)									
1. 建筑费用									
1.1 早期工程/调整用途的出版事务楼	—	—	1 289.7	7 785.3	1 456.3	—	—	—	10 531.3
1.2 灵活工作场所	—	9.0	1 608.2	174.2	4 136.8	3 942.4	2 475.6	—	12 346.2
1.3 新办公楼	—	—	—	—	—	8 136.2	8 136.2	1 808.0	18 080.4
1.4 周转空间(准备、家具、配置)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 专业服务	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.1 早期工程/调整用途的出版事务楼设计工程	27.6	577.4	—	294.8	364.4	—	—	—	1 264.2
2.2 灵活工作场所设计工程	18.9	91.8	1 353.0	—	361.2	—	—	—	1 824.9
2.3 新办公楼设计工程	—	—	—	—	1 483.9	324.1	—	—	1 808.0
2.4 风险管理	36.4	12.7	21.7	14.5	14.5	14.5	14.5	—	128.8
2.5 其他服务(家具、信息技术、许可证和第三方审查)	2.4	13.5	2.8	9.3	17.9	10.0	5.1	—	61.0
3. 成本上涨(7%)	—	—	—	—	—	6 953.1	—	—	6 953.1
4. 应急款(10%)	—	—	—	—	—	3 753.3	1 608.6	—	5 361.9
第 33 款小计	85.3	704.4	4 275.4	8 278.1	7 835.0	23 133.6	12 240.0	1 808.0	58 359.8
第 29G 款(联合国内罗毕办事处)									
5. 项目管理									
5.1 专职项目管理和支助小组	55.2	589.6	935.6	1 035.3	1 044.5	1 134.6	1 161.8	578.9	6 535.5
5.2 总部专职协调员	—	—	—	100.5	103.5	95.1	104.9	—	404.0
5.3 项目管理小组的差旅	15.9	28.9	7.8	—	13.6	10.0	10.0	1.5	87.7
第 29G 款小计	71.1	618.5	943.4	1 135.8	1 161.6	1 239.7	1 276.7	580.4	7 027.2

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	共计
第 34 款(安全和安保)									
6. 安保需求(警卫)	—	—	—	55.3	258.8	279.5	279.5	—	873.1
第 34 款小计	—	—	—	55.3	258.8	279.5	279.5	—	873.1
共计	156.4	1 322.9	5 218.8	9 469.2	9 255.4	24 652.8	13 796.2	2 388.4	66 260.1

附件二

A. 截至 2022 年 6 月 30 日的每月项目支出

(千美元)

		1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	类别 共计	2018 年至 每年 2022 年 6 月 共计 支出共计
2018	建筑费用(第 33 款)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	156.3
	专业服务(第 33 款)	—	—	—	—	—	18.9	—	—	11.1	18.9	36.4	99.9	185.2	
	项目管理(第 29G 款)	—	—	—	—	—	10.6	56.9	—	—	1.3	1.1	(98.8)	(28.9)	
	安保所需资源(第 34 款)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
2019	建筑费用(第 33 款)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9.0	9.0	1 323.1
	专业服务(第 33 款)	—	—	—	18.9	25.0	66.3	825.8	5.4	21.1	0.0	37.8	21.9	1 022.2	
	项目管理(第 29G 款)	—	—	7.8	18.9	39.9	(17.4)	(72.6)	48.4	95.2	51.3	66.6	53.8	291.9	
	安保所需资源(第 34 款)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
2020	建筑费用(第 33 款)	—	—	1 713.3	(57.0)	60.9	46.4	18.2	49.6	16.7	(11.6)	19.6	1 041.7	2 897.8	5 218.4
	专业服务(第 33 款)	—	—	1 406.3	19.0	26.1	(46.6)	(41.4)	7.2	—	—	(0.6)	7.2	1 377.2	
	项目管理(第 29G 款)	53.9	69.5	51.2	54.4	54.7	102.9	99.1	150.1	80.9	75.3	61.4	90.0	943.4	
	安保所需资源(第 34 款)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
2021	建筑费用(第 33 款)	116.4	(0.6)	(0.6)	7.1	3 597.2	(1.0)	6.4	4 070.6	0.9	(0.3)	97.8	65.6	7 959.5	9 469.2
	专业服务(第 33 款)	—	—	—	7.2	—	—	—	—	9.3	(1.2)	294.8	8.5	318.6	
	项目管理(第 29G 款)	181.8	43.3	58.7	58.2	58.8	157.8	71.0	107.5	134.6	89.0	89.4	85.7	1 135.8	
	安保所需资源(第 34 款)	—	—	—	—	—	—	18.5	3.3	3.3	3.2	3.2	23.8	55.3	
2022	建筑费用(第 33 款)	0.3	(3.8)	(9.6)	2 125.0	(2 108.5)	1 616.9	—	—	—	—	—	—	1 620.3	3 753.1
	专业服务(第 33 款)	—	—	1 483.9	—	13.2	(0.2)	—	—	—	—	—	—	1 496.9	
	项目管理(第 29G 款)	76.4	82.2	104.6	78.9	86.5	122.7	—	—	—	—	—	—	551.3	
	安保所需资源(第 34 款)	25.5	6.8	6.8	32.0	6.7	6.8	—	—	—	—	—	—	84.6	

B. 截至 2022 年 6 月 30 日的每月项目支出

类别	支出(千美元)
建筑费用(第 33 款)	12 486.6
专业服务(第 33 款)	4 400.1
项目管理(第 29G 款)	2 893.5
安保所需资源(第 34 款)	139.9
共计	19 920.1

附件三

应急拨备的使用(已用和指定用途)

(千美元)

	秘书长第四次进展 情况报告(A/76/330)	秘书长第五次进展 情况报告(A/77/349)	共计
核定费用上涨拨备			6 953.10
缩减			
1. 建筑费用差异	—	—	—
小计, 费用上涨缩减	—	—	—
可用费用上涨余额合计	—	—	6 953.10
应急拨备			5 387.9
缩减			
1. 建筑费用差异	—	—	—
2. 专业服务差异(风险管理)	—	(25.9)	(25.9)
3. 项目管理差异	—	—	—
4. 安保差异	—	—	—
应急款缩减小计	—	—	(25.9)
可用应急款余额共计	—	—	5 362.0