

投資中國系列

2024 中國 GDP 增長目標 5% 左右，加快發展新質生產力

2024 年政府工作報告工作目標

具體目標	2024/3/5	2023/3/5
GDP 實際增速	5% 左右	5% 左右
城鎮新增就業	1200 萬人以上	1200 萬人以上
城鎮調查失業率	5.5% 左右	5.5% 左右
CPI 漲幅	3% 左右	3% 左右
進出口	-	(促穩提質)
國際收支	(基本平衡)	(基本平衡)
居民收入	(和經濟增長基本同步)	(和經濟增長基本同步)
單位 GDP 能耗降低	2.5% 左右	(繼續下降)
主要污染物排放量降低	-	(繼續下降)
糧食產量	1.3 萬億斤以上	1.3 萬億斤以上
赤字率	3%	3%
財政赤字規模	4.06 萬億元	3.88 萬億元(兩會) 4.88 萬億元(特別國債後)
地方政府債券	39000 億元	38000 億元

王清

Qingwang@yuanta.com

元大觀點

- 今年中國經濟發展目標是：國內生產總值增長 5% 左右；城鎮新增就業 1200 萬人以上，居民消費價格漲幅 3% 左右（不變）。
- 今年赤字率擬按 3.0% 安排（符合預期），地方專項債額度從 3.8 萬億提升至 3.9 萬億元。
- 2024 年全國兩會目標值設定符合預期，在穩增長壓力下預計今年宏觀調控政策還有進一步寬鬆的空間。

2024 年 GDP 增長目標 5% 左右，居民消費價格漲幅 3% 左右

3/5 日李強總理宣讀 2024 年政府工作報告，今年發展主要預期目標是：國內生產總值增長 5% 左右（與 2023 年目標一致）；城鎮新增就業 1200 萬人以上（1200 萬人以上），居民消費價格漲幅 3% 左右（不變）。首先，根據地方兩會及工作報告總結，市場對於經濟增長目標已基本達成一致，各省市對於 2024 年經濟增長區間在 5%-8%，加權平均值為 5.4%，此次公佈的 GDP 目標為預期值的下界“5.0% 左右”，安排在相對保守的位置。

赤字率 3.0%+ 萬億特別國債，擬連續幾年發行超長期特別國債

其次，經濟政策方面，今年赤字率擬按 3.0% 安排，地方專項債額度從 3.8 萬億提升至 3.9 萬億元。會議宣佈，從今年開始擬連續幾年發行超長期特別國債，專項用於國家重大戰略實施和重點領域安全能力建設，今年先發行 1 萬億元。2023 年全國財政赤字 3.88 萬億元，四季度增加特別國債 1 萬億元用於災後重建，萬億國債中近 8000 萬將在今年形成基建實物工作量。

“新質生產力”政策發力，涉及 8 大新興產業和 9 大未來產業

今年經濟社會發展工作重點的首項任務為“大力推進現代化產業體系建設，加快發展新質生產力”，聚焦新一代信息技術等 8 大新興產業以及元宇宙等 9 大未來產業，這代表了傳統生產力產業在數字時代優化升級後形成的新質生產力產業，科技創新推動產業創新為重中之重。

防範化解三大風險，2024 穩增長訴求下宏觀調控仍將延續寬鬆

風險處置方面，以化解房地產、地方債務、中小金融機構等風險為重，牢牢守住不發生系統性風險的底線。綜合來看，今年政府工作報告延續中央經濟工作會議“穩中求進、以進促穩、先立後破”的主基調上，對 2024 年經濟工作做出更多部署，增加提出經濟增長目標“5% 左右”、“赤字率 3.0%”、“專項債 3.9 萬億”、“萬億特別國債”等量化目標，整體目標值設定符合預期，在穩增長壓力下預計今年宏觀調控政策還有進一步寬鬆的空間。

2024 中國 GDP 增長目標 5%左右，加快發展新質生產力

2024 年 GDP 增長目標 5%左右，居民消費價格漲幅 3%左右

3/5 日李強總理宣讀 2024 年政府工作報告，今年發展主要預期目標是：國內生產總值增長 5%左右（與 2023 年目標一致）；城鎮新增就業 1200 萬人以上（1200 萬人以上），城鎮調查失業率 5.5%左右（不變）；居民消費價格漲幅 3%左右（不變）。首先，根據地方兩會及工作報告總結，市場對於經濟增長目標已基本達成一致，各省市對於 2024 年經濟增長區間在 5%-8%，加權平均值為 5.4%，此次公佈的 GDP 目標為預期值的下界“5.0%左右”，安排在相對保守的位置。為了實現 2035 年“人均國內生產總值達到中等發達國家水平，中等收入群體顯著擴大”的願景目標，2035 年 GDP 總量相比 2020 年需翻番，則 2020-2035 年年均 GDP 增速需在 4.7%以上。

圖 1：曆年政府工作報告工作目標一覽

曆年政府工作報告工作目標一覽					
具體目標	2024/3/5	2023/3/5	2022/3/5	2021/3/5	2020/5/22
GDP 實際增速	5%左右	5%左右	5.5%左右	6%以上	-
城鎮新增就業	1200 萬人以上	1200 萬人以上	1100 萬人以上	1100 萬人以上	900 萬人以上
城鎮調查失業率	5.5%左右	5.5%左右	5.5%以內	5.5%左右	6%左右
CPI 漲幅	3%左右	3%左右	3%左右	3%左右	3.5%左右
進出口	-	(促穩提質)	(保穩提質)	(量穩質升)	(促穩提質)
國際收支	(基本平衡)	(基本平衡)	(基本平衡)	(基本平衡)	(基本平衡)
居民收入	(和經濟增長基本同步)	(和經濟增長基本同步)	(和經濟增長基本同步)	(穩步增長)	(和經濟增長基本同步)
單位 GDP 能耗降低	2.5%左右	(繼續下降)	(在十四五規劃期內統籌考核並留有彈性)	3%左右	(繼續下降)
主要污染物排放量降低	-	(繼續下降)	(繼續下降)	(繼續下降)	(繼續下降)
糧食產量	1.3 萬億斤以上	1.3 萬億斤以上	1.3 萬億斤以上	1.萬億斤 3 以上	
赤字率	3%	3%	2.8%左右	3.2%左右	3.6%以上
財政赤字規模	4.06 萬億元	3.88 萬億元(兩會) 4.88 萬億元(特別國債後)	3.37 萬億元	3.57 萬億元	3.76 萬億元
地方政府債券	39000 億元	38000 億元	36500 億元	36500 億元	37500 億元
特別國債	10000 億元(連續幾年發行超長期特別國債)	10000 億元(10 月 24 日人大常委會會議審議通過)			
M2 增速	(同經濟增長和價格水平預期目標相匹配)	(與名義經濟增速基本匹配)	(與名義經濟增速基本匹配)	(與名義經濟增速基本匹配)	(引導其增速明顯高於去年)
社會融資規模增速	(同經濟增長和價格水平預期目標相匹配)	(與名義經濟增速基本匹配)	(與名義經濟增速基本匹配)	(與名義經濟增速基本匹配)	(引導其增速明顯高於去年)
首要工作目標	大力推進現代化產業體系建設，加快發展新質生產力	著力擴大國內需求	著力穩定宏觀經濟大體運行在合理區間	保持宏觀政策連續性穩定性可持續性，促進經濟運行在合理區間	加大宏觀政策實施力度，著力穩企業保就業

資料來源：政府工作報告、元大證券(香港)

圖 2：統計各省份地方兩會 2024 年經濟增長目標

	2023 年 GDP (億元)	2023 年實際增速	2024 年目標增速
西藏	2393	12.2%	8%左右
海南	7551	10.8%	8%左右
新疆	19126	7.8%	6.5%左右
安徽	47051	4.5%	6%左右
甘肅	11864	5.9%	6%左右
湖南	50013	2.8%	6%左右
重慶	30146	3.5%	6%左右
吉林	13531	3.5%	6%左右
四川	60133	6.0%	6%左右
內蒙古	24627	6.3%	6%以上
寧夏	5315	4.8%	6%以上
遼寧	30209	4.3%	5.5%左右
黑龍江	15884	-0.1%	5.5%左右
河北	43944	3.7%	5.5%左右
浙江	82553	6.2%	5.5%左右
福建	54355	2.3%	5.5%左右
山西	25698	0.2%	5%左右
貴州	20913	3.7%	5%左右
上海	47219	5.7%	5%左右
廣西	27202	3.4%	5%以上
山東	92069	5.3%	5%以上
江蘇	128222	4.4%	5%以上
湖北	55804	3.8%	6%
河南	59132	-3.6%	6%
廣東	135673	5.1%	5%
江西	32200	0.4%	5%

資料來源：地方兩會政府工作報告、元大證券(香港)

赤字率 3.0%+萬億特別國債，擬連續幾年發行超長期特別國債

其次，經濟政策方面，政府工作報告延續去年 12 月中央經濟工作會議，積極的財政政策要加力提效、穩健的貨幣政策要精準有力。相較 2023 年，赤字率擬按 3.0% 安排（符合預期），地方專項債額度從 3.8 萬億提升至 3.9 萬億元。2023 年全國財政赤字 3.88 萬億元，四季度增加特別國債 1 萬億元用於災後重建，預計赤字率由 3% 提高到 3.8% 左右，萬億國債中近 8000 萬將在 2024 投入使用，形成基建實物工作量將對經濟增長形成較大支撐。值得關注的是，會議宣佈，從今年開始擬連續幾年發行超長期特別國債，專項用於國家重大戰略實施和重點領域安全能力建設，今年先發行 1 萬億元。

貨幣同經濟增長和價格水平預期目標相匹配，避免資金沉澱空轉

第三，貨幣政策方面，政府工作報告提出，穩健的貨幣政策要靈活適度、精準有效。保持流動性合理充裕，社會融資規模、貨幣供應量同經濟增長和價格水平預期目標相匹配。預計 2024 年貨幣政策結構上更注重貸款的使用效率，貸款投放的節奏和實際需求相匹配，大力支持科技創新、綠色發展和中小微企業發展。當期中國實際利率仍處於偏高水平，年內仍有進一步降準降息有空間。

首要任務大力推進現代化產業體系建設，加快發展新質生產力

第四，今年經濟社會發展工作重點的首項任務為“大力推進現代化產業體系建設，加快發展新質生產力”。新質生產力，起點是“新”，關鍵在“質”，落腳於“生產力”，是數字時代更顯創新性、更具融合性、更體現新內涵的生產力形式。

“新質生產力”是政策發力方向，涉及 8 大新興產業和 9 大未來產業

去年 8 月工信部等四部門聯合印發《新產業標準化領航工程實施方案（2023—2035 年）》中提到，全面推進新興產業標準體系建設，聚焦新一代信息技術、新能源、新材料、高端裝備、新能源汽車、綠色環保、民用航空、船舶與海洋工程裝備等 8 大新興產業，以及元宇宙、腦機接口、量子信息、人形機器人、生成式人工智能、生物製造、未來顯示、未來網絡、新型儲能等 9 大未來產業，這代表了傳統生產力產業在數字時代優化升級後形成的新質生產力產業。

科技創新重視程度進一步提升，產業政策圍繞現代化產業體系建設：

在產業政策方面，延續經濟工作會議中產業政策要發展和安全並舉、科技政策要聚焦自立自強的主基調，“集中優質資源合力推進關鍵核心技術攻關”、“提升常態化監管水平，支持平臺經濟發展”，體現出國家大力推進產業升級的決心。科技創新推動產業創新為重中之重，新模式、新動能，發展數字經濟、人工智能發展，關注受國家政策支持的戰略性新興產業（生物製造、商業航天、低空經濟等）和未來產業新賽道（量子、生命科學等）。

守住不發生系統性風險底線，化解地產、地方債、中小金融機構風險：

風險處置方面，政府工作報告要求“完善重大風險處置統籌協調機制，壓實企業主體責任、部門監管責任、地方屬地責任，提升處置效能，牢牢守住不發生系統性風險的底線”，以化解房地產、地方債務、中小金融機構等風險為重。其中，優化房地產政策，對不同所有制房地產企業合理融資需求要一視同仁給予支持，促進房地產市場平穩健康發展，2024 將加快推進三大工程（保障性住房、平急兩用、城中村改造）。

2024 經濟穩增長訴求下，宏觀調控政策還有進一步寬鬆的空間：綜合來看，今年政府工作報告延續中央經濟工作會議“穩中求進、以進促穩、先立後破”的主基調上，對 2024 年經濟工作做出更多部署，增加提出經濟增長目標“5% 左右”、“赤字率 3.0%”、“專項債 3.9 萬億”、“萬億特別國債”等量化目標，整體目標值設定符合預期，在穩增長壓力下預計今年宏觀調控政策還有進一步寬鬆的空間。

圖 3：各省市地方兩會政府工作報告關於防風險的表述

省份	地方兩會政府工作報告關於防風險的表述
北京	將統籌推進地方債務風險防範化解工作，持續做好重點企業集團和重點領域風險防範化解。
河北	穩妥化解地方債務、金融、房地產等風險
重慶	迭代風險閉環管控機制，防範化解房地產、金融行為，堅決遏制隱性債務增量。加強債務變動統計監測，開展區縣債務風險等級評定，督促區縣化解、地方債務等領域風險，守住不發生系統性風險底線。
四川	“三合一” 推進地方債務化解。制定綜合化債方案，扎實推進各類債務風險防範化解，全省債務風險總體可控。
山東	積極防範化解地方債務風險， 落實城投公司舉債融資提級管理制度
貴州	著力防範化解債務金融風險。統籌各類資金資源資產，穩步推進存量債務化解。堅決遏制違規新增隱性債務，逐步推動債務和財政管理進入良性循環。
天津	用足用好國家支持政策，穩妥有序做好債務化解工作。
河南	集中力量化解高風險地區債務，清理拖欠企業賬款，有序出清重點房企風險，兜住基層“三保” 底線。
浙江	統籌做好項目甄選、申報等工作，積極爭取並高效用好地方政府專項債券，充分發揮其對重大項目建設的拉動作用。
湖北	堅持防爆雷、減存量、控增量，綜合施策、精準拆彈，積極防範化解地方債務、房地產、金融等領域風險，牢牢守住不發生區域性系統性風險的底線。
江西	嚴格落實化解地方債務風險工作方案，加強政府債務監管，確保法定債務兌付不出風險，穩妥化解隱性債務存量，堅決遏制隱性債務增量。加強國有金融資本管理，支持防範化解存量。
廣西	統籌地方債務風險化解和穩定發展
江蘇	防範化解地方債務風險， 堅決遏制增量、積極化解存量
福建	防範化解地方債務風險， 健全化債長效機制， 確保政府債務整體風險可控
遼寧	嚴格落實一攬子化債方案，統籌化債資金資產資源和政策舉措，妥善處置存量債務，堅決遏制隱性債務。
寧夏	統籌抓好地方政府債務、重點企業債務和中小金融機構風險處置化解工作。嚴格規範政府投資項目。牢牢守住不發生新增隱性債務、債務違約和系統性風險三條底線。
甘肅	全面落實化債方案， 建立全口徑地方債務監測監管體系
海南	統籌化解房地產、地方債務、中小金融機構等風險
雲南	加強全口徑地方債務風險動態監測預警和處置， “一地一策、一企一策、一債一策” 化解風險
吉林	防範化解地方債務風險。嚴格落實一攬子化債方案，統籌資金、資產、資源，打好盤活、重組、增收節支組合拳，優化債務結構，壓 降債務成本，杜絕新增隱性債務。嚴格政府專項債券項目審核論證， 嚴控政府性低效投資項目。
青海	統籌好地方債務風險化解和穩定發展，嚴格落實一攬子化債措施， 堅決遏增量， 妥善化存量，
新疆	統籌做好房地產、地方債務、中小金融機構等重點領域風險排查化解工作
內蒙古	堅持“減存遏增” 全力化解政府債務，落實“1+8” 化債方案，採取貼息一批、清零一批、退橙一批、紓困一批的措施，繼續支持基層化債。促進房地產市場平穩健康發展，全力完成 2.5 萬套保交樓任務。
陝西	積極穩妥化解地方政府債務風險，推動一攬子化債方案落地落實，分級實施債務率管控，加快融資平臺分類轉型，嚴禁超財力鋪新攤子上新項目，確保按期完成高風險地區債務規模和債務率“雙降” 任務。
黑龍江	防範化解地方政府債務風險，嚴格落實一攬子化債方案，積極化解存量隱性債務，堅決遏制新增隱性債務。

資料來源：地方兩會政府工作報告、元大證券(香港)

圖 4：各省市地方兩會政府工作報告關於房地產的表述

省份	各省關於房地產政策的表述
北京	不斷完善房地產市場調控機制， 加強房屋租賃市場監管， 促進房地產市場平穩健康發展
河北	積極穩妥化解房地產風險， 扎實做好保交樓工作， 促進房地產市場平穩健康發展
重慶	深入推進房地產、 金融、 地方債務等領域風險防範化解攻堅， 促進房地產市場平穩健康發展
四川	積極穩妥化解房地產風險， 一視同仁滿足不同所有制房地產企業的合理融資需求， 完成“保交樓”年度任務
山東	積極穩妥化解房地產風險， 確保預售資金監管到位， 扎實完成“保交樓”年度任務， 促進房地產市場平穩健康發展
廣西	構建房地產發展新模式
上海	堅持“房住不炒”定位， 促進穩地價、 穩房價、 穩預期， 支持剛性和改善性住房需求， 保持房地產市場平穩健康發展
江蘇	“一城一策”調整優化房地產政策， 更好支持剛性住房需求， 有效引導改善性住房需求， 支持高品質住宅規劃建設， 推動構建房地產發展新模式
安徽	積極穩妥化解房地產風險， 加強在建項目預售資金監管， 實現保交樓項目全部交付
浙江	積極探索房地產發展新模式， 更好支持剛性和改善性住房需求， 穩步推進保障性住房建設、“平急兩用”公共基礎設施建設和城中村改造“三大工程”
福建	防範化解房地產風險， 著力滿足房地產企業合理融資需求， 持續做好“保交樓”工作；以滿足剛性和改善性住房需求為重點， 加快構建房地產發展新模式
遼寧	加快構建房地產發展新模式， 促進房地產市場平穩健康發展。
寧夏	因城施策優化完善房地產政策， 更好滿足工薪群體剛性住房需求和城鄉居民多元化改善性住房需求， 加快構建房地產健康發展新模式
廣東	一視同仁滿足不同所有制房地產企業的合理融資需求， 扎實做好保交樓工作， 促進房地產市場平穩健康發展
山西	積極穩妥化解房地產風險， 完成年度保交樓任務。
甘肅	按期完成“保交樓”任務， 促進房地產市場平穩健康發展
海南	統籌化解房地產、 地方債務、 中小金融機構等風險
江西	加快推進保障性住房建設、“平急兩用”公共基礎設施建設、 城中村改造“三大工程”， 推動建立房地產發展新模式
湖南	全力抓好“保交樓”工作， 加快構建房地產發展新模式
貴州	探索構建房地產發展新模式
雲南	積極構建房地產發展新模式。適應房地產市場供求關係發生重大變化新形勢， 穩市場、 防風險、 促轉型
黑龍江	積極化解房地產領域風險， 做好“保交樓、 保民生、 保穩定”工作
吉林	防範化解房地產市場風險。探索房地產發展新模式， 加大政策機制創新， 妥善處置高風險房企和項目， 推動房地產業轉型發展。
青海	因城施策滿足剛性和改善性住房需求， 完善和落實產業園區租購並舉住房支持政策， 持續抓好保交樓工作， 促進房地產市場平穩健康發展
陝西	一視同仁滿足不同所有制房地產企業合理融資需求， 加強在建項目預售資金監管， 防止出現新的房地產風險
內蒙古	促進房地產市場平穩健康發展， 全力完成 2.5 萬套保交樓任務
新疆	促進房地產市場平穩健康發展
湖北	加快推進保障性住房建設、“平急兩用”公共基礎設施建設、 城中村改造“三大工程”， 積極探索房地產發展新模式

資料來源：地方兩會政府工作報告、元大證券(香港)

附錄 A：重要披露事項

分析師聲明

主要負責撰寫本研究報告全文或部分內容之分析師，茲針對本報告所載證券或證券發行機構，於此聲明：(1) 文中所述觀點皆準確反映其個人對各證券或證券發行機構之看法；(2) 研究部分分析師於本研究報告中所提出之特定投資建議或觀點，與其過去、現在、未來薪酬的任何部份皆無直接或間接關聯。

投資評等說明

買進：根據本中心對該檔個股投資期間絕對或相對報酬率之預測，我們對該股持正面觀點。此一觀點係基於本中心對該股之發展前景、財務表現、利多題材、評價資訊以及風險概況之分析。建議投資人於投資部位中增持該股。

持有-超越大盤：本中心認為根據目前股價，該檔個股基本面吸引力高於同業。此一觀點係基於本中心對該股發展前景、財務表現、利多題材、評價資訊以及風險概況之分析。

持有-落後大盤：本中心認為根據目前股價，該檔個股基本面吸引力低於同業。此一觀點係基於本中心對該股發展前景、財務表現、利多題材、評價資訊以及風險概況之分析。

賣出：根據本中心對該檔個股投資期間絕對或相對報酬率之預測，我們對該股持負面觀點。此一觀點係基於本中心對該股之發展前景、財務表現、利多題材、評價資訊以及風險概況之分析。建議投資人於投資部位中減持該股。

評估中：本中心之預估、評等、目標價尚在評估中，但仍積極追蹤該個股。

限制評等：為遵循相關法令規章及/或元大之政策，暫不給予評等及目標價。

註：元大給予個股之目標價係依 12 個月投資期間計算。

總聲明

© 2024 元大版權所有。本報告之內容取材自本公司認可之資料來源，但並不保證其完整性或正確性。報告內容並非任何證券之銷售要約或邀購。報告中所有的意見及預估，皆基於本公司於特定日期所做之判斷，如有變更恕不另行通知。

本報告僅提供一般資訊，文中所載資訊或任何意見，並不構成任何買賣證券或其他投資標的之要約或要約之引誘。報告資料之刊發僅供客戶一般傳閱用途，並非意欲提供專屬之投資建議，亦無考慮任何可能收取本報告之人士的個別財務狀況與目標。對於投資本報告所討論或建議之任何證券、投資標的，或文中所討論或建議之投資策略，投資人應就其是否適合本身而諮詢財務顧問的意見。本報告之內容取材自據信為可靠之資料來源，但概不以明示或默示的方式，對資料之準確性、完整性或正確性作出任何陳述或保證。本報告並非（且不應解釋為）在任何司法管轄區內，任何非依法從事證券經紀或交易之人士或公司，為於該管轄區內從事證券經紀或交易之遊說。

分析師或他/她/他們的有聯繫者可能擔任本報告中提及的公司的的高級人員。分析師或他/她/他們的有聯繫者可能持有與本報告中提及的公司有關的財務利益。元大證券（香港）有限公司（“元大證券(香港)”）可能持有與本報告中提及的公司有關的財務利益，此類利益的總和相等於或高於（i）佔上市公司市場資本值的 1%；（ii）就新上市申請人而言，相等於或高於已發行股本或已發行單位（如適用）的 1%的款額。元大證券(香港)可能會或將會在本報告中提及的公司的證券進行莊家活動。由元大證券(香港)僱用或與之有聯繫的個人可能擔任本報告中提及的公司的的高級人員。元大證券(香港)可能會在過去 12 個月內從本報告中提及的公司就投資銀行服務收取報酬或授權，並且/或者與之展開投資銀行業務關係，或者有望在未來 3 個月獲得或打算就其投資銀行服務取得報酬。元大證券(香港)的銷售人員，交易員和其他專業人員向其客戶和主要交易台提供之口頭或書面市場評論或交易策略，可能反映與本報告中表達的觀點相反的觀點。元大證券(香港)的資產管理部門，主要交易台和投資業務可能作出與本報告中表達的建議或觀點不一致的投資決策。

元大研究報告於美國僅發送予美國主要投資法人（依據 1934 年《證券交易法》15a-6 號規則及其修正條文與美國證券交易委員會詮釋定義）。美國投資人若欲進行與本報告所載證券相關之交易，皆必須透過依照 1934 年《證券交易法》第 15 條及其修正條文登記註冊之券商為之。元大研究報告在台灣由元大證券投資顧問股份有限公司發佈，在香港則由元大證券(香港)發佈。元大證券(香港)係獲香港證券及期貨事務監察委員會核准註冊之券商，並獲許從事受規管活動，包括第 4 類規管活動（就證券提供意見）。非經元大證券(香港)書面明示同意，本研究報告全文或部份，不得以任何形式或方式轉載、轉寄或披露。

欲取得任何本報告所載證券詳細資料之香港人士，應透過下列方式聯絡元大證券(香港)：

致：研究部
元大證券(香港)有限公司
香港夏愨道 18 號
海富中心 1 座 23 樓