
第四届会议

海牙

2005年11月28日至12月3日

关于国际刑事法院未来永久办公楼的报告*

办公用房备选方案的财务比较

*原作为 ICC-ASP/4/CBF.2/4 号文件发出；现根据预算和财务委员会关于其第五届会议工作的报告（ICC-ASP/4/27 号文件）第 80 段提交给大会。

关于国际刑事法院 未来永久办公楼的报告



办公用房备选方案 的财务比较

对三个用房备选方案可能的成本范围进行的比较评价

由国际刑事法院编写。本报告是根据预算和财务委员会 2005 年 4 月 15 日关于其 2005 年 4 月 4 日至 6 日在海牙举行的第四届会议工作的报告(ICC-ASP/4/2)第 31 段提交的。

目录

前言	4
执行摘要	5
1. 导言	7
2. 备选方案	8
3. 方法	9
3.1 将各种方案置于同一水平	9
3.2 财务比较	10
4. 基本假设	11
4.1 租金	12
4.2 建造费用	12
4.3 土地的面积和费用	15
4.4 日常和维护费用	16
4.5 供资费用	17
4.6 其他的考虑	18
5. 财务比较	19
5.1 年度总费用	19
5.2 净现值	20
5.3 敏感性分析	20
6. 结论	22
附件	23

本报告由国际刑事法院永久办公楼机关间委员会在 Hans-Peter Kaul 法官的主持下编写。

法院感谢荷兰外交部国际刑事法院工作组、荷兰政府建筑局以及前南斯拉夫问题国际刑事法庭书记官处所做的贡献和提供的数据。

前言

本报告题为“办公用房备选方案的财务比较”，是国际刑事法院 2005 年提交的关于法院未来永久办公楼的五份报告中的第三份。

1. “关于国际刑事法院未来永久办公楼的报告——项目介绍” (ICC-ASP/4/CBF.1/3) 是根据预算和财务委员会 2004 年 8 月 17 日向缔约国大会（大会）提交的关于法院永久办公楼的讨论的报告 (ICC-ASP/3/17) 第 4 段提交的；
2. “关于国际刑事法院未来永久办公楼的报告——办公用房备选方案” (ICC-ASP/4/1) 是 2004 年 9 月 6 日—10 日在海牙举行的缔约国大会第三届会议要求提交的；
3. 这份“关于国际刑事法院未来永久办公楼的报告——办公用房备选方案的财务比较” (ICC-ASP/4/CBF.2/4) 是 2005 年 4 月 4 日—6 日在海牙举行的预算和财务委员会第四届会议要求提交的；
4. “关于国际刑事法院未来永久办公楼的报告——预估人员配置水平” (ICC-ASP/4/CBF.2/5) 是 2005 年 4 月 4 日—6 日在海牙举行的预算和财务委员会第四届会议要求提交的；
5. “关于国际刑事法院未来永久办公楼的报告——其他国际组织为其办公用房使用的供资方法” (ICC-ASP/4/CBF.2/6) 是 2005 年 4 月 4 日—6 日在海牙举行的预算和财务委员会第四届会议要求提交的。

法院认为，这五份报告表明在过去一年中已取得很大进展，而且关于未来永久办公楼的许多重要问题已经得到澄清。如果目标是在 2012 年免租金期结束前建成办公楼的话，有必要继续保持这样的进展速度。

法院希望这一系列报告将给预算和财务委员会和大会关于法院未来永久办公楼关键问题包括办公楼建设适当供资方法的问题的进一步深入讨论提供一个坚实基础。

最后，法院认为努力就供资方法使缔约国达成满意的一致意见将是这一项目在 2005—2006 年的主要优先重点。

执行摘要

目标

根据预算和财务委员会关于其 2005 年 4 月 4 日至 6 日于海牙举行的第四届会议工作的报告 (ICC-ASP/4/2) 的要求，本报告估算了三种办公用房备选方案中每一种的可能成本范围，其中包括维护和能源费用，涵盖时间是从 2012 年起的 25 年，而且给出了每一种方案的净现值。

大家会记得，关于办公用房备选方案的报告 (ICC-ASP/4/1) 根据大会在其 2004 年会议上的建议，对三种方案进行了比较，即：

- 无限期留在临时办公楼（Arc 大楼）内；
- 在前南法庭完成其工作后迁往它的办公楼；或
- 迁往将位于 Alexanderkazerne 的新的专建办公楼。

关于办公用房备选方案的报告大部分是关于非财务方面的比较，而本报告则进一步说明了应当给予审议的财务参数。因此应当将本报告看为是对关于办公用房备选方案的报告的补充。

方法和结果

这三种方案的主要特点是：

1. Arc 大楼：租用的高层办公楼，建于 1993 年，最多适合于 850 名工作人员
2. 前南法庭：租用的五层办公楼，建于 1956 年，最多适合于 700 名工作人员
3. Alexanderkazerne：新的专建办公楼，将于 2012 年竣工，适合于 950 名到 1300 名工作人员

为了从财务的角度对这三种完全不同的方案进行比较，需要假设使其处于同一水平，以便使这三种方案在规模和质量上具有可比性，这样才能计算和比较它们的成本。为这种假定的计算使用的参照标准是项目介绍 (ICC-ASP/4/CBF.1/3) 中确定的要求，即可容纳 950 至 1300 名人员的办公楼。

对于 Arc 大楼和前南法庭，假定对现有的租用大楼增加了新的建筑以便符合上述要求。然后对每一种方案的年度费用进行了计算，其中考虑到了所有的有关费用，例如租用/建造费用、日常费用、维修费用以及供资成本。应当注意的是，为这种比较而进行的计算是以商业条款为基础的。这种方法并不排除最后缔约国同意给予优惠¹的可能性。

¹ 应当注意到，预算和财务委员会已要求法院准备另外一份报告，说明其他主要国际组织，包括有可比性的国际司法机构，在新建办公楼方面所采用的供资方法。

采用上述假设得出了以下年度费用范围：

年度费用 ² (€=欧元)	10	12	14	16	18
1. Arc 大楼:	~ €14,300,000				
2. 前南法庭:	~ €15,400,000 (+8.0%)				
3. Alexkaz. ³ :	~ €15,200,000 (+6.3%)				

对于所有这三种方案，必须考虑到可能有如上表所示的+/-15%的浮动，以备不可预见的财务、不动产或建造费用的增加或减少。

结论

- 在同等条件下对三种方案 25 年的财务比较表明，现有的临时办公楼，即 Arc 大楼略有成本优势。
- 新的 Alexanderkazerne 专建办公楼成本比 Arc 大楼高出约 6.3%。
- 使用并扩建前南法庭的费用比 Arc 大楼高出约 8%。
- 使用并扩建前南法庭的费用比在 Alexanderkazerne 建造新的专建办公楼高出约 1.7%。

可能要考虑的其他重要问题是：

- 关于办公用房备选方案的报告 (ICC-ASP/4/1) 指出了 Alexanderkazerne 方案在功能、安全、形象等方面的明显优势。因此出现了一个问题，即这些优势是否不能够成为为优先采用 Alexanderkazerne 方案而不是假定留在 Arc 大楼的方案多投资 6.3%的充分理由。
- 按照本报告的假设，在 Alexanderkazerne 新建的办公楼可以完全由法院所有，这意味着在偿还期之后，办公楼将不需要租金。这种可能性在其他两种方案中似乎是不存在的，因为大楼属私人所有，而且目前不出售。⁴

² 这里提到的年度费用是按 2012 年的价格水平计算的，见 4.6 章。

³ Alexanderkazerne。

⁴ 应当指出，本报告是以假设扩建 Arc 大楼为基础的，这种扩建在实际上是不可能实现的。

1. 导言

1. 有一个永久办公楼对于法院来说意义十分重大，法院需要办公楼不仅是把它作为一个工作地点，而且还要把它作为永久性和世界性的象征。只有当法院从临时办公楼迁到永久办公楼之后，在外界的眼中，法院才是完全地确立了它的地位。

2. 国际刑事法院目前是在 Arc 大楼内，这座办公楼的免费使用期是到 2012 年。大家会记得，关于办公用房备选方案的报告 (ICC-ASP/4/1) 根据大会在其 2004 年会议上的建议，对三种方案进行了比较，即：

- 无限期留在临时办公楼 (Arc 大楼) 内；
- 在前南法庭完成其工作后迁往它的办公楼；
- 迁往将位于 Alexanderkazerne 的新的专建办公楼。

3. 显然，在做出决定之前需要考虑很多参数，例如功能、安全、形象等。这些内容在关于办公用房备选方案的报告中得到了阐述。该报告及其结论已提交给了预算和财务委员会、海牙的缔约国大会主席团工作小组、大会主席团，以及纽约的国际刑事法院之友。

4. 正如关于办公用房备选方案的报告所表明的那样，三个方案之间有着相当大的不同（新建与重建、高层建筑与校园式建筑、现有建筑的不同规模和质量）。由于大部分相关参数中的许多参数都是大不相同的，所以比较这些不同选择方案就像比较“粉笔和奶酪”。

5. 目前这份预算和财务委员会要求提交的报告，进一步阐述了三种方案的财务影响并且仅限于财务问题。因此这份报告应当看作是对有关办公用房选择方案的报告的补充，是对整体比较的一个方面，即成本的进一步说明（见关于办公用房备选方案的报告 III.4 部分）。

6. 财务比较是一项复杂的工作，需要有一个假定的标准，以使三种备选方案在规模和质量上具有可比性，这样才能对其成本进行计算和比较。此外，应当指出，所采用的数字都是相当保守的，因此这里提供的结果大概是处在可能范围的高限。计算是以其它可比项目的基本标准为基础的。⁵然而，对三种方案都使用了同样的基本标准。

⁵ 主要信息来源：Drees & Sommer 项目管理咨询公司和仲量联行。

2. 备选方案

7. 本报告中比较的备选方案与关于办公用房备选方案的报告中的一样，即目前的临时办公楼（Arc 大楼）、前南法庭以及在前 Alexanderkazerne 建造的新办公楼。

1. ARC 大楼

总建筑面积：	32,910 m ²
最大容量：	850 名工作人员
建造年份：	1993
2012 年建筑物的质量： ⁶	良好



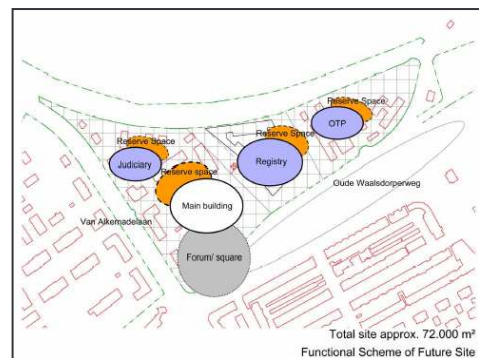
2. 前南法庭

总建筑面积：	24,5480 m ²
最大容量： ⁷	700 名工作人员
建造年份：	1956
2012 年建筑物的质量：	需要进行重大的改造 以达到要求的质量



3. Alexanderkazerne

总建筑面积：	44,820 m ²
最大容量：	1,300 名工作人员
建造年份：	2012
2012 年建筑物的质量：	崭新



8. 关于更详细的情况，请见关于办公用房备选方案的报告。

⁶ Arc 大楼和前南法庭的建筑物质量是通过视觉观察进行评估的。没有进行详细的技术性尽职调查分析。

⁷ 主楼最多可以容纳 700 名工作人员，2003/2004 年为了容纳前南法庭 1,000 多名工作人员又另外租用了两幢楼。

3. 方法

9. 从以上简要情况可以看出，三个方案在规模和质量上差别很大。两个方案，即 Arc 大楼和前南法庭是已有建筑，而 Alexanderkazerne 的永久办公楼将是新设计和建造的。此外，前两个方案将需要（部分）租用，而在 Alexanderkazerne 建造永久办公楼现假设为是一种拥有的模式。

	房龄	规模	所有权
Arc 大楼	10 年	最多 850 名工作人员	租用/有所有权
前南法庭	50 年	最多 700 名工作人员	租用/有所有权
Alexanderkazerne	新的	1,300 名工作人员	有所有权

10. 由于大部分相关参数中的许多参数都是不同的，所以对这些不同方案进行比较就像比较“粉笔和奶酪”。例如，如果没有事先将这些方案置于同一水平上的话，将一座容纳 700 人的建筑物的成本与容纳 1,300 人的建筑物成本进行比较是不恰当的，将一座新建筑物的成本与一座已有 50 年的建筑物成本相比也是不合适的。

3.1 将各种方案置于同一水平

11. 为了进行正确和公平的比较，必须使所有三种方案在规模和质量上具有可比性。项目介绍中确定的要求将成为这种一致化的基本标准⁸：

- 工作人员： 1,300
- 车位： 568

12. 这些要求被转化为一个总建筑面积 44,820 m²+停车场总建筑面积 17,000 m²的功能性方案⁹。关于更详细的情况，请见项目介绍报告 (ICC-ASP/4/CBF.1/3)。

13. Alexanderkazerne 方案将按这一要求设计，同时将通过增加建筑面积和改善建筑质量来使其他两种方案——假定¹⁰——达到同样的规模和质量水平。¹¹

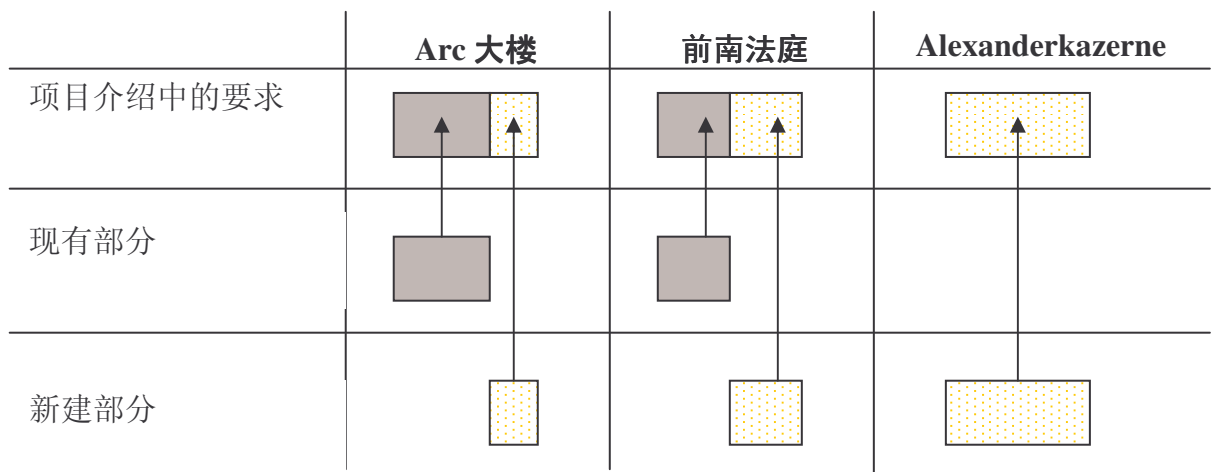
⁸ 5.3 节中的敏感性分析，进一步分析了改变基准数字 1300 名工作人员后的情况。

⁹ 东道国所做的房间安排计划/研究。

¹⁰ 应当记住，所需要增加的建筑面积实际上可能难以实现，因为可用的土地有限。然而，做出这种假设是为了在建筑规模上进行公平的比较。

¹¹ 建筑质量的提高仅适用于前南法庭。

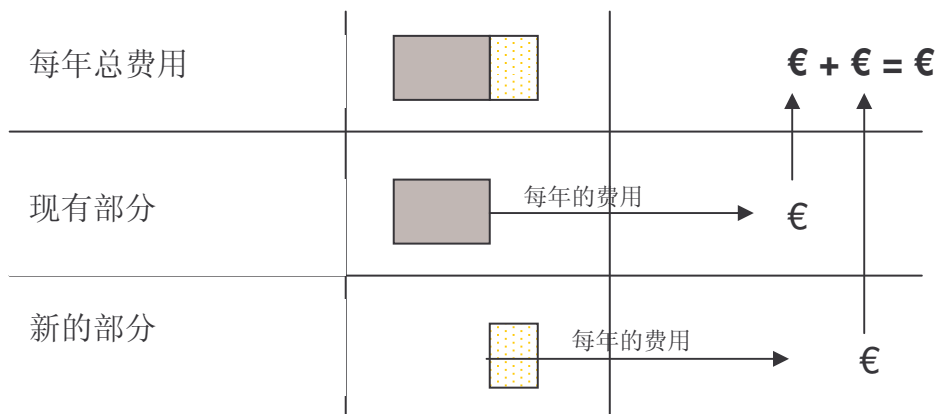
14. 下图描述了这种一致化方法：



重要的一点是认识到 Arc 大楼和前南法庭没有、也不能完全提升到与 Alexanderkazerne 相同的水平。

3.2 财务比较

15. 对这三种方案进行财务比较所依据的逻辑同上面的描述是一样的：对新的建筑部分的年度费用进行了估计并加到现有大楼的租金上。所有三种方案使用了同样的参数。



16. 每一种备选方案的不同参数是很重要的。现有建筑部分的费用主要是租金，而新建部分的费用主要是受建造费用的影响。下一节解释了每一方案中的各个参数。

17. 以下计算中所使用的所有费用都是以 2005 年价格水平为基础的。第 5 节对所有费用进行了合计并按 2012 年的价格水平进行了推算。

4. 基本假设

18. 每一方案的总费用是由各个参数的费用组成的。有些参数适用于所有方案（例如日常费用），而有些参数只适用于已有的租用部分或只适用于新建部分。

19. 下表显示了各个参数以及它们与每种选择方案是否有关：

		Arc 大楼	前南法庭	Alexander-kazerne
	参见			
现有部分：				
• 建筑物租金	4.1	X	X	-
• 必要的改造和调整费用	4.2.1	-	X	-
• 停车场租金	4.1	X	X	-
• 日常费用	4.4.1	X	X	-
• 维护费用	4.4.2	(X) ¹²	(X) ¹²	-
新建部分：				
• 建造新办公用房的费用	4.2.2	X	X	X
• 建造新停车场的费用	4.2.2	X	X	X
• 土地费用	4.3	X	X	X
• 外部工程/景观美化费用	4.2.3	X	X	X
• 日常费用	4.4.1	X	X	X
• 维护费用	4.4.2	X	X	X

这里的每一个参数都要有一个数字。以下的段落对选用的数字做了解释。

20. 各个参数都对供资成本给予了考虑，而且 4.5 节进一步作了解释。像法院这样的组织应当能够得到什么样的供资条件，仍然有待于确定——因此下面的数字只能是初步的粗略设想。探讨供资方法以及其后进行的细微调整（金融工程），将是建设永久办公楼中的一项重要工作。

21. 重要的一点是认识到，在现在这样一个早期阶段，在没有具体的设计或得到批准的规格要求的情况下，以下假设是根据可比照项目的基本标准做出的，而且只能看作是初步的粗略假设，与最终的总成本相比可能有 +/- 15% 的浮动。这一点对所有三种方案都是相同的。这些假设为比较提供了一个合理的基础，因为费用上的任何变化将必然在同样的方向上影响到所有三个方案。为了量化这一可能的影响，进行了一项敏感性分析（见 5.3 节）。

¹² 包括在租金中。

4.1 租金

22. 对于 Arc 大楼和前南法庭来说，东道国所说的每年租金已算在了现有办公楼中。

	主要建筑	停车场
Arc 大楼 ¹³ :	每年 €5,311,200	每年 €296,738
前南法庭:	每年 €2,540,900	每年 €379,100

4.2 建造费用

23. 建造费用是根据类似项目（法院建筑、办公用房、高度警卫的建筑，例如银行、监狱等）每平方米的标准估计的，这些项目是从一个有 1,300 多个项目的详细信息的数据库中找出的¹⁴。

24. 不同选择方案之间每平方米的费用差别极大：Arc 大楼被认为在东道国移交时状况良好，而前南法庭将需要进行重大改造以适合于法院使用。Alexanderkazerne 办公楼将是一个全新的建筑。

25. 每平方米的建造费用 (4.2.5) 包括基本建造费用 (4.2.1 – 4.2.3)、附带建筑费用 (4.2.4) 以及一定的意外费用。本节最后部分 (4.2.7) 计算出了建造总成本。

4.2.1 必要的改造

26. 进行了以下假设以便估算出建造成本：

Arc 大楼:	€0/ m ²	这里的假设是，建筑物的状况良好，移交时可以与一个新的建筑相比。
前南法庭:	€1,000/ m ²	这里的假设是，只有混凝土的核心部分和立面的主要结构可以重新使用。所有的建造工艺、窗户、内部装饰等都将更新。
Alexanderkazerne:	€0/ m ²	不适用

4.2.2 新的建筑

27. 由于办公楼高度警卫和功能的需要，在估计新建部分的建造成本时做出了特别保守的假设（即在市场范围的高限）。

¹³ 截至 2012 年，Arc 大楼是免租金提供的。根据东道国提供的资料，5,300,000 欧元的租金反映了市场的情况。

¹⁴ Drees & Sommer 项目管理咨询公司。

主要建筑	€1,750/ m ²	符合项目介绍中的要求的新建筑
地下 ¹⁵ 停车场	€600/ m ²	包括高度警卫措施

注：对于所有三种备选方案来说，内部装修（铺地毯等）的费用已包括在内；家具的费用不包括在内。

4.2.3 外部工程

28. 外部工程包括任何在外部或建筑 之外所做的事情，例如景观设计（软景观）和通道地带以及道路或步行道（硬景观）。

29. 所做的假设是，土地的 30% 由建筑物覆盖，因此剩下的 70% 需要做外部工程。

30. 外部工程的费用按平均€80/ m²估算，再加上 10%的意外费用。

	土地面积	价格	总计	每年
Arc 大楼	10,860 m ²	€88/ m ²	€955,700	€63,097
前南法庭	14,480 m ²	€88/ m ²	€1,274,267	84,129€
Alexanderkaserne	31,374 m ²	€88/ m ²	€2,760.912	€182,279

4.2.4 附带建筑费用

31. 附带建筑费用包括与设计师以及项目经理、管理、许可费、样品、测试等有关的费用。根据复杂的程度不同，这项费用占建造总费用的 16%—20%。在改造的情况下，由于规划时投入的力量更大，附带建筑费用大约要高出 4%。选用了下列数字以便特别从安全的角度来反映复杂性高的程度。

- 新建造，20%
- 改造和翻修，24%
- 地下停车场，16%

4.2.5 每一平方米的建造总费用

32. 每平方米的建造总费用包括建造费用 (4.2.1 到 4.2.3)、附带费用和用于意外费用的 10% 的补充。

¹⁵ 地下但不在大楼底下。

	改造		新建部分		
	Arc 大楼	前南法庭	所有方案	停车场 (地下)	景观美化
建造费用	0€	1,000€	1,750€	600€	80€
附带建筑费用	(24%)	24%	20%	16%	包括在内
用于意外费用的补充	0€	100€	100€	10%	10%
总计 (/m²GFA)	0€	1,340€	2,200€	756€	88€

应当再次指出，对总计费用的这些假设是非常保守的（即在市场范围的高限）。

4.2.6 对所需面积的计算

33. 项目介绍中确定的要求是为 1,300 名工作人员提供 44,820 m²GFA¹⁶。因此每名工作人员的平均面积是 34.5 m² GFA。¹⁷

34. 所需要达到的 1,300 人员的水平与 Arc 大楼（850）和前南法庭（700）的最大容量之间的差距决定了需要增加面积。因此必须为 Arc 大楼增加 450 名工作人员的办公空间，前南法庭则需要增加 600 名工作人员的办公空间。

	要求	最大容量	新容量	平均每名人员的平方米 (GFA)	需要新增面积(GFA)
- Arc 大楼	1,300	850	450	34.5 m ²	15,515 m ²
- 前南法庭	1,300	700	600	34.5 m ²	20,686 m ²

4.2.7 建造总费用

35. 下表显示了不同建筑部分的建造总费用：

¹⁶ GFA: 总建筑面积

¹⁷ 总面积除以工作人员数量：44,820 m²/1,300=34.5 m²。这一平均数值包括办公空间以及通道面积、公用面积、会议室等。因此，这一平均面积不应当同每一办公室的实际面积相混淆。关于这方面的情况，请见项目介绍，III.6 节：办公室，第 19 页。

	面积	价格	总计	每年
改造:				
- 前南法庭	24,548 m ²	€1,340/ m ²	€32,894,320	€2,913,301
新建:				
- Arc 大楼	15,515 m ²	€2,200/ m ²	€34,132,154	€2,209,015
- 前南法庭	20,686 m ²	€2,200/ m ²	€45,509,538	€2,945,353
- Alexanderkazerne	44,820 m ²	€2,200/ m ²	€98,604,000	€6,381,598
新建停车场:				
- Arc 大楼	5,821 m ²	€756/ m ²	€4,400,359	€290,518
- 前南法庭	5,127 m ²	€756/ m ²	€3,875,964	€255,896
- Alexanderkazerne	17,130 m ²	€756/ m ²	€12,950,280	€854,995

4.3 土地的面积和费用

4.3.1 面积

36. Arc 大楼和前南法庭的现有建筑提供的容量不足以容纳所要求的 1,300 名工作人员。因此将要租用或建造另外的办公空间。为了进行比较，所需要的总建筑面积与所需要的土地之间的比例假定为 1: 1。因此，根据 4.2.6 小节的计算，Arc 大楼需要增加的土地假定为 15,515 m²，前南法庭则是 20,686 m²。

37. 为了进行公平的比较，为 Alexanderkazerne 土地假设的价格并不是包括 72,000m²的整块地皮，而只是项目介绍中确定的“最大能力”所需要的面积（44,820m²）。所剩下的平方米数可以作为将来潜在的一种方案以防出现未预见到的扩建需求。

4.3.2 费用

38. 为了进行这一比较，市场价¹⁸假定为 500 欧元/平方米。

¹⁸ 东道国所提供的市场价（国际刑事法院未来永久办公楼：供资模式(ICC-ASP/4/CBF.1/INF.1) 第 10 页）。

	土地面积	市场价格	总计	每年
Arc 大楼	15,515 m ²	€500/m ²	€7,757,308	€492,750
前南法庭	20,686 m ²	€500/m ²	€10,343,077	€657,001
Alexanderkazerne	44,820 m ²	€500/m ²	€22,410,000	€1,423,501

4.4 日常和维护费用

39. 日常费用主要包括电力、取暖、排除污水、当地收费、保洁等方面的费用和其他正常日常费用。

40. 维护费用包括检查、大修、修理、部件的保护和更换。维护活动使一项资产在整个估计的使用寿命期间保持良好的工作状态。

4.4.1 日常费用

41. 日常费用的假设是以对欧洲办公楼的调查为基础的。¹⁹像 Arc 大楼这样的高层建筑其日常费用平均要高出约 10%。

Arc 大楼: €46.20/m²/年

前南法庭: €42.00/m²/年

Alexanderkazerne: €42.00/m²/年

42. 优化和节省新建部分的日常费用是大家所希望的，而且是可以实现的。但是，根据本报告所采用的方法，保守的假设将是旧建筑和新建筑的日常费用相似。²⁰

43. 下表显示了预期的年度费用：

	面积	价格	每年
改造:			
- Arc 大楼	32,910 m ²	€46.8/m ²	€1,540,188
- 前南法庭	24,548 m ²	€42.0/m ²	€1,031,016
新建:			
- Arc 大楼	15,515 m ²	€42.0/m ²	€651,614
- ICTY	20,686 m ²	€42.0/m ²	€868,818
- Alexanderkazerne	44,820 m ²	€42.0/m ²	€1,882,440

¹⁹ 仲量联行 2004 年办公室服务收费分析报告。

²⁰ 由于 Arc 大楼是一个高层建筑而产生的差别除外。

4.4.2 维护费用

44. 在维护、维修和检查方面，采用了以下标准²¹作为 25 年的平均数值：

租用空间：	€5/m ² /年 (用于租金中不包括的小修项目)
新的空间：	€20/m ² /年
租用的停车空间：	€2/m ² /年
新的停车场（地下）：	€8/m ² /年
外部地面/景观美化：	€18/m ² /年

45. 下表显示了不同部分的维护费用：

	面积	价格	每年
租用的：			
- Arc 大楼	32,910 m ²	€5/m ²	€164,550
- Arc 大楼停车场	11,250 m ²	€2/m ²	€22,500
- 前南法庭	24,548 m ²	€5/m ²	€122,740
- 前南法庭停车场	7,020 m ²	€2/m ²	€13,331
新建筑：			
- Arc 大楼	15,515 m ²	€20/m ²	€310,292
- 前南法庭	20,686 m ²	€20/m ²	€413,723
- Alexanderkazerne	44,820 m ²	€20/m ²	€896,400
新停车场：			
- Arc 大楼	5,790 m ²	€8/m ²	€46,320
- 前南法庭	5,100 m ²	€8/m ²	€40,800
- Alexanderkazerne	17,040m ²	€8/m ²	€136,320
外部/景观美化：			
- Arc 大楼	5,790 m ²	€18/m ²	€195,484
- 前南法庭	5,100 m ²	€18/m ²	€260,646
- Alexanderkazerne	17,040m ²	€18/m ²	€564,732

4.5 供资费用

46. 除了租金、建造费用、土地费用、日常费用和维护费用外，供资费用是总成本中最后一项十分重要的参数。像法院这样的组织应该能够得到的供资条件，仍然需要谈判。因此下面的数字只能是第一次粗略的假设。探讨供资方法以及在这之后的细微调整（金融工程）将是建设永久办公楼的一项重要任务。

47. 为了进行这次比较，为所有三种方案假设了同样的市场优惠条件。

²¹ 来源：Dress&Sommer 管理咨询公司。

4.5.1 利率假设

48. 25 年贷款的假设利率是：

对法院	4.5%
对外部投资者	5%

4.5.2 改造前南法庭的供资方案

49. 前南法庭的改造和翻建假设是由楼房的所有者，即外部投资者来进行。在以后的租赁期期间（从 2012 年起），这些费用将反映在法院的租金上。

50. 在租赁期期间长期贷款之前，建筑工程项目往往是通过过渡期贷款来（预先）供资。过渡期贷款是一种短期贷款，一般是在安排长期融资期间用来满足建造阶段的财务需求。

51. 利率假设为 5%。为了进行过渡期贷款费用的再次分配，采用了 8% 的贴现率。

52. 关于详细的计算情况，请见附件（总费用的计算：每年费用）。

4.5.3 新建部分的供资

53. 与 Arc 大楼和前南法庭已有的租用建筑不同，新建部分假设为通过典型的所有权（年金）模式进行融资，偿还期为 25 年。

54. 对土地来说，从一开始就有这些融资费用。因为土地必须作为一个整体来购买。然而，在建造的融资费用中，只有一部分（例如 50%²²）是出现在最初阶段。这是因为对资金的需求是分散在整个建造期间（最开始需要提供的贷款非常少，而在最后则需要提供全部贷款）。²³

55. 关于详细的计算情况，请见附件（总费用的计算：年度费用）。

4.6 其他的考虑

56. 根据平均年通货率 3% 推算出了在 2012 年价格水平上的费用，结果是比 2005 年多 23%。

57. 所有三种方案中，家具、陈设和各种物品都是相似的，而且一般不算作建造费用，因此这些项目在这里没有考虑。

58. 没有考虑税收问题。

²² 简化的公式。

²³ 简化的公式：过渡期费用=（土地或建造）费用 x 利率 x 时间（年）

5. 财务比较

5.1 年度总费用

59. 根据第 4 节的假设，下表提供了构成年度总费用的主要费用内容。表格的结构采用了与“方法”一节中相同的模式：已有部分和新建部分的每年费用算出之后再相加，得出每一种方案的年度总费用。

年度费用	Arc 大楼	前南法庭	Alexanderkazerne
已有用房			
办公楼			
4.1 租用	€5,311,200	€2,540,900	€0
4.2 必要的改造	€0	€2,913,301	€0
停车场			
4.1 租用	€296,738	€379,100	€0
4.4 日常维护	€1,540,188	€1,031,016	€0
4.4 办公楼	€164,550	€122,740	€0
4.4 停车场	€22,500	€13,331	€0
已有用房分项合计	€7,335,176	€7,000,388	€0
新建用房			
办公楼			
必要的建造			
4.2 主要建筑（包括附带费用等）	€2,209,015	€2,945,353	€6,381,598
停车场			
必要的建造			
4.2 建造费用（地下）	€290,518	€255,896	€854,995
4.3 土地（购买）	€492,750	€657,001	€1,423,501
4.2 外部工程（景观美化等）	€63,097	€84,129	€182,279
4.4 日常维护	€651,614	€868,818	€1,882,440
4.4 办公楼	€310,292	€413,723	€896,400
4.4 景观美化	€195,484	€260,646	€564,732
4.4 停车场	€46,320	€40,800	€136,320
新建用房分项合计	€4,259,090	€5,526,366	€12,322,265
总计（2005 年价格水平）	€11,594,266 100,0%	€12,526,754 108,0%	€12,322,265 106,3%

总计（2012 年价格水平） €14,259,484 €15,406,327 €15,154,832
 （假设每年通货膨胀率为 3%）

5.2 净现值

60. 虽然国际刑事法院的每年负担是最相关的数字，但是每种方案的净现值是每年费用乘以各自的时间—价值的总合。使用的贴现率是 7%。价格是 2012 年的水平。

	Arc 大楼	前南法庭	Alexanderkazerne
年度费用	€14,300,000	€ 15,400,000	€ 15,150,000
净现值（25 年）	€ 180,900,000	€194,900 ,000	€191,700,000

5.3 敏感性分析

61. 敏感性分析反映了各参数的变化对最终结果的影响，例如如果利率高于预期 1% 会发生什么情况？

62. 下表概括说明了某一个参数的变化对每一种方案的影响：

	变化	对年度总负担的影响		
		Arc 大楼	前南法庭	Alexkaz.
利率	+ 1%	2.9%	4.0%	8.0%
利率	- 1%	-2.8%	-3.8%	-7.6%
建造价格/m ²	+ 10%	2.1%	4.7%	5.8%
土地价格 e/m ²	+ 10%	0.4%	0.5%	1.2%
日常费用/m ²	+ 10%	1.9%	1.5%	1.5%
维护费用/m ²	+ 10%	0.6%	0.7%	1.3%
人员配置水平	+ 100 人	8.0%	7.4%	7.2%
人员配置水平	- 100 人	-8.0%	-7.4%	-7.2%

63. 以下段落解释了这些数字的由来：

利率

64. 利率的影响取决于新建部分的百分比：新建的越多（如 Alexanderkazerne），利率的影响越大。因此特别是 Alexanderkazerne，需要有最低的可能利率。

建造价格

65. 建造价格变化的影响是与新建部分的数量相关的：新建部分越多，建造价格的影响越大。建造价格对总体费用的影响排在利率之后。因此在设计和建造阶段应当密切监测建造价格。

土地价格

66. 同样，土地价格的影响也取决于各种方案对土地数量的需求：方案需要购买的土地越多，其价格影响也就越大。

67. 应当考虑到土地的数量在两个重要要求方面起着重大的作用：安全和可调整性：²⁴

- 安全，因为离街道较远可以减少受攻击的影响；
- 可调整性，因为必须有预留的空间，以备为未预见的扩充需要增加新的建筑。

日常和维护费用

68. 这两项参数对所有三种方案有着非常相似的影响，因为基础（1,300 名工作人员需要的空间）是相同的。

人员配置水平

69. 人员配置水平的敏感性特别重要，因为对所估计的法院各单位人员配置水平仍在进行积极的审查。然而，分析显示，人员水平的影响对所有三种方案来说都是相似的，而且其影响是一般人自然能够想到的：法院规模越小，它将来的费用也就越少。

70. 在这一背景下的另外一种重要考虑是将法院限定在现有办公用房内的问题。换言之，如果法院决定将其（未来）能力限制在适合于现有的 Arc 大楼的水平，那么费用会是多少？

	Arc 大楼	前南法庭	Alexkaz.
人员配置水平 850	€9,021,341	€10,134,338	€10,272,922
	100%	112.3%	113.9%

71. 人们会想到，选择将法院限定在现有的 Arc 大楼要比选择在 Alexanderkazerne 建造新大楼便宜，然而，将来可能的不利后果是相当严重的：

- 即使目前不可预见的情况要求提高人员配置水平，因而可能要进一步扩大永久办公楼，法院的人员也将限制在 850 人。
- 不能够充分达到法院对空间、功能和安全的要求。

因此，就有这样一个问题，即使在假设最大中期需求为 850 名人员的情况下，潜在的 14% 的节省的重要性是否会超过上述的局限性。

²⁴ 关于扩大的可能性，请见关于办公用房备选方案的报告 III.1.4 小节。

6. 结论

72. 根据以上情况，可以得出以下结论：

- 按照同等条件对三种选择方案 25 年的财务比较表明，现有的临时办公楼，即 Arc 大楼略有成本优势。
- Alexanderkazerne 新的专建大楼费用比 Arc 大楼高出约 6.3%。
- 继续使用并扩建前南法庭的费用比 Arc 大楼高出约 8%。
- 继续使用并扩建前南法庭的费用比 Alexanderkazerne 新的专建大楼高出约 1.7%。

年度费用²⁵（欧元） 10 12 14 16 18

1. Arc 大楼： ~ €14,300,000



2. 前南法庭： ~ €15,400,000 (+8.0%)



3. Alex.-kaz.: ~ €15,200,000 (+6.3%)



73. 可能要考虑的其他重要问题是：

- 关于办公用房备选方案的报告：(ICC-ASP/4/1) 指出了 Alexanderkazerne 方案在功能、安全、形象等方面的明显优势。这样就有一个问题，即这些优势是否不能成为增加 6.3% 投资的正当理由。
- Alexanderkazerne 的新建办公楼，如同本报告所假设的，将完全由法院所有，这意味着在偿还期之后，办公楼将不再需要租金。这种可能性对于其他两种方案似乎不大，因为那些建筑是私人所有而且目前不出售。

	Arc 大楼	前南法庭	Alexanderkazerne
25 年中的每年费用 (2012 年)	€14,300,000	€15,400,000	€15,200,000
25 年后的每年费用 (2037 年)	OP&M + 租金	OP&M + 租金	OP&M (法院可以成为所有者!)

OP = 日常费用； M = 维护费用

²⁵ 所有三种方案都必须考虑到如上表所示可能出现的 +/-15% 的浮动，以防财务、不动产或建造等费用增加或减少。

附件

年份	2009	2010	2011	2012	2017	2022	2027	2032	2037
	-3	-2	-1	0	5	10	15	20	25
	建造期			使用期					

基本建设支出 -> 租金

整修 – Arc 大楼

中期融资

基本建设支出（贷款）	0 €								
时间	1,0 年								
利率（中期融资）	5,0%								
中期融资费用	0 €			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
较晚支付中期融资的贴现率	8,0%			1,000	0,681	0,463	0,315	0,215	0,146
净现值	0 €			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

租金

基本建设支出（贷款）	0 €								
假定利润	8,0%			0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
中期融资费用分布				0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
合计（每年）				0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

改造 – 前南法庭

中期融资

基本建设支出（贷款）	32.894.320 €								
时间	2,0 年								
利率（中期融资）	5,0%								
中期融资费用	3.289.432 €			281.755 €	281.755 €	281.755 €	281.755 €	281.755 €	281.755 €
较晚支付中期融资的贴现率	8,0%			1,000	0,681	0,463	0,315	0,215	0,146

净现值	3.289.432 €	281.755 €	191.758 €	130.507 €	88.821 €	60.450 €	41.141 €
租金							
基本建设支出（贷款）	32.894.320 €						
假定利润	8,0%	2.631.546 €	2.631.546 €	2.631.546 €	2.631.546 €	2.631.546 €	2.631.546 €
中期融资费用分布		281.755 €	281.755 €	281.755 €	281.755 €	281.755 €	281.755 €
合计（每年）		2.913.301 €	2.913.301 €	2.913.301 €	2.913.301 €	2.913.301 €	2.913.301 €

年份	2009	2010	2011	2012	2017	2022	2027	2032	2037
	-3	-2	-1	0	5	10	15	20	25
	建造期			使用期					

基本建设支出 ->每年供资费用

土地

Arc 大楼

基本建设支出（贷款）	7.757.308 €	7.757.308 €	7.613.636 €	7.463.499 €	7.306.606 €	6.409.666 €	5.291.916 €	3.898.995 €	2.163.163 €	0 €
利率	4,5%	349.079 €	342.614 €	335.857 €	328.797 €	288.435 €	238.136 €	175.455 €	97.342 €	0 €
偿还（分期偿还）	1,9%	143.672 €	150.137 €	156.893 €	163.953 €	204.315 €	254.614 €	317.296 €	395.408 €	492.750 €
每年支付合计	6,4%	492.750 €	492.750 €	492.750 €	492.750 €	492.750 €	492.750 €	492.750 €	492.750 €	492.750 €

前南法庭

基本建设支出（贷款）	10.343.077 €	10.343.077 €	10.151.515 €	9.951.332 €	9.742.142 €	8.546.222 €	7.055.888 €	5.198.660 €	2.884.217 €	0 €
利率	4,5%	465.438 €	456.818 €	447.810 €	438.396 €	384.580 €	317.515 €	233.940 €	129.790 €	0 €
偿还（分期偿还）	1,9%	191.562 €	200.182 €	209.191 €	218.604 €	272.421 €	339.486 €	423.061 €	527.211 €	657.001 €
每年支付合计	6,4%	657.001 €	657.001 €	657.001 €	657.001 €	657.001 €	657.001 €	657.001 €	657.001 €	657.001 €

Alexanderkaserne

基本建设支出（贷款）	22.410.000 €	22.410.000 €	21.994.949 €	21.561.220 €	21.107.974 €	18.516.814 €	15.287.757 €	11.263.764 €	6.249.137 €	0 €
利率	4,5%	1.008.450 €	989.773 €	970.255 €	949.859 €	833.257 €	687.949 €	506.869 €	281.211 €	0 €
偿还（分期偿还）	1,9%	415.051 €	433.729 €	453.246 €	473.642 €	590.245 €	735.552 €	916.632 €	1.142.290 €	1.423.501 €
每年支付合计	6,4%	1.423.501 €	1.423.501 €	1.423.501 €	1.423.501 €	1.423.501 €	1.423.501 €	1.423.501 €	1.423.501 €	1.423.501 €

新建部分

Arc 大楼

基本建设支出（贷款）	34.132.154 €	34.132.154 €	33.459.086 €	32.755.730 €	28.734.722 €	23.723.814 €	17.479.310 €	9.697.523 €	0 €
利率	4,5%	1.535.947 €	1.505.659 €	1.474.008 €	1.293.062 €	1.067.572 €	786.569 €	436.389 €	0 €
偿还（分期偿还）	2,0%	673.068 €	703.356 €	735.007 €	915.952 €	1.141.443 €	1.422.446 €	1.772.626 €	2.209.015 €
每年支付合计	6,5%	2.209.015 €	2.209.015 €	2.209.015 €	2.209.015 €	2.209.015 €	2.209.015 €	2.209.015 €	2.209.015 €

年份	2009	2010	2011	2012	2017	2022	2027	2032	2037
	-3	-2	-1	0	5	10	15	20	25
	建造期			使用期					

基本建设支出 ->每年供资费用

新停车场

Arc 大楼

基本建设支出（贷款）	4.400.359 €		4.400.359 €	4.307.858 €	3.779.036 €	3.120.028 €	2.298.785 €	1.275.366 €	0 €
利率	4,5%		198.016 €	193.854 €	170.057 €	140.401 €	103.445 €	57.391 €	0 €
偿还（分期偿还）	2,1%		92.502 €	96.664 €	120.461 €	150.116 €	187.072 €	233.126 €	290.518 €
每年支付合计	6,6%		290.518 €	290.518 €	290.518 €	290.518 €	290.518 €	290.518 €	290.518 €

前南法庭

基本建设支出（贷款）	3.875.964 €		3.875.964 €	3.794.486 €	3.328.685 €	2.748.212 €	2.024.836 €	1.123.379 €	0 €
利率	4,5%		174.418 €	170.752 €	149.791 €	123.670 €	91.118 €	50.552 €	0 €
偿还（分期偿还）	2,1%		81.478 €	85.145 €	106.106 €	132.227 €	164.779 €	205.344 €	255.896 €
每年支付合计	6,6%		255.896 €	255.896 €	255.896 €	255.896 €	255.896 €	255.896 €	255.896 €

Alexanderkaserne

基本建设支出（贷款）	12.950.280 €		12.950.280 €	12.678.047 €	11.121.723 €	9.182.260 €	6.765.336 €	3.753.409 €	0 €
利率	4,5%		582.763 €	570.512 €	500.478 €	413.202 €	304.440 €	168.903 €	0 €
偿还（分期偿还）	2,1%		272.233 €	284.483 €	354.518 €	441.793 €	550.555 €	686.092 €	854.995 €
每年支付合计	6,6%		854.995 €	854.995 €	854.995 €	854.995 €	854.995 €	854.995 €	854.995 €

外部工程

Arc 大楼

基本建设支出（贷款）	955.700 €		955.700 €	935.610 €	820.757 €	677.629 €	499.266 €	276.993 €	0 €
利率	4,5%		43.007 €	42.102 €	36.934 €	30.493 €	22.467 €	12.465 €	0 €
偿还（分期偿还）	2,1%		20.090 €	20.994 €	26.163 €	32.603 €	40.630 €	50.632 €	63.097 €
每年支付合计	6,6%		63.097 €	63.097 €	63.097 €	63.097 €	63.097 €	63.097 €	63.097 €

前南法庭

基本建设支出（贷款）	1.274.267 €	1.274.267 €	1.247.480 €	1.094.343 €	903.506 €	665.688 €	369.324 €	0 €
利率	4,5%	57.342 €	56.137 €	49.245 €	40.658 €	29.956 €	16.620 €	0 €
偿还（分期偿还）	2,1%	26.787 €	27.992 €	34.883 €	43.471 €	54.173 €	67.509 €	84.129 €
每年支付合计	6,6%	84.129 €	84.129 €	84.129 €	84.129 €	84.129 €	84.129 €	84.129 €

Alexanderkaserne

基本建设支出（贷款）	2.760.912 €	2.760.912 €	2.702.874 €	2.371.076 €	1.957.596 €	1.442.324 €	800.201 €	0 €
利率	4,5%	124.241 €	121.629 €	106.698 €	88.092 €	64.905 €	36.009 €	0 €
偿还（分期偿还）	2,1%	58.038 €	60.650 €	75.581 €	94.187 €	117.375 €	146.270 €	182.279 €
每年支付合计	6,6%	182.279 €	182.279 €	182.279 €	182.279 €	182.279 €	182.279 €	182.279 €