



宁夏众和会计师事务所
NINGXIA ZHONGHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

索引	页码
一、吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目收益与融资自求平衡 财务评估咨询报告	1-1
吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目收益与融资自求平衡 财务评估	2-23
二、证书复印件	
会计师事务所营业执照	



宁夏众和会计师事务所
NINGXIA ZHONGHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

众和服字（2022）0032 号

吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

吴忠市红寺堡区住房城乡建设和交通局：

我们接受委托，对吴忠市红寺堡区住房城乡建设和交通局编制的《吴忠市红寺堡区2022年棚户区改造项目实施方案》中融资平衡方案进行专项评价。该方案的充分性和适当性由编制单位负责。我们的责任是按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》和业务约定书的要求执行商定程序，并报告执行程序的结果。本业务的目的仅是为了吴忠市红寺堡区住房城乡建设和交通局申请“吴忠市红寺堡区2022年棚户区改造项目”专项债券提供专项评价。

前述已执行的商定程序并不构成审计或审阅，因此我们不对执行商定程序发表审计或审阅意见。如果执行商定程序以外的程序、或执行审计或审阅，我们可能得出其他报告的结果。

本报告仅供吴忠市红寺堡区住房城乡建设和交通局用于前述目的，不应用于其他目的及分发给其他单位或个人。

本报告仅与执行商定程序的特定财务数据有关，不得扩展到财务报表整体。

附件：吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估

宁夏众和会计师事务所（有限公司）



2022 年 11 月 21 日

吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目

收益与融资自求平衡财务评估

一、项目概述

（一）红寺堡区概况

吴忠市红寺堡区位于宁夏回族自治区中部干旱带上，东连太阳山移民开发区，西接中卫市中宁县，南靠同心县，北邻吴忠市利通区，是宁夏扶贫扬黄灌溉工程的“主战场”，同时也是全国最大的扶贫移民开发区。东西长约 80 公里，南北宽约 40 公里，行政区域面积 2767 平方公里。吴忠市红寺堡区成立于 1998 年，1998 年 9 月 5 日经自治区党委研究，于 1999 年 1 月正式挂牌成立中共红寺堡开发区工委。

吴忠市红寺堡区辖 2 镇 3 乡（红寺堡镇、太阳山镇、新庄集乡、大河乡、柳泉乡）、1 个街道办事处（新民街道办事处）、5 个城镇社区（罗山、鹏胜、创业、振兴、东方社区）、64 个行政村，红寺堡区人民政府的驻地为红寺堡镇。

截至 2021 年底，红寺堡区一般公共预算全口径收入为 283010 万元，其中：其中：地方一般公共预算收入为 18985 万元，上级补助收入 264025 万元；第一产业实现增加值 10.7 亿元；第二产业实现增加值 44.7 亿元；第三产业实现增加值 30.4 亿元。地方公共财政预算 1.69 亿元；城镇居民人均可支配收入达到 27251 元；农村居民人均可支配收入达到 11996 元。

截至 2022 年 10 月，债务限额为 305593 万元，其中：一般债务限额 217044 万元，专项债务限额 88549 万元。债务余额为 270342.52 万元，其中：一般债务余额 212919.11 万元，专项债务余额 57423.41 万元，专项债务有举债空间，债务风险整体可控。

吴忠市红寺堡区是宁夏中部新型扬黄灌区。灌区西边有烟筒山，海拔 1715.4 米，东南有大罗山，海拔 2624 米。北边有牛首山，海拔 1774 米，灌区位于三山之间，为一盆地，地势南高北低，主要由缓坡丘陵、洪积扇、沙地、洪积平原及苦水河、甜水河河谷平原、红寺堡平原构成，红寺堡平原自古为无人荒原、天然牧场。自 1998 年开发以来，已建成扬黄泵站 4 个，成为新灌区。

（二）项目情况

1.项目基本情况

为了促进红寺堡区棚户区改造项目的顺利进行，减轻政府财政支出的压力，拟发行二期棚户区改造专项债券，本次项目的范围沿用 2022 年棚户区改造项目一期，继续为实施棚户区改造提供资金补充。本次发行债券的棚改项目计划建设成本投资额为 39,488.76 万元，具体情况如下：

(1) 项目名称：吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目

(2) 项目实施主体：吴忠市红寺堡区住房和城乡建设交通局

(3) 项目拆迁规模：新民小区改造建设项目，拆迁范围为位于吴忠市红寺堡区，东侧为红寺堡区第四中学，南至三小北路，西至太阳山路，北至文化街延伸段，总占地约 576 亩。区域内拆迁建筑面积约 95945 m²，被征收人约 896 户。

(4) 项目建设内容：棚户区拆除 95945 m²，896 套棚户区住宅及设备用房 1000 m²，商业用房 10000 m²、配套设施（含门房）500 m²及室外工程等。

(5) 项目建设工期：项目计划自 2022 年开始实施，建设期为 1.5 年。

2.项目报批情况

(1) 2021 年 04 月 01 日，吴忠市红寺堡区人民政府《专题会议纪要》（〔2021〕12 号）原则同意对新民小区实施棚改征收；

(2) 2021 年 10 月 12 日，吴忠市红寺堡区人民政府《常务会议纪要》（〔2021〕17 号）原则同意《吴忠市红寺堡区棚户区改造紫苑社区新民小区新民片区房屋征收补偿安置方案（送审稿）》；

(3) 2021 年 10 月 12 日，吴忠市红寺堡区人民政府下发《吴忠市红寺堡区棚户区改造紫苑社区新民小区新民片区房屋征收决定》（红政征字〔2021〕1 号）；

(4) 2021 年 10 月 12 日，吴忠市红寺堡区人民政府发布《吴忠市红寺堡区人民政府关于棚户区改造紫苑社区新民小区新民片区房屋征收决定的公告》，附件包括《红寺堡区棚户区改造紫苑社区新民小区新民片区房屋征收补偿安置方案》、关于《红寺堡区棚户区改造紫苑社区新民小区新民片区房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》公开征求意见情况的通告。

(5) 2021 年 10 月 14 日，吴忠市红寺堡区发展和改革局作出《吴忠市红寺堡区发展和改革局关于红寺堡区 2022 年棚户区改造项目建设书的批复》，同意实施该项目。

(6) 2021 年 11 月 01 日，吴忠市红寺堡区人民政府作出《吴忠市红寺堡人民

政府关于 2022 年红寺堡区棚户区改造新民小区建设项目财政承受能力 的评估报告》（红政发〔2021〕113 号），报告认为在该项目建设期限内， 可以在保障必要的基本民生和政府有效运转的前提下，自筹安排项目建设资 金。

（7）2021 年 11 月 10 日，吴忠市红寺堡区发展和改革局作出《吴忠市红 寺堡区发展和改革局关于红寺堡区 2022 年棚户区改造项目可行性研究报告 的批复》（红发改审发〔2021〕257 号），原则同意实施本项目。

（8）2021 年 11 月 11 日，吴忠市红寺堡区人民政府《吴忠市红寺堡区人 民政府专题会议纪要》（〔2021〕58 号）决定，红寺堡区 2022 年棚户区改 造项目由住建 城乡建设和交通局负责组织实施；发展和改革局负责做好项目 的审批及重大项目入 库申报工作；自然资源局负责做好土地预审及规划审批 工作；生态环境分局负责组 织开展项目环评审批工作；应急管理局负责做好 项目安评审批工作；新民街道办负 责组织开展征收安置补偿工作，确保红寺 堡区 2022 年棚户区改造项目各项准备工作 有序开展，尽快落地实施。

（9）2021 年 11 月 15 日，吴忠市红寺堡区人民政府向宁夏回族自治区财 政厅 提交《吴忠市红寺堡区人民政府关于红寺堡区 2022 年新增专项债券项 目资金需求报 告》（红政发〔2021〕135 号），申请吴忠市红寺堡区 2022 年新增专项债券项目资金。

（10）2021 年 11 月 17 日，吴忠市红寺堡区人民政府向宁夏回族自治区住房和 城乡建设厅发函《吴忠市红寺堡区人民政府关于报送红寺堡区 2022 城镇棚户区改造 任务的函》，报送对新民街道紫苑社区新民小区新民片区实施棚户区改造计划。

（11）2021 年 12 月 23 日，吴忠市红寺堡区发展和改革局作出《吴忠市红 寺堡区发展和改革局关于红寺堡区 2022 年棚户区改造项目初步设计的批 复》，同意实 施红寺堡区 2022 年棚户区改造项目。

（12）2021 年 12 月 23 日，吴忠市红寺堡区住房和城乡建设交通局出具的《关 于吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目列入国家棚改计划的说明》。

（13）《关于做好 2022 年全区住房保障工作的通知》（宁建发〔2022〕5 号）。

（14）《自治区财政厅关于提前下达 2022 年自治区财政城镇保障性安居工程补助 资金预算的通知》（宁财综指标〔2021〕492 号）；

红寺堡区棚户区改造项目符合“支持地方依法合规发行专项债券用于棚户区改造 项目”的条件，且计划任务已经自治区人民政府审定通过，通过，并已取得建设用地批 复、开工许可证，符合专项债申请条件。

二、经济社会效益分析

（一）社会效益分析

1.有利于完善城市功能，提高居民生活水平

大力提高人民群众的居住水平，是全面建设小康社会和实现现代化的重要方面和内容之一。棚户区改造在实质上解决住房困难的问题，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所分享。棚户区改造是为了改善困难群众恶劣的居住条件，显著提高他们的生活质量，从而有效保障了这部分群众的居住权利，对维护社会公平主义具有十分重要的意义。

实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，提升城市品位，加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境。

2.有利于改善当地居民生活环境，提升人民生活质量

棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品味，使原来落后的城市面貌变为靓丽的风景。居住条件和生活方式的改善也将大大提高居民的幸福感，居住条件差距的缩小有利于促进城市社会和谐发展。

3.有利于促进当地经济的协调发展，完善区域内的公共服务水平

该项目实施后，对周边经济发展将有明显的带动和示范作用，可为当地带来新的工作岗位的同时，为政府和国家提供更多的财税来源，促进经济的可持续发展，同时完善的配套设施将进一步提高区域内的公共服务水平。

4.吸纳就业人口，缓解就业压力

项目的开发实施涉及到项目区域周边拆迁和基础设施建设工作，实施期间可吸纳大量劳动力就业。同时在项目建成后，也将提供一些市政工程维护和社区服务工作，在一定程度上解决城市就业问题，缓解就业压力，带来较好的社会效益。

5.有利于优化资源配置土地资源，促进土地合理利用

集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，使稀缺的土地资源得以再生和利用，提高了城市的管理水平。

6.可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐

棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，

增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

（二）经济收益分析

项目建设能够盘活土地资产，充分利用土地资源。项目将会给该区域内的居民提供就业岗位，为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到显著提高。另外，项目改造开发过程中的房屋销售收入、各项税费留成等可增加地方财政收入，有利于进一步改善本区域投资环境。

（三）环境效益分析

棚户区改造在缩小社会差距、带动经济发展的同时，也是一个市容环境再造工程。项目的实施改变了周围片区城市的面貌，促进了人与社会环境的和谐发展，带动了城市发展与资源、环境的协调。良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于居住环境的热爱。同时，项目改造区域是城市卫生条件较差的地区，而改造后无论从环境还是管理上都变得井井有条，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

在棚户区改造过程中，将按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，也将进一步完善城市整体功能，集约利用土地资源，改善生态环境。棚改项目的实施必将使棚户区面貌发生重大的变化，市容环境面貌将会有显著的提升。

三、财务评价假设

（一）一般假设

1. 发行人遵照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《宁夏回族自治区财政厅关于报送2022年第二批新增专项债券项目需求正式文件的通知》（宁财便函〔2022〕1366号）规定进行该项目申报，无重大不合规事项；

2. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

3. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4. 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概

算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

2.未来土地出让价格及附属设施收益价格在正常范围内变动，本项目估算的土地出让收入及附属设施收入相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

3.发行人拟定的收益计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

四、资金计划及需求

（一）资金需求计划

吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目概算批复的建设成本为 39,488.76 万元，其中项目资本金投入金额为 21,488.76 万元，占项目建设成本的 54.42%，其中：自治区专项补助资金 4,928.00 万元（2021 年已提前下达 1,923.00 万元），地方政府配套资金 16,560.76 万元；发行专项债券 18,000.00 元，其中 2022 年 6 月已发行 15 年期的专项债券 10,000.00 万元（发行利率 3.28%，截至目前，第一期棚改专项债券资金已全部支付完毕），本次二期拟计划发行 15 年期的专项债券 8,000.00 万元，专项债券占项目总投资的 45.58%。

（二）与项目实施发生的各类支出预测

1.本项目工程建设成本估算投资为 39,488.76 万元，资金支付计划如下：

分年度支出计划表

单位：万元

项目	合计	2022 年	2023 年	备注
建设成本	37,545.64	27,673.45	9,872.19	
拆迁投资费用	1,943.12	1,943.12		
合计	39,488.76	29,616.57	9,872.19	

2.项目经营成本

本项目预计 2023 年产生收益，2037 年偿还债券本金，项目经营成本主要为物业服务等相关的成本，2023 年至 2037 年项目经营成本预测如下：

2023-2037 年项目预期成本情况表

单位：万元

项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
----	----	--------	--------	--------	--------

外购经常性耗材	362.50	12.50	25.00	25.00	25.00
外购水、电、暖费用	391.65	13.51	27.01	27.01	27.01
运维人员薪酬	1,047.00	34.30	68.60	68.60	68.60
大修费用	556.66	19.20	38.39	38.39	38.39
管理费用	78.59	2.71	5.42	5.42	5.42
广告位成本	826.50	28.50	57.00	57.00	57.00
合 计	3,262.90	110.72	221.42	221.42	221.42

续

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
外购经常性耗材	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
外购水、电、暖费用	27.01	27.01	27.01	27.01	27.01	27.01
运维人员薪酬	68.60	72.03	72.03	72.03	72.03	72.03
大修费用	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39
管理费用	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42
广告位成本	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00
合计	221.42	224.85	224.85	224.85	224.85	224.85

续

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
外购经常性耗材	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
外购水、电、暖费用	27.01	27.01	27.01	27.01	27.01
运维人员薪酬	75.63	75.63	75.63	75.63	75.63
大修费用	38.39	38.39	38.39	38.39	38.39
管理费用	5.42	5.42	5.42	5.42	5.42
广告位成本	57.00	57.00	57.00	57.00	57.00
合计	228.45	228.45	228.45	228.45	228.45

经营成本测算依据：

项目运营成本包括职工工资福利与经常性耗材购买费、修理费用及其他费用，2023 年过渡期项目运营成本按半年计算，2024 年至 2037 年成本按整年计算。

(1) 职工工资福利与经常性耗材购买费

本项目计划运维人员 17 人，职工平均工资和福利费参考 2021 年宁夏统计年鉴中吴忠市在岗职工平均工资测算，具体见下表：

表 6-4 运维人员成本表

类型	人数(人)	年薪(万元)	薪酬合计(万元)
领导	2	6	12
管理人员	2	5	10
安保人员	4	3.5	14
清洁人员	5	3.5	17.5
机电维修人员	1	4.6	4.6
绿化及其他维修人员	2	3.5	7
客服人员	1	3.5	3.5
合计	17		68.60

根据吴忠市近 5 年在岗职工平均工资增长率和 CPI 指数, 运维人员成本按每五年增长 5% 计算; 经常性耗材购买按 25 万元/年估算, 水费、电费、采暖费按 27.01 万元/年估算, 以上两项不考虑增长率;

(2) 修理费用按固定资产原值的 0.1% 计提;

(3) 管理费用包括管理和销售部门的办公费、取暖费、差旅费等其他不属于以上项目的支出, 年支出额按 5.42 万元估算;

(4) 广告设施费用, 根据当前市场情况, 广告成本费用包括更换广告牌、维修广告投放设施等, 按 57 万元/年估算。

3. 发行费

棚改项目债券发行费用按债券发行金额的 1% 测算, 预计为 18.00 万元。

4. 债券利息

按照棚改项目专项债券发行计划, 一期 10,000.00 万元已于 2022 年 6 月发行成功, 实际利率为 3.28%, 每年利息支出为 4,920.00 万元; 结合近期同期限地方债收益率, 并考虑债券利率波动因素, 本次二期发行拟按年利率 3.50% 测算债券利息, 每半年付息一次, 预计利息为 4,200.00 万元; 合计利息为 9,120.00 万元。

2022-2037 年债券利息支出预测表

单位: 万元

年份	债务利息支出		
	小计	一期	二期
2022 年 6-12 月	164.00	164.00	
2023 年	608.00	328.00	280.00

年份	债务利息支出		
	小计	一期	二期
2024 年	608.00	328.00	280.00
2025 年	608.00	328.00	280.00
2026 年	608.00	328.00	280.00
2027 年	608.00	328.00	280.00
2028 年	608.00	328.00	280.00
2029 年	608.00	328.00	280.00
2030 年	608.00	328.00	280.00
2031 年	608.00	328.00	280.00
2032 年	608.00	328.00	280.00
2033 年	608.00	328.00	280.00
2034 年	608.00	328.00	280.00
2035 年	608.00	328.00	280.00
2036 年	608.00	328.00	280.00
2037 年	444.00	164.00	280.00
合计	9,120.00	4,920.00	4,200.00

通过前期投入项目资本金以及发行专项债券融资，项目实施过程中，可以产生持续稳定的现金流入，2022 年至 2037 年累计流入资金 81,462.62 万元，可以覆盖项目建设期各项支出及各年度付息还本支出需要。

五、评价要素

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）的要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

（一）资金稳定性

按照吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目实施计划，本项目于实施前期投入项目资本金及发行专项债券以满足项目投资建设支出需要，预计 2022 年开始实现住

宅用土地出让收益， 2023 年产生经营收益，累计实现经营收益 39,270.88 万元，可满足各年度付息及到期还本需要，该项目各年度资金流入情况如下：

项目资金流入及经营收入预测表

单位：万元

项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
项目资本金	21,488.76	11,616.57	9,872.19			
专项债券融资	18,000.00	18,000.00				
经营收入	39,270.88	3,719.25	16,165.73	8,937.35	5,328.39	426.68
合计	78,759.64	33,335.82	26,037.92	8,937.35	5,328.39	426.68

(续)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
项目资本金						
专项债券融资						
经营收入	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68
合计	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68

(续)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
项目资本金					
专项债券融资					
经营收入	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68
合计	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68

1、土地定价依据及销售收入预测情况如下：

(1) 土地出让收入测算依据

根据宁夏回族自治区自然资源厅地价分析系统（查询网址：
<http://alp.nxggzyjy.org/#>）查询的红寺堡区 2020-2021 年住宅土地出让情况数据如下表：

地块编号	吴红地(G)[2021]-9 号	吴红地(G)[2021]-11 号	吴红地(G)[2021]-3 号
成交时间	2021-10-13 10:38:01	2021-09-08 09:35:49	2021-05-19 10:16:00
土地用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地
地块位置	红寺堡区文化街南侧、 扬黄路西侧、拟建小康 街北侧，东至：扬黄路， 南至：国有建设用地、	红寺堡区金水街南侧、 康济路东侧，东至：国 有建设用地、丹霞路林 带，南至：国有建设用	红寺堡区罗山路西侧、 民族街南侧，东至：罗 山路林带，南至：林带， 西至：宁夏鑫泉房地产

	新民街道办事处鹏胜社区服务站用地，西至：中石油加油站、王继春，北至：宁夏源港实业有限公司商业用地、宗占财等人商业用地	地、前进街，西至：康济路林带，北至：二十一支渠、金水街	开发有限责任公司用地，北至：民族街林带
竞得单位	宁夏鹏胜房地产开发有限公司	宁夏红龙大业房地产开发有限公司	宁夏鑫泉房地产开发有限责任公司
规划用途	住宅	住宅	住宅
出让年限（年）	70 年	70 年	70 年
出让方式	挂牌	挂牌	挂牌
成交地面价（万元/亩）	50.00	60.97	62.27

续

地块编号	吴红地(G)[2020]-7 号	吴红地(G)[2020]-6 号
成交时间	2020-10-16 09:28:01	2020-10-16 09:18:01
土地用途	住宅用地	住宅用地
地块位置	红寺堡区文化街南侧、六盘山路东侧、燕然路西侧、小康街北侧，东至：王淑娴、赵顺行、马映海等，南至：小康街林带、国有建设用地，西至：宁夏华景房地产开发有限公司用地、国有建设用地，北至：国有建设用地、红寺堡区自然资源局	红寺堡区文化街南侧、六盘山路东侧、燕然路西侧、小康街北侧，东至：杨占林、国有建设用地、王淑娴等，南至：国有建设用地，西至：红寺堡区自然资源局，北至：文化街林带
竞得单位	宁夏建成房地产开发有限公司	宁夏建成房地产开发有限公司
规划用途	住宅	住宅
出让年限（年）	70 年	70 年
出让方式	挂牌	挂牌
成交地面价（万元/亩）	60.00	60.00

根据项目可研土地出让收入为 2022 年按 60 万元/亩计、2023 年按 66 万元/亩计、2024 年按 73 万元/亩计、2025 年按 81 万元/亩计，土地收入增长率为每年 10%。本次实施方案中考虑到新民片区近两年周边土地出让价格和新民片区地理位置处于红寺堡区第四中学西侧，地块地势平坦、供电及供水便利，有利于各种交通流线组织，基础设施齐全，地理位置优越等因素，综合项目可研和现实因素，保守估计 2022-2025 年土地出让价格为 60 万/亩，遵照谨慎性原则，暂不考虑土地出让价格增长因素，估算

土地出让收入。

(2) 土地出让收入

根据项目可研，本次棚改拆除后腾出土地 576 亩，项目建设使用 135 亩，剩余 441 亩作为土地出让。预计 2022 年出让 69 亩，2023 年出让 123 亩，2024 年出让 158 亩，2025 年出让 91 亩。土地出让收入如表所示：

土地出让收入

年份	出让面积（亩）	出让价格（万元/亩）	出让总额（万元）
2022 年	69	60	4,140.00
2023 年	123	60	7,380.00
2024 年	158	60	9,480.00
2025 年	91	60	5,460.00
总收入（万元）	26,460.00		

(3) 地方土地出让政府性基金收入

根据《地方政府专项债务预算管理办法的通知》（财库〔2020〕43 号），专项债以项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源，结合红寺堡地区实际情况，本项目地方土地出让政府性基金收入=土地出让总额-农业土地开发资金-教育资金-计提保障性住房资金-农田水利建设资金，土地出让收入明细见下表。

地方土地出让收入明细

土地出让年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
土地出让金额（万元）	4,140.00	7,380.00	9,480.00	5,460.00
出让面积（平方米）	40000	82000	105334	60667
土地纯收益征收标准（平方米/万元）	0.0015	0.0015	0.0015	0.0015
土地纯收益（T1）（万元）	60.00	123.00	158.00	91.00
农业土地开发资金（T2=T1*20%）（万元）	12.00	24.60	31.60	18.20
教育资金（T3=T1*10%）（万元）	6.00	12.30	15.80	9.10
计提保障性住房资金（T4=T1*5%）（万元）	207.00	369.00	474.00	273.00
地方土地出让价款收入 (T5=土地出让金额-T2-T3-T4)（万元）	3,915.00	6,974.10	8,958.60	5,159.70
农田水利建设资金（T6=T5*5%）（万元）	195.75	348.71	447.93	257.99
地方土地出让政府性基金收入 (T7=T5-T6)（万元）	3,719.25	6,625.39	8,510.67	4,901.71
合计（万元）	23,757.02			

综上债券存续期内地方土地出让政府性基金收入共计 23,757.02 万元。

2、经营收入预测情况如下：

经营收入预测

单位：万元

项 目		合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
商铺销售	销售单价（元/m²）	9,327.00	9,327.00			
	面积（m²）	10,000.00	10,000.00			
	销售收入(万元)	9,327.00	9,327.00			
住宅 物业 收费	收费单价（元/m²）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	面积（m²）	114,732.90	114,732.90	114,732.90	114,732.90	114,732.90
	收费率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
	营业收入(万元)	1,597.03	55.07	110.14	110.14	110.14
商业区 物业收费	收费单价（元/m²）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	面积（m²）	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	收费率（%）	90%	90%	90%	90%	90%
	营业收入(万元)	234.90	8.10	16.20	16.20	16.20
停车收费	收费单价（元/月）	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	数量（个）	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
	使用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%
	营业收入(万元)	1,621.39	55.91	111.82	111.82	111.82
充电桩 收费	收费单价（元/天）	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	数量（个）	154.00	154.00	154.00	154.00	154.00
	使用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%
	营业收入(万元)	337.56	11.64	23.28	23.28	23.28
广告收入	普通广告牌（个）	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00
	每月租金（元/月）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	LED 广告牌（个）	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	每月租金（元/月）	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	使用率（%）	90%	90%	90%	90%	90%
	营业收入(万元)	2,395.98	82.62	165.24	165.24	165.24
合计		15,513.86	9,540.34	426.68	426.68	426.68

(续)

项 目		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
商铺销售	销售单价（元/m²）					

	面积 (m²)					
	销售收入(万元)					
住宅 物业收费	收费单价 (元/m²)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	面积 (m²)	114,732.90	114,732.90	114,732.90	114,732.90	114,732.90
	收费率 (%)	80%	80%	80%	80%	80%
	营业收入(万元)	110.14	110.14	110.14	110.14	110.14
商业区 物业收费	收费单价 (元/m²)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	面积 (m²)	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	收费率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%
	营业收入(万元)	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20
停车收费	收费单价 (元/月)	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	数量 (个)	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
	使用率 (%)	80%	80%	80%	80%	80%
	营业收入(万元)	111.82	111.82	111.82	111.82	111.82
充电桩 收费	收费单价 (元/天)	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	数量 (个)	154.00	154.00	154.00	154.00	154.00
	使用率 (%)	60%	60%	60%	60%	60%
	营业收入(万元)	23.28	23.28	23.28	23.28	23.28
广告收入	普通广告牌 (个)	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00
	每月租金 (元/月)	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	LED 广告牌 (个)	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	每月租金 (元/月)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	使用率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%
	营业收入(万元)	165.24	165.24	165.24	165.24	165.24
合计		426.68	426.68	426.68	426.68	426.68

(续)

项 目		2032 年	2033 年	2035 年	2036 年	2037 年
商铺销售	销售单价 (元/m²)					
	面积 (m²)					
	销售收入(万元)					
住宅 物业收费	收费单价 (元/m²)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	面积 (m²)	114,732.90	114,732.90	114,732.90	114,732.90	114,732.90
	收费率 (%)	80%	80%	80%	80%	80%

	营业收入(万元)	110.14	110.14	110.14	110.14	110.14
商业区 物业收费	收费单价 (元/m ²)	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	面积 (m ²)	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
	收费率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%
	营业收入(万元)	16.20	16.20	16.20	16.20	16.20
停车收费	收费单价 (元/月)	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	数量 (个)	896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
	使用率 (%)	80%	80%	80%	80%	80%
	营业收入(万元)	111.82	111.82	111.82	111.82	111.82
充电桩 收费	收费单价 (元/天)	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	数量 (个)	154.00	154.00	154.00	154.00	154.00
	使用率 (%)	60%	60%	60%	60%	60%
	营业收入(万元)	23.28	23.28	23.28	23.28	23.28
广告收入	普通广告牌 (个)	198.00	198.00	198.00	198.00	198.00
	每月租金 (元/月)	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	LED 广告牌 (个)	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	每月租金 (元/月)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	使用率 (%)	90%	90%	90%	90%	90%
	营业收入(万元)	165.24	165.24	165.24	165.24	165.24
合计		426.68	426.68	426.68	426.68	426.68

上述收入定价依据如下：

1、根据红寺堡区国民经济与社会发展统计公报，红寺堡区近三年地区生产总值增长率分别为：10.3%、8.10%、8.90%，平均增长率为 9.1%。本项目共计建设商业配套用地 10000 m²，运营期每平方米净收入较现有市场价增长率接近三年地区生产总值平均增长率的 80%测算，结果为 9,327.00 元/m²，商业配套收入共计 9,327.00 万元；

2、根据《关于进一步加强市区住宅小区前期物业管理工作的通知》（吴住建发〔2018〕90 号）规定，新建小区按照自治区 2011 年发布的一级服务标准进行物业服务。多层住宅小区按照 0.85 元/m²·月-0.95 元/m²·月收取物业费，高层住宅按照 0.95 元/m²·月-1.10 元/m²·月收取物业费。根据设计本项目住宅楼为 7 层、9 层、11 层，均为高层住宅，故住宅物业费按 1 元/m²·月收取，套型建筑面积共 114732.9 m²，考虑到入住率及部分居民可能存在物业费困难问题，住宅物业费收取率按 80%估算；

根据《关于红寺堡区三届人大七次会议第 27 号建议答复的函（A 类）》（红发改发〔2021〕75 号），“吴忠市新建商品住房物业服务实行市场调节价，按照“按质论价、质价相符”的原则，由业主和物业服务企业协商确定物业服务收费标准”。因此参照吴忠市以往标准，《吴忠市物价局、吴忠市房产管理局关于物业服务费标准等有关事项的通知》（吴价发〔2005〕42 号），“实行物业管理的商业区域及高档住宅小区按照普通住宅小区一级服务标准的 150-200%收取”，根据保守原则，本项目商业物业费按住宅物业费的 150%计算，即 1.5 元/㎡·月，建筑面积共 10000 ㎡，考虑到商业出租率，商业物业费收取率按 90%估算；

3、根据《关于进一步加强市区住宅小区前期物业管理工作的通知》（吴住建发〔2018〕90 号）规定，新建住宅小区地上车辆泊位费每辆每月按 80-100 元收取，地下停车场车位出租每辆每月按 150-180 元收取；外来车辆停车在 2 小时内收取 2 元停车费，如过夜，每天收取 5 元停车费。本项目共设计建设 896 个车位，收费标准暂按地上停车位与地下停车位收费标准的中间值计取，即每个停车位 130 元/月，出租率按 80%测算；

4、本项目共设计 154 个充电桩，经过市场调查，本次项目区附近小区（鹏胜花园、梧桐苑）充电桩计费按小时累计计取。本项目充电桩收费标准参考上述小区收费标准计算，即每 4 小时收费按 2.0 元计算，充电时长按一天 14 小时、全年 360 天计算，充电桩使用率按 60%测算；

5、经过市场调研，项目区附近道路及周边小区（鹏胜花园、梧桐苑）按照广告牌大小和位置，每块广告牌收费在 500 按照广告元/月不等。本项目共涉及两类广告牌：普通广告牌、LED 显示屏，遵循谨慎性和保守性，普通广告牌按当前最低标准 500 元/月收费；LED 显示屏为多个广告重复播放，按 1500 元/月收费。本项目拆除后土地中共计规划 3.8 公里的配套道路，设计安装 152 个路边广告牌；每栋住宅楼均配备电梯，每个电梯内设计 1 个 LED 显示屏及 1 个普通广告牌，共约 36 个 LED 显示屏，36 个普通广告牌；小区内普通广告牌约 10 个。所有广告牌使用率按 90%测算。

（二）资金充足性

按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内项目收益为 35,989.98 万元，本息合计为 27,120.00 万元，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.33 倍，还本付息资金有充分保障，能够满足资金筹措充足性的要求。该项目实施方案资金平衡计划在

保障日常建设发展资金的同时，能够覆盖专项债券还本付息的规模，项目能够满足资金筹措充足性的要求，项目资金平衡分析说明详见后附《吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目资金平衡分析表》。

六、项目风险评估及控制措施

（一）拆迁和管理风险

1. 拆迁风险

该项目风险主要是在棚户区征地拆迁过程中，由于拆迁补偿直接涉及拆迁各方的切身利益，在实施征收中较易引发矛盾纠纷，甚至导致群体性事件。如上访、拒绝搬迁、暴力对抗、群体示威等。若出现群体对抗事件，将存在拆迁无法按期实施的风险，同时也影响社会稳定。

风险应对措施：该项目在征收过程中，要讲究科学的方法，最大程度上考虑被征收群众的利益，出台相应的优惠或鼓励政策，加强被征收者的积极性。同时，在征收过程中还应按照规定严格做好公开、公示工作，保证被征收者的知情权。要着重考虑被征收者的实际困难，尽量满足群众的合理要求。加强风险预警，做好征收现场维稳工作，对于不可抗力事件及突发事件可能带来的风险，制定相应预案，形成事件应对措施。

2. 工期延误

该项风险因素也是工程项目最普遍的风险事件，项目推迟完工对项目公司意味着利息支出增加、机会成本的提高以及运营期的减少，直接影响项目收益。

风险应对措施：针对该项风险因素在开工前根据工期倒排专项施工方案，根据施工方案，对施工进度执行情况进行追踪检查，加强进度管理。紧紧依靠当地各级政府，加强现场协调，及时消除工期计划执行过程中的各项矛盾障碍，统一指挥，精心策划确保施工开展有序按期完工。对于不可抗力力导致的工期延误，在合同中要明确约定责任分担措施，做好相应预案。

3. 安全管理

项目建设过程中，由于受原材料、施工方法、组织管理、人员组成、施工环境以及工期等因素影响，建设单位在施工现场和人员安全方面承受着较大的安全管理风险。

风险应对措施：1.严格准入资质，确保施工单位取得相关拆迁许可，具备相应拆迁资质，并持有安全生产许可证。2.严格责任安全管理。督促拆迁单位逐一签订拆迁安全合同，明确安全拆除和安全清运等条款，明确各方安全生产责任。对施工现场管理及操作人员进行人身保险投保，确保相关管理及操作人员的人身安全，严把安全责任关。3.严格管理规范，进行安全隐患督查，采取专项检查整治和企业自查自纠相结合的方式进行定期定点巡查，逐一排查拆迁范围内的安全隐患。设置安全警示标志，划分拆迁安全区域，防止无关人员进入，完善各项安全保护设施和火灾预防措施，确保科学安全施工，严格按照安全拆迁规范流程，规范施工现场的安全管理，严把现场管理关。

（二）财务和市场风险

财务风险存在于项目全生命周期中，在投资、建设、运营过程中均有不同表现，例如资金到位及融资偿还风险、与施工单位之间的资金支付及管理风险、运营过程中日常成本控制及项目收益管理的风险等。对进行的投资估算不可避免地会存在偏差，同时，建设期内相关政策、法律、市场等因素的变化可能对估算投资产生影响，最终可能影响本项目的如期完成。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。市场利率周期性波动可能使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

风险应对措施：合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。其次项目实施机构充分发挥筹资能力，积极与相关部门沟通，争取资金能够及时到位，使项目能顺利开展。

（三）公共政策风险

行业政策和税收政策性变化地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。在项目全生命周期内，项目收入中涉及到的税费可能受税收政策的调整而发生变化，从而影响整个项目的收益情况。

风险应对措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43 号)、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预[2017]89 号)、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》(国办发[2018]101 号)、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字(2019)33 号)等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续运营资金。及时关注税收政策，积极申报符合减免政策的税收优惠。

(四) 流动性风险

专项债发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现专项债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响债券流动性。

风险应对措施：通过公开招标在专项债券承销商中择优选择主承销商，由主承销商为专项债券提供发行定价、登记托管、上市交易等咨询服务。同时与主承销商协商确定承销规则，明确承销方式和募集原则等，应积极扩大专项债券投资者范围，鼓励社会保险基金、住房公积金、企业年金、职业年金、保险公司等机构投资者和个人投资者在符合法律法规等相关规定的前提下投资专项债券。

(五) 偿付风险

专项债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期专项债券偿付资金主要来自于土地净收入，但以上收入易受到项目实施进度、市场价格变动等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给专项债券偿付带来一定风险。

风险应对措施：根据稳健性原则，测算各项资金当年的到位额亦留有一定余地。在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，调整策略，并及时向政府有关部门汇报。积极及时准确的向投资人披露重要项目信息，保障投资人权益。

七、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并结合对吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目实施方案的分析，我们认为吴忠市红寺堡区住房和城乡建设交通局申请发行吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为项目建设提供充足的资金支持，其持续稳定的现金流入充分满足项目建成后的还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

吴忠市红寺堡区2022年棚户区改造项目资金平衡分析表

单位: 万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	项目现金流入	78,759.64	33,335.82	26,037.92	8,937.35	5,328.39	426.68	426.68	426.68
1.1	经营活动现金流入	39,270.88	3,719.25	16,165.73	8,937.35	5,328.39	426.68	426.68	426.68
1.1.1	土地出让收入	23,757.02	3,719.25	6,625.39	8,510.67	4,901.71			
1.1.2	商业销售收入	9,327.00		9,327.00					
1.1.3	附属设施收入	6,186.86		213.34	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68
1.2	融资活动现金流入	39,488.76	29,616.57	9,872.19					
1.2.1	资本金流入	21,488.76	11,616.57	9,872.19					
1.2.2	债券融资款	18,000.00	18,000.00						
2	项目现金流出	69,889.66	29,798.57	10,590.91	829.42	829.42	829.42	829.42	832.85
2.1	投资活动现金流出	39,488.76	29,616.57	9,872.19					
2.1.1	拆迁投资费用	1,943.12	1,943.12						
2.1.2	项目建设成本	37,545.64	27,673.45	9,872.19					
2.2	经营活动现金流出	3,262.90		110.72	221.42	221.42	221.42	221.42	224.85
2.2.1	运行成本	3,262.90		110.72	221.42	221.42	221.42	221.42	224.85
2.3	融资活动现金流出	27,138.00	182.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00
2.3.1	债券发行费用	18.00	18.00						
2.3.2	偿还债券本金	18,000.00							
2.3.3	支付债券利息	9,120.00	164.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00
3	项目期内现金变动	8,869.98	3,537.25	15,447.01	8,107.93	4,498.97	-402.74	-402.74	-406.17
4	项目期初现金		-	3,537.25	18,984.26	27,092.19	31,591.16	31,188.42	30,785.68
5	项目期末现金	8,869.98	3,537.25	18,984.26	27,092.19	31,591.16	31,188.42	30,785.68	30,379.51
6	偿债资金覆盖率				1.33				

吴忠市红寺堡区 2022 年棚户区改造项目资金平衡分析表（续）

单位：万元

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	项目现金流入	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68
1.1	经营活动现金流入	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68
1.1.1	土地出让收入									
1.1.2	商业销售收入									
1.1.3	附属设施收入	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68	426.68
1.20	融资活动现金流入	-	-							
1.2.1	资本金流入									
1.2.2	债券融资款									
2	项目现金流出	832.85	832.85	832.85	832.85	836.45	836.45	836.45	836.45	18,672.45
2.1	投资建设现金流出									
2.1.1	拆迁投资费用									
2.1.2	项目建设成本									
2.20	经营活动现金流出	224.85	224.85	224.85	224.85	228.45	228.45	228.45	228.45	228.45
2.2.1	运行成本	224.85	224.85	224.85	224.85	228.45	228.45	228.45	228.45	228.45
2.3	融资活动现金流出	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	18,444.00
2.3.1	债券发行费用									
2.3.2	偿还债券本金									18,000.00
2.3.3	支付债券利息	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	608.00	444.00
3	项目期内现金变动	-406.17	-406.17	-406.17	-406.17	-409.77	-409.77	-409.77	-409.77	-18,245.77
4	项目期初现金	30,379.51	29,973.34	29,567.17	29,161.00	28,754.83	28,345.06	27,935.29	27,525.52	27,115.75
5	项目期末现金	29,973.34	29,567.17	29,161.00	28,754.83	28,345.06	27,935.29	27,525.52	27,115.75	8,869.98
6	偿债资金覆盖率					1.33				



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91640100MA76HMK3XK

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 宁夏众和会计师事务所(有限公司)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 常琰

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2020年04月27日

住所 贺兰县德胜商住区虹桥南街以西天鹅湖小镇
水岸国际B座综合楼8层804室

经营范围 许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；一般经营范围：破产清算服务；财政咨询；资产评估服务；税务咨询；税务服务；咨询策划服务；节能管理服务；企业管理；市场调查（不含涉外调查）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；承接档案服务外包；商务代理服务；个人商务服务；商务秘书服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）



登记机关

2022年08月29日