

广西壮族自治区 住房和城乡建设厅文件

桂建保〔2023〕5号

自治区住房和城乡建设厅关于印发2023年全区 保障性租赁住房和城镇棚户区（危旧房改 住房）改造项目市场化配套融资 实施方案的通知

各设区市住房城乡建设局：

为加大保障性住房和城镇棚户区改造项目建设力度，强化金融要素保障，助力以人为核心的新型城镇化高质量发展，现将《2023年全区保障性租赁住房和城镇棚户区（危旧房改住房）改造项目市场化配套融资实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅

2023年5月12日

（公开方式：主动公开）

2023 年全区保障性租赁住房 and 城镇棚户区 (危旧房改住房) 改造项目市场化配套 融资实施方案

结合我区保障性租赁住房 and 城镇棚户区 (危旧房改住房) 改造 (以下简称城镇棚户区改造) 项目建设工作实际, 制定本实施方案。

一、工作目标

深化政银合作, 更好发挥金融 “活水” 作用, 依托住房保障项目大力推动住房城乡建设领域项目市场化融资规模, 开创新征程上住房城乡建设事业高质量发展新局面, 力争 2023 年, 全区保障性租赁住房 and 城镇棚户区改造领域新增市场化融资规模 360 亿元以上 (其中, 保障性租赁住房 150 亿元、城镇棚户区改造 210 亿元)。

二、项目策划要求

(一) 推动城市高质量发展。项目策划包装应顺应当地经济和社会发展方向, 综合考量项目的成本、市场发展前景、区域地位作用和项目运营基础等要素, 以抓重点、补短板、强弱项及注重人居环境改善为目标, 通过资源聚集、协同联动、分类施策、精准高效的投融资机制, 推动城市高质量发展进程。

(二) 考虑融资及资金平衡。可将同一区域内包括保障性住房在内不同领域的多个项目进行组合统筹策划, 以化零为整、连点成线、聚散成片为策划思路, 通过打包组合模式进行项目包装,

用收益较好的项目平衡收益不足的项目，做到组合项目内部资金收益的统筹搭配，实现资金平衡。

（三）促进项目“投融建管营”一体化。由各市县统筹项目资源，通过专业运营主体进行整体商业化运作，可将分布散、规模小，且具有较强公益属性的城市短板项目，与周边保障性租赁住房、城镇棚户区改造项目进行统筹考虑，做到整体“投融建管营”一体化项目策划。

三、融资重点内容

（一）“保障性租赁住房+”模式。在不新增政府隐性债务的前提下，合理配置资源，按照市场化融资原则，将无收益的市政基础设施项目搭配收益性保障性租赁住房的项目组合实施，以保障性租赁住房租金（非财政收入部分）、产权及配套设施收益作为重要还款来源。主要有“保障性租赁住房+乡村振兴（产业发展）”、“保障性租赁住房+新型城镇化”、“保障性租赁住房+城市更新”、“保障性租赁住房+园区提档升级”等模式（详见附件1）。

（二）“城镇棚户区改造+”模式。支持开发性银行、政策性银行、商业银行在依法依规、不新增地方政府隐性债务的前提下，对城镇棚户区改造项目按市场化方式提供融资，将无收益的市政基础设施项目搭配收益性良好的城镇棚户区改造项目组合实施，通过销售棚户区改造配套建设的经济适用房（或限价房）、商品住房、商铺、地下车位等商业收益，偿还项目贷款本息。主要有“城镇棚户区改造+新型城镇化”、“城镇棚户区改造+城市更新”、“城镇棚户区改造+专项债配套市场化融资”等模式（详见附件2）。

（三）其他金融信贷模式。一是担保增信模式，通过担保机构提供融资担保（如发债担保银行贷款担保和定向融资担保等）方式，提高贷款主体信用和债项评级，解决贷款主体抵押措施不足、融资渠道不足等问题。二是发行基础设施领域不动产信托投资基金（以下简称基础设施 REITs），探索以未来能产生稳定现金流的保障性租赁住房作为底层资产，通过发行基础设施 REITs 引入社会资金，丰富保障性租赁住房融资渠道，助力保障性租赁住房市场高质量发展。三是鼓励银行业金融机构按照依法依规原则向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的租赁企业提供贷款，有序开展应收租金、集体经营性建设用地使用权等抵质押贷款业务，增强贷款保障能力。

四、项目要求

我厅将组织对全区有保障性租赁住房和城镇棚户区改造项目融资需求的市县进行摸底，组织专家和金融机构对项目融资方案进行尽职调查，建立全区保障性租赁住房和城镇棚户区改造市场化融资储备项目库（以下简称储备库）。融资项目应符合以下条件：

（一）项目要求。已纳入国家保障性租赁住房、城镇棚户区改造年度建设计划的项目或已获得保障性租赁住房项目认定书的项目。

（二）贷款主体。保障性租赁住房和城镇棚户区改造项目建设法人单位、贷款主体应满足国家金融监管部门关于地方政府相关客户融资业务的要求，不得以任何形式新增地方政府隐性债务、符合保障性租赁住房和城镇棚户区改造信贷融资支持范围条件。

（三）融资期限。根据国家政策，保障性租赁住房项目可享受长期、低息的金融优惠政策，项目贷款期限具体由借贷双方协商确定。

（四）贷款利率。项目贷款利率按照市场化、法治化原则，具体由借贷双方协商确定。

（五）项目资本金。申请贷款的项目须符合国家有关保障性住房项目最低资本金比例的政策规定。资本金可通过多渠道进行筹集，部分资本金额度可由项目所在地根据本地财政状况，用相关专项资金、专项补助按规定安排。

（六）还款来源。由各贷款主体依据项目实际确定，通过市场化方式取得的收益进行偿还。项目自身运营收入及主体综合收入均可作为还款来源。

（七）担保方式。担保方式在符合金融机构贷款担保的有关规定前提下，贷款主体可通过自身现有固定资产和在建工程进行担保，也可将项目建成后的应收账款质押追加担保，同时也可通过母公司提供保证担保的方式增加贷款主体的担保能力。鼓励各参与融资计划的项目建设单位与第三方担保机构签订担保协议，采用发债担保、银行贷款担保和定向融资担保等方式进行担保。

五、工作要求

（一）加强组织领导。各地住房城乡建设部门要提高政治站位，主动作为，积极推动建立本地区住房城乡建设领域项目投融资工作领导小组，统筹协调将本地区需要融资的项目与具有一定经济价值的资产进行整体包装融资，确保各项工作顺利推进。

（二）加强联动协同。各地住房城乡建设部门要加强与发展改革部门沟通，梳理中央预算内资金、基金、专项债等3个项目库中涉及住房城乡建设领域的项目，对其中成熟度和关联度高的项目加大支持，优先推荐。要加强与财政部门沟通，梳理本地政府平台公司负债情况，估算其融资潜力。要强化与政策性银行、商业银行、第三方担保机构和券商等金融机构的密切配合，组建专班及时协商解决项目投融资工作中的堵点难点。

（三）加强风险防范。各地住房城乡建设部门要坚持“底线思维”和“一盘棋”思想，会同金融部门完善金融风险防控体系，对出现问题的项目，在遵循市场化原则以及与相关债务人协商一致的基础上，及时通过展期、置换等方式开展债务处置，有效化解地方政府债务风险。

（四）加强宣传引导。各地要及时总结推广融资优秀案例，并积极上报我厅。我厅将综合运用工作简报、政务信息和新闻媒体等方式加大宣传推广力度，扩大示范效应，促进住房城乡建设领域市场化融资工作实现跨越式发展，为推动全区住房城乡建设事业高质量发展提供强有力资金保障。

- 附件： 1.“保障性租赁住房+”模式融资案例
2.“城镇棚户区改造+”模式融资案例

附件 1

“保障性租赁住房+”模式融资案例

一、保障性租赁住房+乡村振兴（产业发展）

（一）项目名称。全州县农民工返乡创业园项目。

（二）建设内容。项目选址为全州县城西工业园区，位于桂林市全州县福坪村附近。项目由装备制造产业园区、新材料产业园区和道路三个子项组成，主要建设内容包括厂房、综合业务楼及实训基地、保障性租赁住房、道路等 4 大类型项目，总建筑面积 32.79 万平方米。其中，厂房面积 27 万平方米、综合业务楼及实训基地 3.46 万平方米、保障性租赁住房 2.33 万平方米（全州县工业园区保障性租赁住房（一期）项目 1000 套），园区内配套建设的堆场及停车场、给排水、供配电、绿化等公用工程，福坪大道、南区路网、园区路网连接线等道路共计 17.99 公里。

（三）产品融资特点。“乡村振兴”融资产品主要适用于县城规划区范围外的基础设施建设、产业发展等内容。可将保障性租赁住房与基础设施进行统一包装，以总项目包进行融资，用长期租赁厂房和保障性租赁住房租金收益进行担保覆盖，解决项目建设和运营资金难题。

（四）资金筹措方案。项目总投资 9.72 亿元，其中，资本金 2.22 亿元（占总投资的 22.84%），项目贷款 7.5 亿元（占总投资的

77.16%), 贷款年限 15 年 (含建设期 3 年)。本项目融资机构为农业发展银行。

(五) 还款来源及担保方式。

一是还款来源。以项目自身运营收入及贷款主体综合收入作为还款来源, 收入来源主要包括: 厂房租金、保障性租赁住房租金、车位出租收入、综合业务楼及实训基地出租收入、广告收入等。经测算, 建成后本项目在运营期内(即 12 年)可实现收入 15.91 亿元(详见表 1), 扣除成本和税费后可覆盖项目贷款本息 8.02 亿元, 偿债备付率为 1.36。

表 1 收入测算表

单位: 万元

序号	项目	运营期(12 年) 收入	占比
1	总收入	159128.5	100.00%
1.1	厂房及仓库出租	118134.58	74.24%
1.2	综合业务楼出租	23873.52	15.00%
1.3	保障性租赁住房租金	3868.97	2.43%
1.4	物业服务	7687.53	4.83%
1.5	车位出租	2437.46	1.53%
1.6	园区广告收入	3126.44	1.96%

二是担保方式。贷款主体全州县盛源投资管理有限责任公司以现有固定资产及在建工程进行担保, 同时也通过母公司全州全兴

投资集团有限公司提供保证担保的方式增加贷款主体的担保能力。

二、保障性租赁住房+投融建管营一体化

（一）项目名称。桂林市经开区领益智能制造保障性租赁住房一期项目。

（二）建设内容。项目主要建设内容包括保障性租赁住房、地下车库、配套用房及园区配套设施、园区周边排水渠改造工程等4个子项，总建筑面积17.63万平方米。其中，保障性租赁住房面积14.33万平方米（2349套）、地下车库2.81万平方米、配套用房0.49万平方米，园区内配套建设的停车场、给排水、供配电、绿化等公用工程，四塘河河道改造、排涝西渠改造等共计0.69公里。

（三）产品融资特点。城区与项目业主单位签订“代建设+长期租赁”协议，同步推进保障性租赁住房、配套基础设施，以物业服务、停车费等收入弥补保障性租赁住房租金定价的限制，结合园区内现有厂房租金（盈余部分，未计入其他贷款还款来源）整体贷款融资，形成可循环、可持续滚动贷款模式，有效解决项目建设资金难题，保障项目顺利推进。

（四）资金筹措方案。项目总投资12.49亿元（暂定），其中，资本金3.75亿元（占总投资的30.02%），拟向融资机构贷款8.74亿元（占总投资的77.16%），贷款年限20年（含建设期1年）。本项目融资机构为交通银行。

（五）还款来源及担保方式。

一是还款来源。以项目自身运营收入及贷款主体综合收入作

为还款来源，收入来源主要包括：保障性租赁住房租金、配套用房租金、物业服务、停车服务、广告收入及园区内现有厂房租金等作为还款来源等。经测算，建成后本项目在运营期内（即 19 年）可实现收入 26.5 亿元（详见表 2），扣除成本和税费后可覆盖项目贷款本息 12.7 亿元，在运营期第 15 年（即贷款期第 16 年）实现还本付息，偿债备付率为 1.48。

表 2 收入测算表

单位：万元

序号	项目	运营期（19 年） 收入	占比
1	总收入	188088.1	100.00%
1.1	保障性租赁住房租金	82644.3	43.94%
1.2	配套用房租金	8208.59	4.36%
1.3	物业服务	9103.75	4.84%
1.4	生活服务设施租赁（电器）	287.11	0.15%
1.5	停车服务	9833.05	5.23%
1.6	广告收入	1978.54	1.05%
1.7	现有厂房租赁收入补充	76032.76	40.42%

二是担保方式。项目融资拟由贷款主体以现有固定资产及在建工程进行担保，贷款主体母公司（桂林经开投资控股有限责任公司）提供全额保证担保。

三、保障性租赁住房+新型城镇化

(一) 项目名称。兴安县保障性租赁住房(二期)项目。

(二) 建设内容。本项目分城南、城北、兴安县工业园、兴安县汽车配件产业园四个地点进行建设,总用地面积 59.83 亩,总建筑面积 84250 平方米,其中,保障性租赁住房 5.28 万平方米(1000 套),便民生活、社区服务、物业管理用房等 3.15 万平方米,地下室 1.1 万平方米,并配套建设相关附属工程。

(三) 产品融资特点。“新型城镇化”融资产品主要适用于县城规划区范围内的基础设施建设、公共服务设施建设等内容。可将保障性租赁住房与基础设施、公共服务设施等进行统一包装,以总项目包进行融资,解决项目建设和运营资金难题。

(四) 资金筹措方案。项目总投资 2.65 亿元,其中,资本金 0.55 亿元(占总投资的 20.75%),拟向融资机构贷款 2.1 亿元(占总投资的 79.25%),贷款年限 30 年(建设期 3 年)。本项目融资机构为农业发展银行。

(五) 还款来源及担保方式。

一是还款来源。以项目自身运营收入及借款人综合收入作为还款来源,收入来源主要包括:项目建成后保障性租赁住房出租收入、便民生活和服务用房出租收入、停车位(含充电桩)出租收入、广告收入及物业服务费收入等,建成后本项目在运营期内(即 27 年)可实现收入 10.64 亿元(详见表 3),扣除成本和税费后可覆盖项目贷款本息 3.68 亿元,在运营期第 15 年(即贷款期第 16 年)实现还本付息,偿债备付率为 2.63。

表 3 收入测算表

单位：万元

序号	项目	运营期（27 年） 收入	备注
1	总收入	106384	100.00%
1.1	保障性租赁住房出租收入	38697.84	36.38%
1.2	便民生活和服务用房出租收入	35581.11	33.45%
1.3	广告收入	1116.48	1.05%
1.4	物业服务	5379.51	5.06%
1.5	停车服务	6544.25	6.15%

二是担保方式。贷款主体以现有固定资产及在建工程进行担保，同时也通过母公司提供保证担保的方式增加贷款主体的担保能力。

四、保障性租赁住房+城市更新

（一）项目名称。桂林市永福县城市更新一期项目。

（二）建设内容。项目重点对城市基础设施和功能设施进行提升改造，建设内容包括城市（镇）公共交通、城市（镇）基础设施、城市（镇）公共服务设施、保障性租赁住房、城市（镇）生态功能修复、城镇历史文化保护传承6大类型，合共9个子项目。

（三）产品融资特点。“城市更新”融资产品主要适用于城区、县城规划区范围内的基础设施建设、公共服务设施建设、生态功能修复、历史文化保护等内容。可将保障性租赁住房与有关建设内容进行统一包装，以总项目包进行融资，解决项目建设和运营

资金难题。

（四）资金筹措方案。项目总投资 5.4 亿元，其中，资本金 1.1 亿元（占总投资的 21.07%），项目贷款 4.3 亿元（占总投资的 78.93%），贷款期限 15 年（建设期 3 年）。本项目融资机构为农业发展银行。

（五）还款来源及担保方式。

一是还款来源。该项目还款资金来自项目建成后预期的房屋租赁（含保障性租赁住房、商铺、幼儿园整租等）、广告位租赁（含高杆广告位、落地广告位、灯杆广告位及电梯厢广告位等）、物业服务（含住房、商铺、图书馆区等）、停车服务（含固定停车位租赁、临时停车服务及充电服务等）及文体运营服务（含环城水系游览、餐饮补给服务、住宿休闲服务和研学服务等）等收入。经测算，该项目运营期内收入合计 11.77 亿元（详见表 4），扣除成本和税费后可覆盖项目贷款本息 6.09 亿元，评估综合偿债备付率为 1.28。

表 4 收入测算表

单位：万元

序号	项目	运营期（12 年） 收入	备注
1	营业收入	117717.99	100.00%
1.1	租赁服务	54762.66	46.52%
1.1.1	房屋租赁	45715.09	38.83%

序号	项目	运营期（12 年） 收入	备注
1.1.2	广告位租赁	9047.57	7.69%
1.2	运营服务	62955.33	53.48%
1.2.1	物业服务	1045.68	0.89%
1.2.2	停车服务	28250.93	24.00%
1.2.3	文体运营服务	33658.72	28.59%

二是担保方式。项目采取公司自主经营模式运作，由永福县国有控股公司作为项目业主，负责项目的投资、建设和运营，以项目自身运营收益作为还本付息来源，项目融资由借款人母公司提供全额保证担保。

附件 2

“城镇棚户区改造+” 融资模式案例

一、城镇棚户区改造+新型城镇化

(一) 项目名称。桂林市兴安县城市更新一期项目。

(二) 建设内容。建设内容包括城市公共交通、城市基础设施、城市公共服务设施、棚户区改造及历史文化保护传承 5 大类型项目。总用地面积约为 28.81 万平方米 (合 432.07 亩), 总建筑面积约为 25.98 万平方米, 其中拟建道路总用地面积约为 17.36 万平方米, 道路总长度约为 4875.00 米。

(三) 产品融资特点。“新型城镇化” 融资产品主要适用于县城规划区围内的基础设施建设、公共服务设施建设等内容。可将棚户区改造项目与基础设施、公共服务设施、历史文化街区保护等进行统一包装, 以总项目包进行融资, 解决项目建设和运营资金难题。

(四) 资金筹措方案。该项目总投资 6.52 亿元。其中, 资本金 1.32 亿元 (占总投资的 20.26%), 项目贷款 5.2 亿元 (占总投资的 79.74%), 贷款期限 20 年 (建设期 3 年)。本项目融资机构为农业发展银行。

(五) 还款来源及担保方式。

一是还款来源。以项目自身运营收入及借款人综合收入作为

还款来源，收入来源主要包括：水厂经营收入、商铺出租、停车位出租、物业服务费、广告牌出租、农贸市场出租、安置房配套商业（办公）出租以及贷款主体股东注资收入等。经测算，建成后本项目在运营期内（即还款期 17 年内）可实现收入 8.62 亿元（详见表 1），扣除成本和税费后可覆盖项目贷款本息 7.32 亿元，偿债备付率为 1.18。

表 1 收入测算表

单位：万元

序号	项目	运营期（17 年） 收入合计	备注
1	总收入	86228.54	100.00%
1.1	租赁费用	9749.95	11.31%
1.1.1	商铺租赁	5233.98	6.07%
1.1.2	广告位租赁	586.21	0.68%
1.1.3	农贸市场摊位	932.49	1.08%
1.1.4	农贸市场商铺	2331.21	2.70%
1.1.5	安置房配套商业（办公）	666.06	0.77%
1.2	运营服务	3622.69	4.20%
1.2.1	物业服务	823.82	0.96%
1.2.2	停车服务	2798.87	3.25%
1.3	水厂经营收入	42855.9	49.70%

序号	项目	运营期（17 年） 收入合计	备注
1.4	注资收入	30000.00	34.79%

二是担保方式。项目采取公司自主经营模式运作，由兴安县国有控股公司作为项目业主，负责项目的投资、建设和运营，以项目自身运营收益作为还本付息来源，由借款人母公司提供全额保证担保。

二、城镇棚户区改造+城市更新

（一）项目名称。合浦县城老城区（城中村）棚户区改造项目。

（二）建设内容。建设内容包括安置住宅楼、地下车库、配套便民沿街商业设施、配套便民综合市场、社区管理、物业服务用房等配套用房和配套室外工程等，总建筑面积 37.24 万平方米。

（三）产品融资特点。“城市更新”融资产品主要适用于城区、县城规划区范围内的基础设施建设、公共服务设施建设、生态功能修复、历史文化保护等内容。可将棚户区改造与有关建设内容进行统一包装，以总项目包进行融资，解决项目建设和运营资金难题。

（四）资金筹措方案。该项目总投资 7.51 亿元。其中，资本金 1.51 亿元（占总投资的 20.12%），项目贷款 5.27 亿元（占总投资的 70.17%）占，贷款期限 15 年（建设期 2 年）。本项目融资机构为农业发展银行。

(五) 还款来源及担保方式。

一是还款来源。还款来源为项目经营收入和借款人综合收益，其中借款人综合收益为贷款主体持有的位于阜民南路的拆迁地块转让收入，项目经营收入为项目建成后产生的便民商业设施和综合市场出租收入、地下车库出售收入、地上停车位出租、物业收入、安置房差额面积销售收入（详见表 2）。

表 2 收入测算表

单位：万元

序号	项目	运营期 收入合计	备注
1	总收入	144961.66	100.00%
1.1	阜民南路地块转让收入	64184.66	44.28%
1.2	便民商业设施出租收入	3731.17	2.57%
1.3	综合市场出租收入	32301.30	22.28%
1.4	地下车位出售收入	11037.75	7.61%
1.5	地上停车位出租收入	1574.69	1.09%
1.6	物业收入	4728.23	3.26%
1.7	安置房差额面积销售收入	27403.86	18.90%

二是担保方式。项目采用“公司自营”模式，采取新建回迁房安置房加差额补偿作为项目安置方式，由廉兴公司作为建设单位向农业发展银行进行自主融资，并负责实施及运营本项目，由广

西合浦兴园投资有限公司提供全额保证担保。

三、城镇棚户区（危旧房改住房）改造+专项债配套市场化融资

（一）项目名称。梧州市 2019-2020 年棚户区改造（一期）项目。

（二）建设内容。建设内容覆盖梧州市两龙片区、长洲岛、南岸高旺片区等 3 片区，主要棚户区改造安置住房区、地下车库、配套便民沿街商业设施、配套便民综合市场、社区管理、物业服务用房等配套用房和配套室外工程等，总建筑面积 68.38 万平米。其中，两龙片区 32.45 万平方米、长洲岛 17.71 万平方米、南岸高旺片区 18.22 万平方米。

（三）产品融资特点。以棚户区改造专项债资金推动项目征地拆迁工作，通过设立专户将应补偿给住户的征拆款归集后，直接用于住户安置住房回购。后续以土地出让收入偿还专项债券、以项目经营性收入偿还配套融资本息。项目融资方案需先由地方政府报自治区财政厅审核，由自治区财政厅报自治区人民政府审定同意后，方可实施。

（四）资金筹措方案。该项目总投资 38.34 亿元。其中，资本金 14.37 亿元（占总投资的 37.48%），项目贷款 22.55 亿元，占比（占总投资的 58.82%），地方政府专项债券资金 1.42 亿元（占总投资的 3.70%）。项目共涉及 3 个片区，其中两龙片区及长洲岛（一期）贷款期限 6 年（含宽限期 4 年），南岸高旺片区贷款期限 9 年（含宽限期 4 年），各片区贷款期限均与其对应的地方政府专项债券的剩余期限保持一致。本项目融资机构为国家开发银行。

（五）还款来源及担保方式。

一是还款来源。该项目的土地出让收入、安置房定向销售收入、地下车位销售收入及物业费收入，其中土地出让收入用于偿还政府专项债券，全部纳入政府性基金预算管理；安置房定向销售收入、地下车位销售收入及物业费收入等收入均属于经营性收入，均不纳入预算管理，全部用于偿还配套融资。经测算，这些经营性收入可达 42.78 亿元，在项目收入变动为-5%到 5%的情况下，收入对市场化配套融资覆盖倍数均大于 1，能够实现项目市场化配套融资自求平衡。征收范围内的土地出让收入可达 106.53 亿元，全部纳入政府性基金预算管理，优先用于偿还政府专项债券本息。

二是担保方式。由梧州市城市建设投资开发有限公司作为贷款主体，负责建设、运营安置住房，城区政府以地方政府棚户区改造专项债券资金推动项目征地拆迁工作，通过设立专用账户将应补偿给住户的征拆款归集后，直接用于住户安置住房回购。梧州市城建投资发展集团有限公司和梧州市东泰国有资产经营有限公司分别提供全程全额连带责任保证担保、梧州东泰公司以其合法拥有的 7 宗面积合计约 584 亩土地使用权提供抵押担保。

抄送：自治区房改办。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅办公室

2023年5月12日印发
