

计划和预算委员会

第三十八届会议

2025年5月19日至23日，日内瓦

产权组织房地产战略

秘书处编拟

一、房地产战略的目标和方法

1. 产权组织总部傲然坐落于一组地标性建筑群中，园区俯瞰万国宫广场，勾勒出现代国际化日内瓦的天际线。
2. 产权组织的房地产管理需要长期调动大量资源来维护基础设施，并确保资产不会随着时间的推移而贬值。因此，产权组织必须采用有效且高效的方式利用资源，及时维护和翻新我们的建筑物，审慎控制成本，同时不回避会因延迟处理而未来代价更高的艰难投资决策。
3. 房地产在支持一个组织的文化和服务提供方面发挥着核心作用。产权组织园区目前体现出一种较为传统的工作方式，需要作出调整，以满足本组织的创新使命，并支持其向更加开放、充满活力和协作精神的组织文化转型。
4. 产权组织制定了多年期计划来维护和改善其建筑物状况。本文件提出了一项长期房地产战略，不仅涵盖维护，也探讨了产权组织园区的未来用途和形态。文件还回应了产权组织外聘审计员的一项建议。¹

¹ 参见外聘审计员的报告（EARM 2023-01），其建议：

“产权组织应对目前的空间利用情况进行详细研究，以便为满足总部和驻外办事处需要的总体房地产战略提供信息”。
“产权组织应在对其需求进行审议之后，制定一项总体房地产战略，以表明房地产将如何支持提供高效且有效的服务”。

5. 如文件 WO/PBC/37/11 Rev. 所述，已委托开展一项外部研究，探讨以下领域：
- 确定当前空间利用效率；
 - 评估新的灵活工作政策对我们需求的影响；
 - 确定本组织对未来员工队伍的期望；
 - 确保员工福祉和职业健康与安全；
 - 评估未来投资和维护计划的相关性，以便做出明智决策；
 - 保护产权组织建筑物的遗产价值，提高其能源效率；以及
 - 提出实现上述目标的路线图。
6. 经过 2024 年的公开国际招标，选定了一家外部专业咨询公司。²
7. 咨询公司分析了我们的园区的技术条件，并进行了一系列中高层管理人员访谈，以了解与产权组织职责和活动相关的需求，并辅以数据驱动分析。本文件概述了咨询公司经产权组织管理层审定的评估和建议。

二、现状评估

A. 目前的房地产足迹及构成



a) 土地和建筑物所有权

8. 产权组织园区包含分布在相应地块的数栋建筑物，主要用于行政办公，并设有地下停车场和连接各建筑的地下通道：
- 赫奥尔赫·博登豪森（Georg Bodenhausen, GB）一号楼以及之后增建的 GB 二号楼（GBII 楼）所在地块的地面使用权于 1958 年由日内瓦州授予产权组织。
 - 1972 年，为建造阿帕德·鲍格胥（Árpád Bogsch, AB）楼所备地块的地面使用权被并入 GBI 楼地块。日内瓦州授予产权组织的这项权利为期 60 年，可续期 30 年。该地块还用于建造产权组织会议厅（WCH）和接待中心。

² 世邦魏理仕公司获选（www.cbre.com）。

- 1998年，产权组织购买了被称为“施泰纳地块”（Steiner Plot）的土地，用于兴建总部的扩建部分，即之后的新楼（NB）。土地购置资金来自本组织的自有资金。
- 1999年，产权组织从世界气象组织（气象组织）购买了地面使用权、土地购买权以及一处办公楼，后者之后成为了PCT楼。这一地面使用权由日内瓦州于1970年无限期免费授予气象组织。

b) 各建筑物的结构细节

9. **GBI楼**（总办公面积4,320平方米，提供180个工位）于1960年落成，是产权组织最古老的建筑物。大楼于1988年进行了大规模翻修，加盖了第五层，并更换了外立面和供暖、通风、空调（空调暖通）系统。此外还作出了多项显著改进，包括在2003年安装了人行天桥和连接PCT楼地下通道的外部全景电梯，以及在2021年翻新了内部电梯。

10. **AB楼**（总办公面积6,780平方米，提供220个工位）于1978年竣工。这座标志性建筑由一座14层高的弧面塔楼以及一楼和二楼的会议中心组成。会议中心设有两间大型会议室（A厅和B厅，分别可容纳280人和80人）以及数间其他会议室。多年来，该建筑历经数次升级改造，包括在2008年全面更换了供热系统。

11. **GBII楼**（总办公面积2,100平方米，提供120个工位）建于1996年，是GBI的临时扩建部分，共有五层办公空间和一层技术地下室。就结构和设施而言，这是一座紧凑、简洁的办公楼，自建成以来未经过任何现代化改造或翻修。

12. **PCT楼**（总办公面积11,980平方米，提供450个工位）建于1960年，1971年为气象组织进行了扩建。1999年，产权组织购入该楼，并于2003年对其作出重大翻修改造，改换了大部分结构，并对整个建筑的围护结构进行了现代化改造。2018年的进一步内部翻新包括安装辐射天花板、实现照明现代化和增强山墙的隔热性能。

13. **NB楼**（总办公面积13,460平方米，提供560个工位）的建造时间为2008年至2011年。这座现代化建筑包含围绕着三个中庭的地上五层空间。NB楼底层设有园区主餐厅（300个座位）和两间大型会议室（分别有80和25个座位）。

14. **WCH楼**（总办公面积6,500平方米）：该会议中心于2014年竣工。楼体与AB楼相连，设有一个可容纳900人的会议室，相关技术设施位于地下层。接待中心（320平方米）是在2014年建造WCH和扩建AB楼大厅期间建成的，作为通往产权组织园区的主要入口。该中心设有主接待处、安保室和行李扫描区。

c) 建筑遗产

15. 日内瓦州的遗产政策旨在确保高质量的建筑环境和对自然环境的保护。为保护建筑遗产和建筑完整性而对任何翻修工程施加的监管限制都会直接影响任何开发工作，并与建筑物的重要程度直接相关。AB楼被定为卓越级，这意味着任何拟议工程都要予以格外重视和谨慎对待。必须优先考虑其原有建筑完整性（尤其是外立面和大厅），任何改建都必须通过与相关部门对话精心规划和实施。这种协作方式至关重要，有助于确保任何拟议变更都符合日内瓦保护其丰富建筑遗产的承诺。

d) 驻外办事处

16. 产权组织驻外办事处设于不同的当地环境中，或为租用，或根据东道国协议获许使用，具体情况如下：

阿尔及利亚（阿尔及尔）政府独立式两层建筑：该楼建于 2017 年，于 2018 年配备了符合产权组织标准的安保系统，同时进行了一系列设施升级。2024 年与当地政府审核了服务合同。

巴西（里约热内卢）租用一栋行政楼内的办公空间：自产权组织于 2017 年以商业租约租用该空间以来，业主进行了升级，室内设计已达到产权组织标准。此后，该办公区未进行过任何重大维护。

中国（北京）政府独立式单层建筑：自 2015 年迁入这座历史建筑以来，已进行了一些改造工作，以适应信息技术和安全设施的需要。

日本（东京）租用一栋行政楼内的办公空间：通过由日本全球信托基金（FIT Japan Global）支付商业租约，该办事处于 2017 年迁至现址。此后，办公区未进行过任何重大维护。

俄罗斯联邦（莫斯科）一栋行政楼内的政府办公空间：自 2015 年产权组织使用该专门配备的办公空间以来，未进行过任何重大维护。

新加坡（新加坡）政府独立式两层建筑：该建筑作为大学建筑的一部分，于 2018 年和 2019 年进行了消防安全升级。

尼日利亚（阿布贾）联合国园区内的办公空间：自 2020 年启用该办公空间以来，未进行过任何重大改造。

产权组织还为其纽约联合国协调处租用办公空间。

17. 目前我们驻外办事处使用的所有建筑均符合本组织需要，预计中期内不会有任何重大变化或支出。我们与东道国政府保持密切联系，确保其继续满足本组织的需求。

B. 产权组织日内瓦园区的技术尽职调查

(a) 各建筑物的结构评估

18. 外聘顾问对日内瓦园区的主要建筑物开展了技术尽职调查，结果显示园区整体维护良好，没有重大结构问题。不过，由于各建筑物的建造时间跨度长达几十年，整个园区内的建筑物情况各异，存在技术升级空间。技术尽职调查的主要结论如下：

AB 楼：尽管已尽一切努力使该楼保持良好状态，但未来几年仍需解决一些关键问题，可能需要对该楼进行全面翻修和现代化改造。这些问题包括某些基础设施部件使用寿命已到，以及需要满足当前的安全标准：原有的通风系统已超出使用寿命，需持续维护，电气装置也已过时，需进行全面现代化改造。作为一栋高层建筑，未来的翻修工程需要符合当前消防安全标准，并验证结构部件。在审查产权组织外部安全边界后，将于 2025 年对入口进行一些改造。

GBI 楼：该楼于 1988 年进行了大规模翻修，距今已有近 40 年，具体包括加盖一层以及更换外立面和通风系统。尽管最近的升级包括电梯的现代化改造、管道和电气系统的更新，以及一层和地下室的全面翻新，但在未来翻修时需注意符合当前消防和抗震标准。内部装修虽然维护良好，但已过时，需要升级改造，以符合当前的技术和监管标准。

GBII 楼：作为 GBI 楼的延伸，这两栋楼体之间的楼层保持开放且相互连通。自建成以来，该楼一直维护得当。与 GBI 楼的连接及其垂直连通系统需要进行消防合规升级以及结构系统合规审查。

PCT 楼：PCT 楼的结构完整性良好，现代化的外立面和内饰均符合消防规定，从技术角度看，近期无需升级改造。

NB 楼：这座新建建筑具有现代化内饰，符合现行消防安全标准，目前无需任何特殊的技术性升级。

WCH 楼：产权组织会议厅（WCH）建于 2014 年，维护良好，近期无需技术性升级。秘书处正在探索一些可能的小规模现代化改进，以提升与会代表的体验，并降低运营成本。

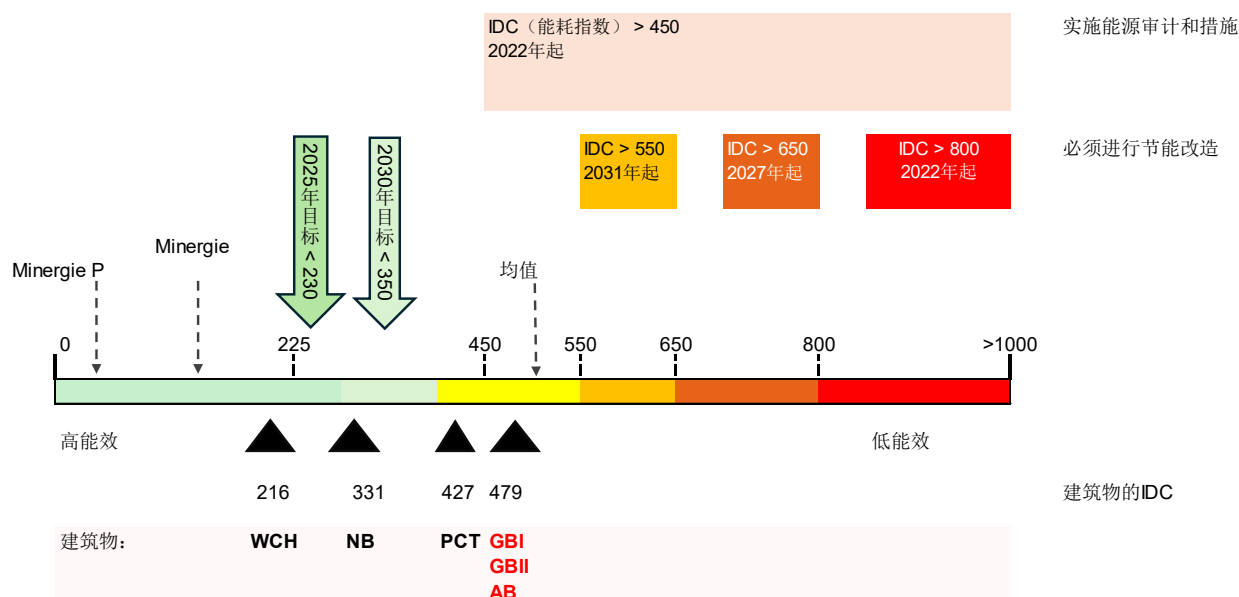
从合规和生命周期角度进行的技术评估详情见附录。

19. 需要注意的是，虽然安全和消防标准会随着时间的推移而变化，但现有建筑物和其他结构在以下情况下应根据相称性原则符合消防安全规定：对建筑物进行重大改建、扩建或用途变更，或对人员的风险特别重大。

(b) 环境、社会和治理

20. 环境、社会和治理（ESG）评估显示，AB 楼和 GBI 楼在 ESG 指标上得分较低，这是由原始设计和经年老化共同造成的，而 PCT、NB 和 WCH 楼这些现代建筑的评分结果则相对乐观。产权组织建筑物的碳足迹占产权组织碳足迹总量的 18%。

21. 另一项重要指标是建筑物能效，日内瓦州要求将其计算为年能耗与建筑面积的比率，即“能耗指数”（IDC）。产权组织各建筑物的 IDC 均低于日内瓦州设定的需进行重大节能改造的阈值，如下图所示：



22. 评估还显示，产权组织在过去十年中持续实施举措来改善环境、社会和治理绩效，并计划通过可预见的重大翻新和现代化项目继续推进。此外，还找到了促进可持续性的若干长期机遇。下文介绍了一些当前、计划中和潜在的举措。

环境

- 电力 100%购自可再生能源。通过安装 LED 灯具和减少不必要的照明，能耗有所降低。今后的任何翻修工程中，都应考虑增加光伏电池板。
- 目前使用湖水制冷，未来几年也将用其供暖。PCT 外立面翻新后，能耗有所下降。AB 楼围护结构的翻新以及用能源回收系统替换空气处理机组的改造，将进一步减少能耗。翻新 GBI 楼也可能有助于降低能耗。
- 对建筑物管理系统（BMS）和能源分项计量的升级将使能耗监测和优化更加精细。大多数建筑物都安装了低流量供水装置。未来还将考虑雨水用于灌溉和冲厕。
- 产权组织长期致力于保护生物多样性，包括安装种植多种植物的绿化屋顶。还可以在园区公园采取其他措施。

社会

- 已广泛改进建筑物的无障碍设施，包括使之符合 SIA³ 500 标准。
- 每个入口附近都安装了自行车架。计划安装电动汽车和自行车充电站。

治理

- 产权组织于 2024 年 12 月 4 日加入《2050 今日宪章》。产权组织已在联合国框架内根据情况在瑞士的州或联邦一级持续报告其能效。2015 年以来，产权组织通过联合国框架购买核证减排量（CER），保持其设施和运营的碳中和。
- 产权组织正在实施环境管理系统（EMS），把产权组织环境责任高级别政策转化为产权组织所有活动（包括建筑物运营在内）的具体目标、基准和指标、行动和监测。
- 未来进行翻新或升级时，可以借机审查是否符合其他既定能源标准（如 Minergie）、可持续性标签（如能源与环境设计先锋奖（LEED）或建筑研究机构环境评估方法（BREEAM））或基准。

C. 空间利用调查结果

23. 园区体现了几十年来从传统到现代的建筑风格。所有建筑物的建设与布局均遵循传统上以纸件为基础的行政机构的早期需求，并服务于等级式而非矩阵式的工作模式。办公空间布局未根据混合式工作的特性作出调整，也未利用已实现的数字化，而这两方面通常有助于更高效地利用办公空间。

24. **单元式办公空间布局类型与空间效率：**办公室采用单元式办公空间布局，导致每个工位占用相对较大空间：平均每张办公桌占 22 平方米⁴，与国际劳工组织（劳工组织）等同样采用类似单元式布局的其他联合国机构相当，但高于采用现代化配置的组织，后者每张办公桌通常占 11-16 平方米。

25. **产权组织工位的平均占用空间**背后，实则情况各异，有些办公室对于使用者来说太小，有些则面积过大。单人办公室（占办公室总量的 53%）占据多数。这种布局还导致走廊空间比例过高（平均占办公空间的 21%），降低了空间使用效率。这种布局的另一个后果是横向连通性较差，因为单元式办公室和走廊所造成的距离会妨碍跨部门互动。办公室隔断整体缺乏透明度，也

³ 瑞士工程师与建筑师协会（SIA）制定的标准。

⁴ 办公区总面积除以当前（固定和非固定）办公桌总数。

会进一步阻碍员工间的互动。此外，园区内分散的会议室数量极少，非正式会议场所也寥寥无几。

26. **灵活性有限：**现代组织不断变化，需要定期重新调整其部门和空间占用计划。为满足这种经常性的空间调整需求，产权组织目前采取的灵活策略包括：（a）在园区各建筑内保留一定数量的备用办公桌（16%，符合基准）；（b）采用模块化隔墙，得以快速调整房间大小。虽然员工和办公室在信息技术设备方面已配备齐全，能够适应工作场所的灵活性和新的工作方式，但变换隔墙仍然过于繁琐且成本高昂，无法提供高度灵活性，也不利于产权组织构建灵活且适应性强的工作文化的目标。

27. **支持混合工作形式：**产权组织的办公室几乎完全按照单元式办公的理念设计，但大多数组织已不再采用这种类型的办公室。独立办公室提供高度私密性的主要优势，被缺乏透明度、协作障碍和空间效率低下所抵消。推动本组织转向更加开放灵活的工作环境形式，包括采用非固定工位，将有利于提高空间效率并改善协作。产权组织目前正在启动试点项目，探索此类替代性办公室布局的理念和工作方式。

28. **大会和会议活动：**对会议设施预订情况的统计分析显示，大型会议室（WCH 厅和 A 厅）的利用率稳步上升（过去十年每年增长 2.4%），而中型会议室的利用率仍比新冠疫情前低 40%左右。AB 楼一楼较为现代化的会议设施预订火爆。虽然仍有一定增长空间，但如果目前的趋势继续下去，中期内可能会出现容量瓶颈。

29. 总体而言，产权组织为绝大多数员工提供了适当的工作环境，同时也认识到有些建筑比其他建筑更有利于协作。除了上述结构和技术问题之外，提高空间利用效率主要通过以下方式实现：提高办公空间密度，增加灵活性、透明度和会议场所，以鼓励楼内人员之间的偶遇式交流和互动。

三、产权组织房地产的未来方向

A. 战略目标

30. 产权组织的房地产战略由两组目标驱动。首先，作为工作空间的使用者，产权组织有其组织层面的目标以及由此产生的空间需求。其次，作为房产所有者和东道国的受邀机构，产权组织必须确保其达成一系列技术目标。在实现这些目标的过程中，应谨慎管理成本，致力于负责任地管理并在可能的情况下提升其房产价值。

（a）组织目标

31. 产权组织在房地产方面的组织目标如下：

- **促进协作型工作文化和创新：**产权组织的工作空间应支持其向更加开放、充满活力、相互协作的组织文化转型，促进各部门及/或各部之间定期的正式与非正式跨职能互动，实现开放式沟通与信息交流，打破以往各自为政的思维模式。
- **支持产权组织发挥知识产权问题全球论坛的作用：**产权组织园区应为支持各项政府间进程提供必要设施，包括配备适当口译设备的优质设施，并应支持产权组织作为广大知识产权界“聚会场所”的地位。

- **体现产权组织的多元化业务模式：**产权组织的办公空间应支持其各项战略支柱的工作，无论是通过全球知识产权注册的各项体系和业务为私营部门提供服务，还是通过与成员国合作，了解其创新者、创造者和社区的需求，将我们的工作带到基层，在当地产生影响。
- **确保工作场所的体验和吸引力：**产权组织的工作环境可以更具吸引力，以增强雇主品牌建设，保障员工福祉，提高工作积极性，并吸引年轻一代。产权组织的成功取决于其在未来十年招募新人才的能力，包括在知识产权、创新、创造力和技术领域的招募，因为产权组织在这些领域面临着来自其他组织的激烈竞争。产权组织未来的工作环境需要体现其促进创新与创造的使命和热情，而不是过时的前数字时代工作方式。
- **容纳更灵活、适应性更强的员工队伍：**虽然产权组织核心员工队伍的总体规模在可预见的未来预计保持稳定，但新技术和其他增效措施的部署，以及更加灵活和项目化的工作方式，将需要更高的空间效率和更灵活的办公室设置。产权组织的目标是在现有空间内适应员工队伍的变化，临时或特殊情况除外。
- **管理变革并确保业务连续性：**办公空间向更加开放、透明的现代化办公布局转型（包括在不同程度上使用非固定工位）需经过充分论证和思考，并吸取试点的经验教训。实施新布局时，还需精心组织，以避免或尽量减少对产权组织各项活动的干扰。

(b) 技术目标

32. 产权组织房地产战略应考虑以下与房产有关的目标：

- **确保工作场所安全：**产权组织应确保所有建筑物符合现行的结构、占用和消防安全规定。这包括确保在翻修时考虑进行必要的改造。还应特别注意确保所有空间在设计上均实现普遍无障碍。
- **监测和管理建筑生命周期：**产权组织将确定生命周期即将结束的建筑构件及其紧急程度。这将作为制定未来中长期翻修路线图的基础，以预测开支并降低出现意外问题的风险，这些问题一旦出现可能代价高昂，而且影响业务连续性。
- **数字能力：**产权组织房地产的历史早于数字时代：AB楼在个人电脑、手机和万维网发明前就已建成。产权组织希望通过云优先战略，以安全的方式部署最新技术，因此必须确保物理数据和网络基础设施能够满足秘书处和成员国的需求。
- **提高环境绩效：**产权组织将适应地方政府的基础设施变动，如 Genilac 供暖系统改造项目。产权组织将利用任何翻修工程，提高其建筑物的能源效率，减少对环境的影响。
- **提高灵活性和成本效益：**产权组织的未来办公场所将采用相当标准化的灵活结构，以便能够快速以最少的工程量（和成本）适应任何改造，容纳新的团队组合或具有不同任务和需求的团队，或适应员工规模的变化，确保长期持续高效地利用我们的建筑。
- **保持房产价值，避免突发性重大意外成本：**产权组织应翻新其最古老的建筑，并实现办公室布局现代化，以避免因现在延误重要决策而在未来支付更高成本。从长远来看，如此将能维持单个建筑物和整个园区的经济市场价值，就AB楼而言，还可以保护其遗产价值。

B. 拟议的产权组织房地产路线图

33. 拟议的房地产战略结合了上述两组目标，优先考虑本组织战略需求，同时解决了技术评估中发现的不足。

34. 在实现本组织创建数字化、创新和协作的文化及工作场所这一目标时，应考虑到技术上的限制，以高效和具有成本效益的方式和顺序进行。例如，应避免对未来计划进行翻修的建筑进行重大改动，同时合理安排翻修进度，以适应预算安排，并符合成员国的期待。

产权组织房地产战略将通过适当的数据驱动治理进行监测，并定期审查。

(a) 实现办公室布局现代化

总体占用规划：目前的空间分配是历史因素决定的，并非基于对本组织各项活动的分析。因此，实施产权组织房地产战略的第一步将是明确本组织内的主要协作流，以确定需要互动的领域以及反过来因其工作性质而更注重流程的领域。这一规划将优化空间分配，把更有利于协作的空间分配给需要互动的职能部门，不太有利于协作的空间安排给第二类职能部门，同时考虑到二者之间可能存在的所有细微差异。

试点项目：一些司或部门表示有兴趣将办公空间从单元式布局改为更加现代化的灵活布局，以改善协作和员工福祉。试点项目将在 2025 年及此后推行，并纳入经常预算。

办公空间的现代化和灵活化改造将在整个园区逐步推进，其速度将取决于技术可行性和预算可用性。不过，考虑到资源有限，产权组织将不会对部分较新或将在日后翻新的建筑开展重要工程。办公空间的现代化改造将尽可能与其他工程相结合，以优化成本，减少业务中断。这些工程的资金将由经常预算提供，目前的专项资金为 200 万瑞郎，并有可能得到基建总计划的补充。

(b) 建筑翻修/升级

AB 楼：正如技术研究报告所强调的，整栋建筑（塔楼、A 厅和 B 厅）需要在未来几年内进行全面翻修，包括外部围护结构在内。技术研究将在 2026/27 双年度进行，预计预算为 500 万瑞郎。设计完成后，将向成员国提交基建总计划提案，以供批准。还将与东道国进行讨论。办公室布局的现代化改造将在翻修时得到考虑。尽管与翻修工程无关，但 AB 楼地面使用权的续期将在本期结束前（2032 年前）启动。

“Genilac”项目：该项目旨在利用现有的湖水网络（而非天然气）供暖，目前该水网仅用于制冷。项目包括在三栋建筑物（NB、PCT 和 AB 楼）内为新热泵建造技术室，并改造空调暖通系统。该项目（在时间安排上）由当地公共服务提供方推动，并将对其实施作出评估，可能会作为基本建设总计划（基建总计划）项目提交资金申请。

GBI 楼：这栋建筑的重要性位居第二。在完成 AB 楼翻修之后，将于更晚阶段（2032 年之后）考虑对 GBI 楼进行翻新，作为潜在基建总计划项目的一部分。

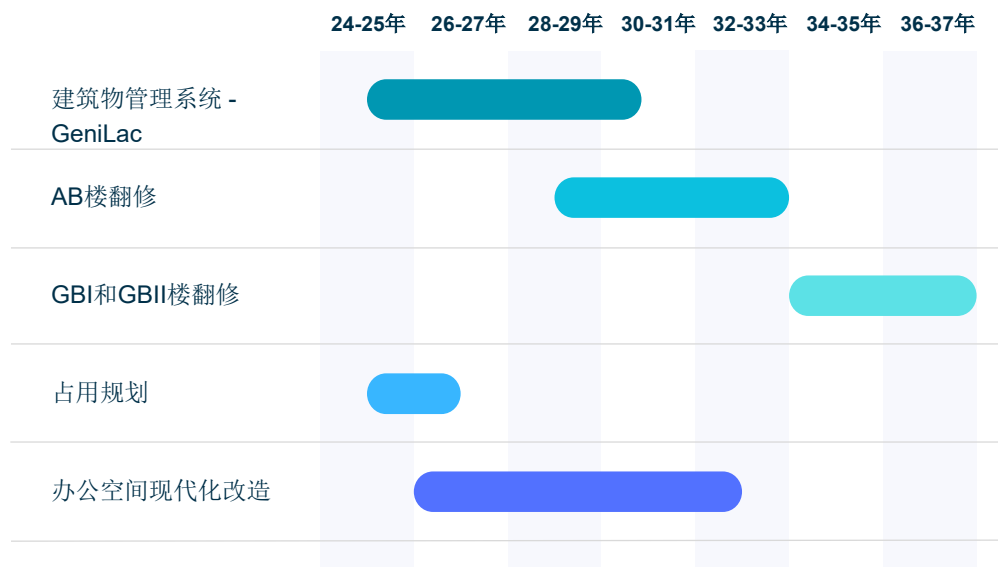
GBII 楼：这栋建筑未来需要考虑翻新或拆除，这取决于我们员工队伍的发展变化和其他建筑实施的空间效率措施。

驻外办事处：

我们驻外办事处目前使用的建筑组合能够满足本组织的需要，产权组织预计中期内不会有任何重大变动或支出。我们与东道国政府保持密切联系，确保其继续满足本组织的需求。

不过，需要注意的是，由于办公室所在大楼的重大翻修，产权组织纽约协调处可能会迁至邻近大楼内的同等空间。

暂定高级别时间表：



[后接附录]

附录

合规评估

下表总结概括了附录中的审计要点。为方便阅读，我们建立了颜色编码系统，以显示各要素的合规情况。颜色代码如下：

关键问题：建筑构件与规定严重不符。必须在短期内采取行动予以纠正。

需要关注：建筑构件不完全符合现行规定。应在未来几年内计划采取纠正措施或进行升级。

合规：建筑构件运转正常，符合所有相关监管标准。无需立即采取行动。

建筑部位	AB 楼	WCH 楼	GBI 和 GBII 楼	PCT 楼	NB 楼
结构	关键问题	合规	需要关注	需要关注	合规
屋面	合规	合规	合规	合规	合规
外立面	关键问题	合规	需要关注	合规	合规
外部门窗	关键问题	合规	需要关注	合规	合规
室内装配	关键问题	合规	关键问题	合规	合规
厨房设施	合规	不适用	不适用	合规	合规
供热与制冷系统	合规	合规	合规	合规	合规
热力分配系统	需要关注	合规	需要关注	合规	合规
通风系统	需要关注	合规	需要关注	合规	合规
电气系统	需要关注	合规	合规	需要关注	合规
卫生给排水系统	合规	合规	合规	合规	合规
垂直交通设施	关键问题	不适用	合规	合规	合规

来源：世邦魏理仕公司——《房地产战略报告》

生命周期评估

下表概述了各建筑构件的生命周期，有助于评估其状况，并确定即将进行的翻新或更换的优先次序。为使情况更加清晰，我们采用了颜色编码系统，以显示各要素的合规情况。颜色代码如下：

需立即采取行动：建筑构件的生命周期已达终点，需立即或在短期内作出更换，以保持安全性和功能性。拖延行动可能会导致进一步的损坏或安全隐患。

密切监测：建筑构件的使用寿命即将结束，需要更密切的监控。虽然仍能正常使用，但在不久的将来可能需要维修或升级。

状况良好：建筑构件处于可接受状态，功能正常。无需立即采取行动，定期维护足以确保其持续性能。

建筑物部位	AB 楼	WCH 楼	GBI 和 GBII 楼	PCT 楼	NB 楼
结构	密切监测	状况良好	密切监测	状况良好	状况良好
屋面	需立即采取行动	状况良好	需立即采取行动	密切监测	状况良好
外立面	需立即采取行动	状况良好	需立即采取行动	密切监测	状况良好
外部门窗	需立即采取行动	状况良好	需立即采取行动	密切监测	状况良好
室内装配	状况良好	状况良好	密切监测	状况良好	状况良好
厨房设施	密切监测	不适用	不适用	状况良好	状况良好
供热与制冷系统	密切监测	密切监测	密切监测	密切监测	密切监测
热力分配系统	需立即采取行动	状况良好	需立即采取行动	状况良好	状况良好
通风系统	需立即采取行动	状况良好	需立即采取行动	状况良好	状况良好
电气系统	需立即采取行动	状况良好	密切监测	状况良好	状况良好
卫生给排水系统	状况良好	状况良好	密切监测	密切监测	状况良好
垂直交通设施	状况良好	不适用	密切监测	密切监测	状况良好

来源：世邦魏理仕公司——《房地产战略报告》

[附录和文件完]