



第七十二届会议

议程项目 136

2018-2019 两年期拟议方案预算

关于联合国内罗毕办事处 A-J 办公区重建提案

行政和预算问题咨询委员会关于 2018-2019 两年期拟议方案预算的第二十九次报告

一. 引言

1. 行政和预算问题咨询委员会审议了秘书长关于联合国内罗毕办事处 A-J 办公区重建提案的报告(A/72/375)。行预咨委会在审议该报告期间会晤了秘书长的代表，他们提供了补充资料和说明，最后于 2017 年 12 月 5 日提出了书面答复。
2. 秘书长在其报告中提供了背景资料，说明内罗毕吉吉里大院的设立和演变；A-J 办公区目前状况评估；关于根据 2017 年一项调查和一项空间利用情况研究确定的当前和未来估计空间需求的资料；2016-2017 两年期所进行项目实施工作三个备选方案初步可行性研究的结果概述；项目治理、监督和管理安排方面的提议；关于 2018-2019 两年期项目费用和所需资源的信息。

二. 关于联合国内罗毕办事处 A-J 办公区重建提案

A. 背景

3. 秘书长报告第 1 至 4 段提供了关于吉吉里大院演变的背景情况。如报告所述，该大院坐落在肯尼亚政府 1975 年(100 英亩)和 1978 年(40 英亩)捐赠的 140 英亩土地上。大院内包括：(a) 总共 18 个办公区；¹ (b) 1983 年至 1985 年间建造了一个会议中心，并在东会议室和西会议室上面建造了临时办公室；(c) 2009-2010 两

¹ 其中包括建于 70 年代后期的 7 个办公区(A-G)、建于 1983 年至 1985 年间的 6 个办公区(M、N、P、R、S 和 T)和建于 1990 年代初的 5 个办公区(Q、U、V、W 和 X)。



年期建造了新的办公设施；(d) 许多预制建筑物最初建造时是作为周转空间，但现在则充作临时办公空间。最初七个办公区(A-G)是作为联合国环境规划署(环境署)秘书处临时办公房地建造的。大院里还容纳着联合国人类住区规划署(人居署)和联合国内罗毕办事处以及其他秘书处实体和非秘书处实体，包括联合国儿童基金会(儿基会)、联合国教育、科学及文化组织(教科文组织)和世界粮食计划署(粮食署)。联合国系统其他实体也已表示有兴趣迁入大院。本报告附件详列了目前在該大院办公的秘书处和非秘书处实体，以及潜在的其他租户。

4. 行预咨委会表示感谢东道国持续为联合国内罗毕办事处提供支持。行预咨委会相信，秘书长将继续在联合国其他建筑项目上按惯例与东道国展开接触，并寻求对项目的协助和支持，在 A-J 办公区重建方面酌情争取在可能时提供周转空间和/或其他相关支持(见 [A/72/7/Add.8](#))。

B. A-J 办公区目前状况评估

5. 秘书长报告第 6 至 20 段提供了关于建筑物使用寿命、行业健康与安全合规情况、抗震法规合规情况、有害材料、无障碍通行和能源效率的资料。据指出，A-J 办公区建造于 1970 年代末，属于半预制建筑物，供临时临时办公之用，再过两年时间将达到其 40 年使用寿命。这些建筑物不符合现行建筑物法规或联合国安保标准。关于抗震法规合规情况，据指出，一旦发生地震，A-J 办公区无法很好地保护生命安全，而要符合肯尼亚现行抗震设计法规，最具成本效益的方式是重建现有建筑物，而非对其进行翻新。报告还指出，总体而言，这些建筑物没有为残疾人提供便利的通道或设施。

6. 秘书长在其报告中还介绍了已纳入 2010 年完成的新办公设施设计的先进环保性能以及拟议新建筑物将采用的能效装置(见 [A/72/375](#)，第 24-25 段)。

C. 空间利用

7. 拟重建的 A-J 办公区目前为联合国内罗毕办事处的安全、设施和医疗服务单位以及儿基会、教科文组织和粮食署提供办公空间。

8. 秘书长在其报告中指出，2017 年 3 月对所有表示有意搬进或扩大其在吉吉里大院现有办公空间的机构、基金和方案作了一次办公空间利用率调查，以确定和估计这些机构目前和未来所需空间。为便于规划，现假定秘书处目前人员配置水平在整个研究期间将保持不变，而且新建筑物将采用灵活工作场所战略，每个工作台需要 14 平方米的总外围面积。

9. 此外，对大院内 11 个典型楼层各处进行的为期四周空间利用率研究显示，办公台全天平均利用率为 44%，占用率介于 33% 和 61% 之间，表明显然有可能增加现有办公区的占用密度，并引入一个充分灵活的工作场所环境。根据已在纽约总部试行的灵活工作场所战略准则，每个典型楼层类型(新办公设施、M-U 办公区和 V-X 办公区)都编制了灵活工作场所平面布置图。

10. 秘书长在其报告中提供资料，说明了当前空间面积以及 2022 年新大楼重建完毕并投入使用后预计未来估计空间需求量，即总面积(总外围面积和净内部面

积)和工作台数量,同时也考虑到了空间调查和空间研究的结果。报告中指出,这些估计数所依据的是,新大楼将采用每个工作台附带 14 平方米总外围面积的密度,而且现有建筑物存在一些差异(M-U 办公区、V-X 办公区和新办公设施),其中包括:(a) 使用现有楼层布局;(b) 采用灵活工作场所战略,以及增加占用密度,最少增加 15%,最多增加 25%。行预咨委会询问后获悉,目前联合国内罗毕办事处所有建筑物的总密度为每人 18 平方米到 20 平方米,与总部基本建设总计划完成后的总密度相当。秘书长报告中的表 2 和表 3 概述了所需面积和工作台数目的当前和未来估计数。

11. 行预咨委会欢迎进行空间利用情况调查以及开展一项研究以确定所需空间(见下文第 20 段)。行预咨委会建议大会请秘书长在其下次报告中提供资料,说明新大楼重建完毕并投入使用后现有和未来任何秘书处和非秘书处租户在 2022 年的布局设想。行预咨委会认为,应优先考虑尽可能安排联合国秘书处实体在大院内办公。

联合国系统实体

12. 行预咨委会从秘书长报告表 2 和表 3 中注意到,扩充办公空间的需求大多是来自非秘书处实体,因为在其余现有建筑物(M-U 办公区、V-X 办公区和新办公设施)全面实施灵活工作场所战略后,秘书处所有实体的需求都将得到满足,即使不把 A 至 J 办公区计算在内。行预咨委会询问后获得了补充资料,其中列有目前设在联合国内罗毕办事处的联合国系统实体以及那些目前设在其他地点,但已表示有兴趣迁入吉吉里大院的实体(见本报告附件)。

13. 秘书长在其报告第 35 至 38 段中概述了与在该大院实施灵活工作场所战略有关的挑战,包括非秘书处租户需要遵守灵活工作场所政策以及进行与信息技术设备和家具方面新需求相关的投资。秘书长表示,为克服这些挑战,有必要制定和发布明确的灵活工作场所政策,任何使用秘书处管理的办公大院的租户都必须完全遵守这一政策。行预咨委会认为,秘书长应尽快获取目前吉吉里大院内非秘书处租户对于其实施灵活工作场所战略的保证。行预咨委会还认为,上述挑战是系统性的,应当与中央支助事务厅协调应对,或在全球租金做法工作组的活动范围内加以解决(见下文第 15 段)。行预咨委会建议大会请秘书长在其下次报告中载述在应对秘书处所管理任何办公场所实施灵活工作场所战略过程中所遇上述挑战方面取得的最新进展情况。

14. 秘书长在其报告中指出,设在吉吉里办公大院的非秘书处实体按商业费率支付其所租用土地的租金。行预咨委会询问,租金数额是否会提高,以反映新办公区的建筑物完成之后房地质量的提高。行预咨委会获悉,目前的租金政策是依据大会第 41/213 号决议,其中规定按照当前商业费率收取联合国房地租户的空间租金,因此联合国内罗毕办事处不可为不同建筑物采用不同租金费率。² 行预咨委会注意到,商业费率也会因相关房地质量水平而有所差异,因而认为租金费率应

² 大会在其第 41/213 号决议中,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建议,包括专家组报告(A/41/49)中载述的关于租金问题的建议 36。

反映房地质量的改善。行预咨委会建议请秘书长在其下次进度报告中详细说明所适用的租金费率。

15. 行预咨委会还获悉，中央支助事务厅正在牵头主持全球租金做法工作组的工作，目的是确保在考虑到实施灵活工作场所战略的影响以及大会所作的任何指示的情况下，采取一致的政策和做法。行预咨委会认为，有必要全面分析作为租赁费一部分所提供服务的实际支出和费用(见下文第 29 段)，以确定租金收入中可看作是为房舍修建支付最初投资费用的份额。行预咨委会认为，上述工作组应审查相关政策和做法以及涉及对租金收入和相关支出进行详细而全面分析的各种分析方法和最佳做法。行预咨委会建议大会请秘书长在其下次报告中提供关于工作组活动和结果的最新情况。

16. 行预咨委会还注意到，作为将在 2018 年和 2019 年进行的活动的一部分，秘书长打算制定备选办法，以利用现有和其他预计租金收入为项目计划融资，以期减少会员国摊款，包括为建造周转空间作准备以及与东道国协调进行其他安排(同上，第 79 段(h))。行预咨委会期待收到最新资料，以了解上述活动的最新实施情况(见 A/72/7/Add.25，第 33-35 段)。

17. 行预咨委会询问后获悉，安全和安保部没有因为内罗毕近期任何安全风险而正式要求将联合国系统各实体设在吉吉里大院。

正在实施的业务转型举措可能带来的影响

18. 秘书长指出，正在进行的改革可能会影响大院未来的空间需求，而正如秘书长报告第三节中备选方案比较所述，A 至 J 办公区重建提案正是旨在为未来的空间设置和容量提供最大程度的灵活性。行预咨委会回顾，在其第 71/272 A 号决议中，大会请秘书长就全球服务提供模式提交一项全面、完善的提案，供大会在其第七十二届会议主要会期期间审议，而秘书长表示相关报告将在 2018 年初提交(A/72/492，第 98 段)。行预咨委会询问后获悉，虽然秘书长关于内罗毕办事处 A 至 J 办公区重建提案没有考虑到全球服务提供模式的实施，但可以毫无问题地假定，实施该模式可能产生的影响无外乎空间需要增多，或空间需求减少。行预咨委会还获悉，新大楼的拟议设计方案为可扩展的模块化方案；按照该方案，项目可扩大或缩小，建成后区块数目可多于或少于目前拟议的两个，只需相应上下调整施工费用即可。

19. 行预咨委会相信，任何重建现有 A 至 J 办公区的备选方案都将视需要加以调整，包括调整其规模和项目费用，以反映大会可能就实施全球服务提供模式所作的任何决定，并将提交大会审议。行预咨委会还认为，上述任何调整都最好在施工阶段开始之前提交大会审议。

D. 重建 A 至 J 办公区的备选方案

20. 秘书长报告就内罗毕办事处 A 至 J 办公区的拟议重建提出了三个备选方案，并在其中包括了以下几个方面的资料：(a) 共同目标设定为消除合规不足，并提供更多的空间，以满足今后的需求(见 A/72/375，第 41 段)；(b) 比较分析三个备

选方案，包括提供风险、效益和成本分析汇总表(同上，第 42-46 段)；(c) 提供关于所需周转空间的资料(同上，第 47-50 段)；(d) 详细说明每一种备选方案，包括建筑布局、按年度和支出类别分列的估计费用以及前期规划、规划、设计、投标、建造和项目收尾等各阶段的时间表(同上，第 51-61 段)。

21. 三个备选方案概述如下：

(a) 备选方案 1：(一) 在单一阶段新建造四个大型的三层双区块(类似于新办公设施)，提供 18 700 平方米至 21 100 平方米办公空间，用以增设 1 340 至 1 510 个工作站，要求所有现有租户迁至就地建造的预制结构周转空间，所需费用为 2 320 000 美元，或迁至外部商用办公空间，所需租赁费用为 3 270 000 美元；(二) 不采用灵活工作场所战略，翻修 M-U 办公区和 V-X 办公区及新办公设施的现有办公空间，包括对其加以改良，这将使整个大院各办公楼的使用寿命至少延长 20 年，而无需再进行任何重大资本投资。备选方案 1 将耗时九年，即从 2017 年前期规划阶段开始到 2026 年第一季度项目完成。其总费用预计为 84 451 000 美元，包括意外开支预留款 4 384 000 美元和增加费用 22 291 000 美元。该方案在费用方面得分最高、效益方面得分第二高，但风险水平也最高。

(b) 备选方案 2：(一) 在拟重建办公区之外的地点新建三栋小楼，包含一栋配楼和两个办公区，提供 6 454 平方米至 13 790 平方米办公空间，用以增设 461 至 985 个工作站；(二) 分阶段采用灵活工作场所战略，首先在 2019 年从 V 办公区开始，其余部分在 2021 年至 2023 年间完成，用以增设 700 至 900 个工作站，要求工作人员分阶段迁至周转空间。备选方案 2 将耗时七年，即从 2017 年前期规划阶段开始到 2023 年项目完成。其总费用预计为 69 880 000 美元，包括意外开支预留款 3 569 000 美元和增加费用 16 780 000 美元，此外还有 3 840 000 美元将用于安装预制结构周转空间、10 550 000 美元将用于购置秘书处各实体实施灵活工作场所战略所需的信息技术硬件和家具。该方案在效益方面得分最高、费用方面得分最低，但加上备选方案 3 后风险水平最低。

(c) 备选方案 3：(一) 沿现有办公区的足迹重建新楼；(二) 采用灵活工作场所战略。备选方案 3 将耗时七年，即从 2017 年前期规划阶段开始到 2023 年项目完成。其总费用预计为 70 675 000 美元，包括意外开支预留款 3 629 000 美元和增加费用 16 930 000 美元。该方案在费用方面得分最高、效益方面得分最低，但加上备选方案 2 后风险水平最低。据称，按照该方案，办公空间无法得到最佳利用，此外，大楼为南/北朝向，因此能效不会高。

22. 秘书长在其报告中指出，据可行性研究显示，备选方案 2 是重建 A 至 J 办公区最可行、最理想的选项，其效益最高、费用最低，而且，加上备选方案 3，在固有的实施风险方面得分最好。秘书长还指出，备选方案 2 能以最具成本效益的方式解决建筑物的可持续性能、能效和办公空间利用率方面的问题。

23. 行预咨委会满意地获悉每个备选方案的细节和三个方案的比较分析。行预咨委会也欢迎整个大院的所有办公区都采用灵活工作场所战略，这必将优化现有空间的利用、减少对新建筑的需求(见大会第 71/282 号决议；A/71/812)。因此，行

预咨委会建议实施备选方案 2。行预咨委会还建议大会请秘书长进一步精确项目费用，特别是项目应急开支的水平和所增加的相关费用，而这些只有在独立的风险管理框架下才能确定(见下文第 28 段)。

利用当地能力

24. 行预咨委会回顾，大会第 71/272 A 号决议第四和第五节鼓励秘书长继续努力，酌情将当地知识、技术和能力纳入建造项目的整个实施过程。行预咨委会询问后获悉，设计小组将尽一切努力，利用可在当地获得和(或)在当地制造的材料。行预咨委会还获悉，正如以前建造 2010 年完成的内罗毕办事处新办公设施的情况一样，本项目的设计和采购做法将完全符合《联合国财务条例和细则》，包括采购条例，因此将向所有感兴趣的国际和本国合格投标人开放投标。

项目费用的变化情况

25. 行预咨委会回顾，秘书长上一次关于基本建设战略审查的报告(A/70/697)提出的本项目费用为 4 410 万美元，此前关于该议题的那一次报告(A/69/760)提出的费用为 3 880 万美元。行预咨委会在询问增加的原因后获悉，秘书长的这几份报告所载 A 至 J 办公区重建初步提案没有考虑到灵活工作场所战略的影响。正如上文第 21(b)段所示(另见 A/72/375，表 2)，按照建议的备选方案 2，用于实施灵活工作场所战略的费用总额为 10 550 000 美元。

施工等级

26. 行预咨委会询问后获悉，自 2014 年 1 月 1 日采用公共部门会计准则起，联合国将其建筑物设定为三大类(A、B 和 C)，并根据建筑物不同组成部分所用建筑材料，即框架、地板、屋顶和墙壁的质量和使用寿命，设定了各自不同的预计使用寿命(分别为 50 年、40 年和 25 年)。行预咨委会还获悉，在其使用寿命大致过半即到 20 年时间点之前，A 类或 B 类建筑物的上层结构和外墙无须进行重大翻新/升级。如果采用秘书长关于基本建设战略审查的最新报告(A/72/393)所载建议，在建筑物使用到 20 年时不进行翻修，而是一直用到使用寿命到期而不作任何升级，那么估计可以避免在 40 年至 50 年这个时间段再次完全重建，进而为本组织节省大约占建筑物整个寿命期基本建设总成本 34-54%的费用。行预咨委会建议大会请秘书长在其下次报告中提供详细资料，说明 A 至 J 办公区重建项目的施工等级和所用材料。

能源的消耗和节省

27. 行预咨委会对执行绿化房舍新标准带来的节能和降低维修费用情况提出询问后获悉，现阶段无法计算出实际的能源消耗或节省情况，因为这取决于不同的设计方案。行预咨委会强调，对建筑项目需要采取连贯一致的办法和严谨的方法来估算能耗和公用事业费的节省，包括在项目之初就确立基线数据并连贯一致地准确记录能耗和公用事业费数据，以便进行时段比较。

成本上升和应急款的拨备

28. 秘书长在其报告指出，三个拟议备选方案的成本上升计算依据是来自肯尼亚国家统计局的肯尼亚通货膨胀率，适用最近五年期间的年均通胀率 7.10%。行预咨委会询问后获悉，应急拨备数额为建筑费用的 10%。行预咨委会回顾，在其他建筑项目中，运行第一个蒙特卡洛模型³后，最初确定的 10% 应急款建议数额基数立即改变，其后，建议数额随着风险登记册的变化至少每年更新一次(见 A/72/7/Add.6, 第 21 段)。行预咨委会相信，成本上升和应急款估计数将在独立风险管理过程中继续修订，以反映根据项目不同阶段应对合理项目风险所需要的适当费率/数额(见上文第 23 段)。

租金收益

29. 行预咨委会询问后获悉，联合国内罗毕办事处定期研究内罗毕的租金市场，以确定适用的商业租金费率。根据目前的租金费率，并考虑到每年估计 3% 的通货膨胀率，估计到 2024 年新办公区预计完工时，所产生的租金收入将可全额弥补备选方案 2 的拟议费用最高估计数 6 988 万美元，大约在 8 年时间内偿还，假定从 2024 年起租金通货膨胀率持续为 3%(另见上文第 14 段)。

E. 拟议的项目治理、监督和管理安排

30. 秘书长报告第四节提供了关于拟议项目治理、监督和管理安排的资料(见 A/72/375, 第 62-77 段)。报告附件二载有项目治理结构图，并提供了项目小组人员构成详情。

31. 关于项目治理和监督，秘书长报告指出：

(a) 联合国内罗毕办事处主任将担任项目所有人；

(b) 行政司司长将担任项目执行人，负责管理专职项目管理小组；

(c) 将成立一个利益攸关方委员会，由联合国内罗毕办事处、环境署和人居署中央支助事务处、信息和通信技术处、安全和安保处以及会议事务司工作人员组成，负责就项目的运作问题向项目所有人提供咨询和指导；

(d) 将成立一个变革管理和机构支助小组，除其他外，提供一个论坛，促进积极参与和支持灵活工作场所战略的执行工作；

(e) 中央支助事务厅将进行总体项目监督，提供技术指导和咨询，确保分享吸取的经验教训，确保遵守总体组织目标，与在纽约的秘书处各部门和各理事机构的该项目利益攸关方进行协调，并在提供独立风险管理服务方面发挥牵头作用；

(f) 聘用一个独立风险管理公司，直接向纽约中央支助事务厅报告，负责执行强有力的综合风险管理办法，提供专门知识，独立评估项目进展情况，协助查明和减轻可能影响项目成功交付的任何风险，并支持作出知情决策。

³ 蒙特卡洛模型是一种统计分析方法，采用各阶段和各组成部分的时限和估计费用从最小到最大的一系列数值，通过计算机模拟运行多种随机项目情景，从而更好地了解项目中风险的影响。

32. 关于项目管理，秘书长指出：

(a) 将成立专职项目小组，由一个 P-5 职等项目管理人领导，成员包括：1 名结构/土木工程师(P-3)、1 名项目行政助理(当地雇员)、1 名服务/机械-电气-管道工程师(本国专业干事)、1 名后勤和协调干事(本国专业干事)和 1 名工程办事员(当地雇员)；

(b) 将成立联合国内罗毕办事处项目支助小组，成员包括 1 名空间规划员/协调员(P-4)和 1 名专职采购干事(P-3)；

(c) 将聘用一家实力领先的建筑设计和工程公司，除其他外负责为招标和监督建筑施工编制详细的设计和技术文件。

F. 2018-2019 两年期项目费用和所需资源

33. 秘书长提议 2018-2019 两年期编列经费 604 000 美元，其中含：(a) 266 000 美元用于联合国内罗毕办事处专职项目管理小组 4 个职位(1 个 P-4、2 个 P-3 和 1 个当地雇员)和项目支助人员费用；(b) 316 000 美元为咨询人费用；(c) 22 000 美元为成本上升拨备。

三. 其他事项

34. 行预咨委会回顾，其在审议秘书长关于会议时地分配办法的报告(A/72/116)时获得补充资料，显示联合国内罗毕办事处 14 个会议室的总体平均占用率为 48.9%。行预咨委会注意到，其中一个会议室已转变为审判室并永久指派给联合国争议法庭(见 A/72/561，第 4 段)。行预咨委会询问后获悉，尽管每年的利用率低，秘书长认为仍有必要保证现有 13 个会议室的可用性，以为设在内罗毕的两个日历机构，即联合国环境大会和人居署理事会提供服务。行预咨委会得到的数据显示，2016 年 5 月 23 日至 27 日环境大会第二届会议期间，会议室总体利用率为 141.5%，2017 年 5 月 8 日至 12 日人居署理事会第二十六届会议期间，利用率为 102.3%。行预咨委会认为，应加大努力提高联合国内罗毕办事处会议中心的利用率。行预咨委会建议大会请秘书长在其下次报告中说明在这方面所做努力和取得进展的最新情况。

四. 结论和建议

35. 秘书长报告第 81 段中载有请大会采取的行动。行预咨委会建议大会在符合上述意见和建议的前提下：

(a) 核准重建 A 至 J 办公区备选方案 2 的拟议项目范围和实施战略，注意到拟议项目费用最高估计数为 69 880 000 美元，并请秘书长在其下次进度报告中调整项目估计费用；

(b) 核准自 2018 年 1 月 1 日起在第 29H 款(联合国内罗毕办事处)下设置与专职项目管理小组和项目支助人员有关的 4 个职位(1 个 P-4、2 个 P-3 和 1 个当地雇员)；

(c) 批款 604 000 美元，充作该项目 2018 年费用，其中包含 2018-2019 两年期拟议方案预算第 29H 款(联合国内罗毕办事处)下 266 000 美元和第 33 款(建筑、改建、装修和主要维修)下 338 000 美元，由应急基金列支；

(d) 核准为该项目设立一个多年期在建工程账户。

附件

吉吉里大院目前和潜在租户

秘书处(目前占工 作站的 60%):	联合国内罗毕办事处、联合国环境规划署、联合国人类住区 规划署、联合国索马里支助办公室、联合国索马里援助团、 索马里和厄立特里亚问题监测组、秘书长大湖区问题特使、 人道主义事务协调厅、联合国毒品和犯罪问题办公室、内部 监督事务厅
非秘书处(目前占工 作站的 40%):	联合国开发计划署(开发署)肯尼亚办事处、开发署索马里办 事处、世界粮食计划署(粮食署)肯尼亚办事处、粮食署区域 局、联合国儿童基金会(儿基会)肯尼亚办事处、儿基会东部 和南部非洲区域办事处、儿基会索马里办事处、联合国艾滋 病毒/艾滋病联合规划署(艾滋病署)肯尼亚办事处、艾滋病署 区域办事处、联合国促进性别平等和增强妇女权能署肯尼亚 办事处、联合国工业发展组织肯尼亚办事处、联合国人口基 金(人口基金)肯尼亚办事处、人口基金索马里办事处、联合 国志愿人员组织、国际民用航空组织(国际民航组织)区域办 事处、国际民航组织索马里办事处、国际海事组织、联合国 减少灾害风险办公室、国际农业发展基金、联合国教育、科 学及文化组织、联合国粮食及农业组织、国际劳工组织
潜在新租户:	世界卫生组织、国际移民组织、联合国难民事务高级专员公 署、联合国项目事务署
