

香港 深度

“生不逢时”、“移民蚀让”——香港楼市减价潮，谁投资、谁离场？

“前景不稳，现金为王。”



2022年8月21日，在香港九龙最高的飞鹅山上，一对新人正拍摄结婚照。摄：林振东/端传媒



李慧筠 (+)

端传媒记者 李慧筠 发自新加坡 | 2022-12-07

今年7月，27岁的保险经纪阿彤买入人生第一个单位。楼盘面积400呎，业主最初叫价840万港元。阿彤知道业主赶移民，又知道地产经纪半年没有生意，便跟经纪开价：“一定要740万元，否则不用打电话给我。”一个半月后，业主答应了。

自2021年8月，香港楼价持续下跌，作为楼价指标的“中原城市领先指数”比一年前跌约15.2%。楼盘市场淡静，有移民卖家劈价（大幅减价）急让，买家趁低买入，但更多持观望态度，押注楼价继续下跌。阿彤甫坐下来便语带可惜地说，没想到楼市继续跌，“现在才买，我会再多点选择。”

另一边，十大屋苑的业主陈梓明看着楼价不断滑落，“心情就像坐过山车，从高位冲下山。”因为移民，2022年中他卖楼，初初乏人问津，“跌落去没结果，好像一个空谷没有回音，压低一点价，有没有回响？没有。再压低点。没有——”今年10月，他劈价100万港元，终卖出单位，放下心头大石。

地产舖外张贴的楼盘宣传品，银码一减再减，并写上愈发创新的字句作招徕：“移民批咗”、“泪已流干”、“跌到极麻木”——抢眼同时，揭露了楼市交投的困境。在投资公司仲量联行香港主席曾焕平看来，香港楼市纵有起跌，但整体上自2004年起一直向上，“楼市本身已站在一个刀尖上的位置。”现在，因为各种加息、香港经济衰退、大陆封控、中美博弈和移民潮的困境，楼市要向下滑了。

暴幅涨升的楼市回落，股市一度跌至1997年水平，唤起人们对金融风暴、经济衰退的记忆。今天环境与九七固然并不相同，“九七年楼市跌得好急，而今次将是很漫长的痛苦。”入行接近40年的曾焕平心里忧虑，“今次比1997年金融风暴有一个更大的问题，就是香港Lack of confidence（欠缺信心）。”

两成、三成，全年楼价跌多少？

2009年正值金融海啸余波，陈梓明和太太在楼市低位，以360万港元买入一个十大屋苑单位。他们甫入屋，感觉单位光猛、舒服，“直觉我们家就要这样。”十大屋苑是在香港楼市占一席位，交投和呎价稳定的10个屋苑，是不少中产的心头好。2021年的高峰时期，陈梓明的单位楼价接近1000万元。

陈梓明曾经相信自己会一直留在香港，自住物业的楼价升跌并不重要。但现在，他们因忧虑香港的社会制度变化，已经移民外地，变卖物业。

今年6月，陈梓明为卖楼从外地回港，在路上听到地产经纪讲电话：“妖，现在那个楼盘——我们居住的屋苑——跌到2019年的价位，真的仆街了。”身为卖家，看着单位的银行估价一直下跌，一手市场楼盘的发售价更逼近二手市场，他心情忐忑。

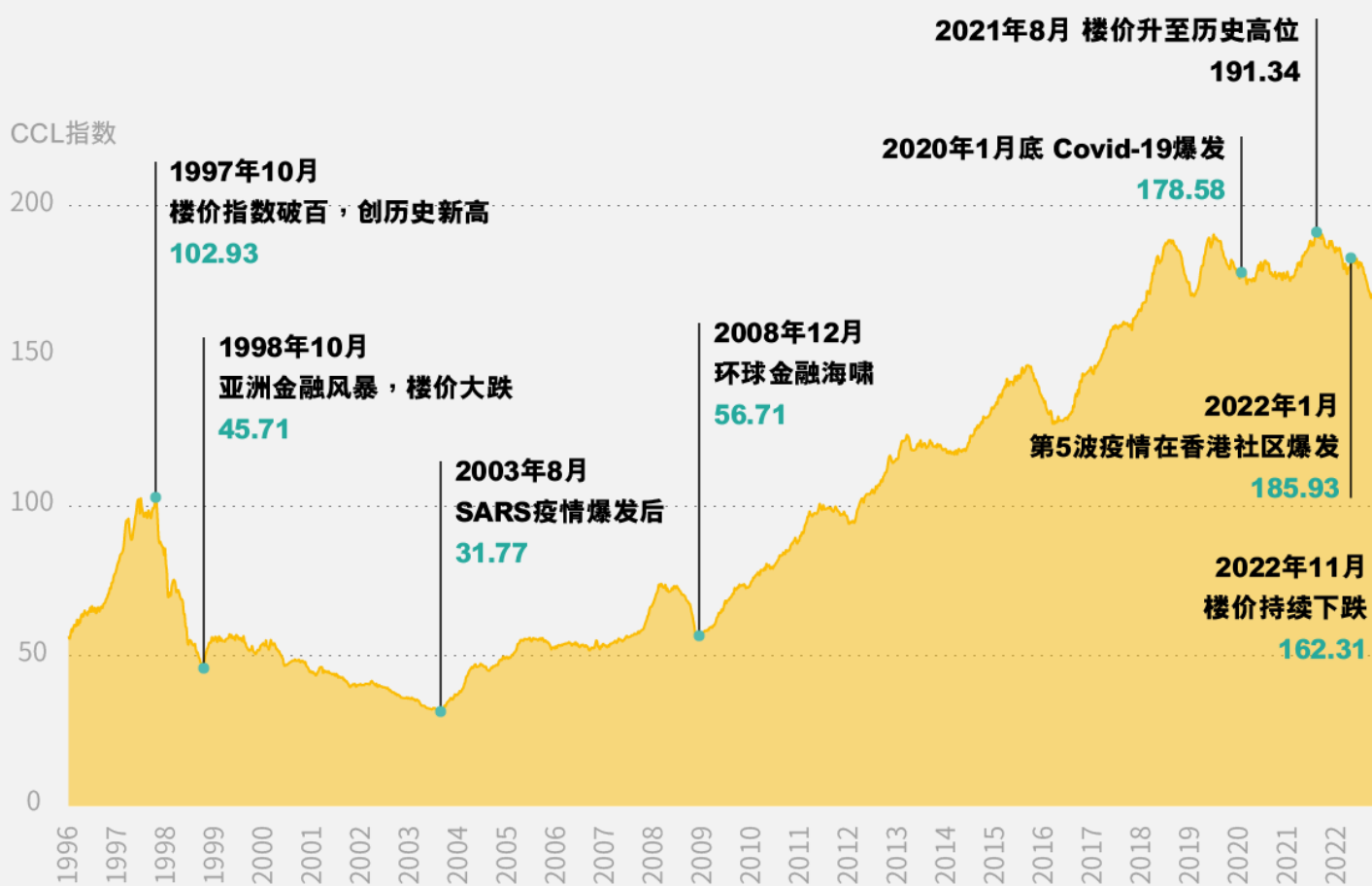
楼盘最初叫价约850万港元。“接近没有人上门看盘，大家预视会跌市。我们减10万、15万，慢慢地减。

一直减、减、减。”3个月后，他和太太狠心劈价100多万，终有买家承接单位。

每周发布的“中原城市领先指数”集合香港屋苑的二手成交价格，反映最新的地产市场价格变动，指数愈高，楼价愈高。自去年8月，中原城市领先指数从191.34的高位一直下跌，直至2022年11月13日，指数跌至161.31。另一个地产龙头美联物业发布的楼价指数，也从去年8月的176.6跌至11月的152.1。

香港楼价2003年后整体向上， 至2021年8月一直下跌

中原城市领先指数（Centa-City Leading Index）反映香港二手私人住宅楼价，指数愈高，楼价愈高。数据取自香港大型屋苑的二手成交价格，逢周五公布最新数字。



注：数据截至2022年11月18日，包括1996年1月至2022年11月的楼价数字。

资料来源：中原地产



端传媒
Initium Media

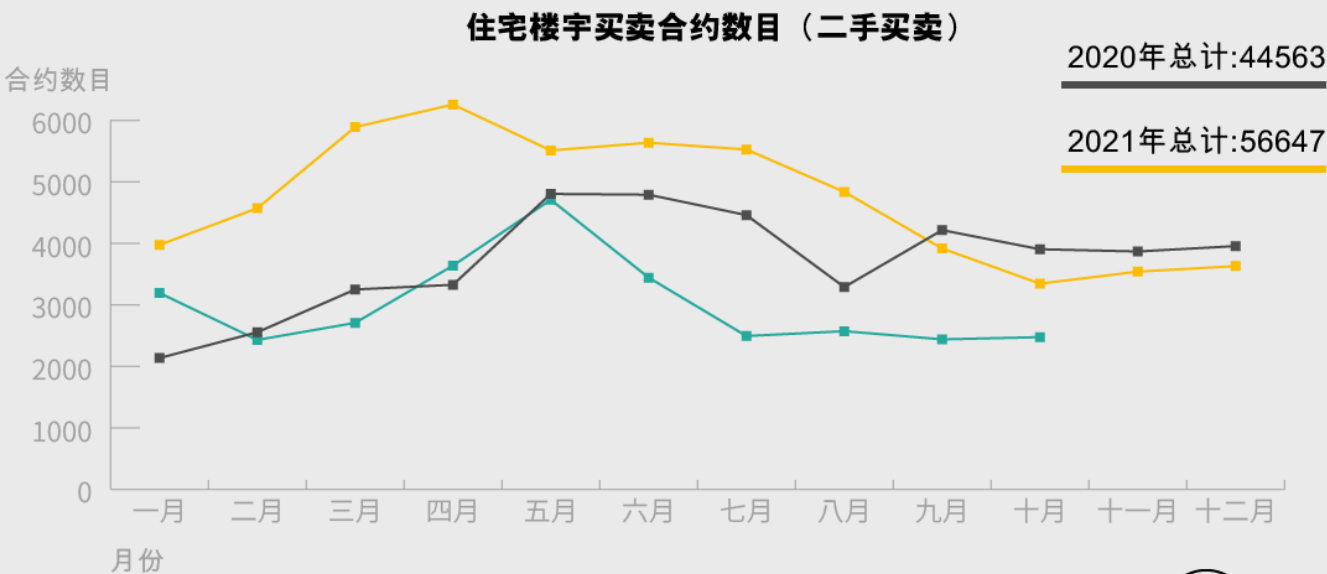
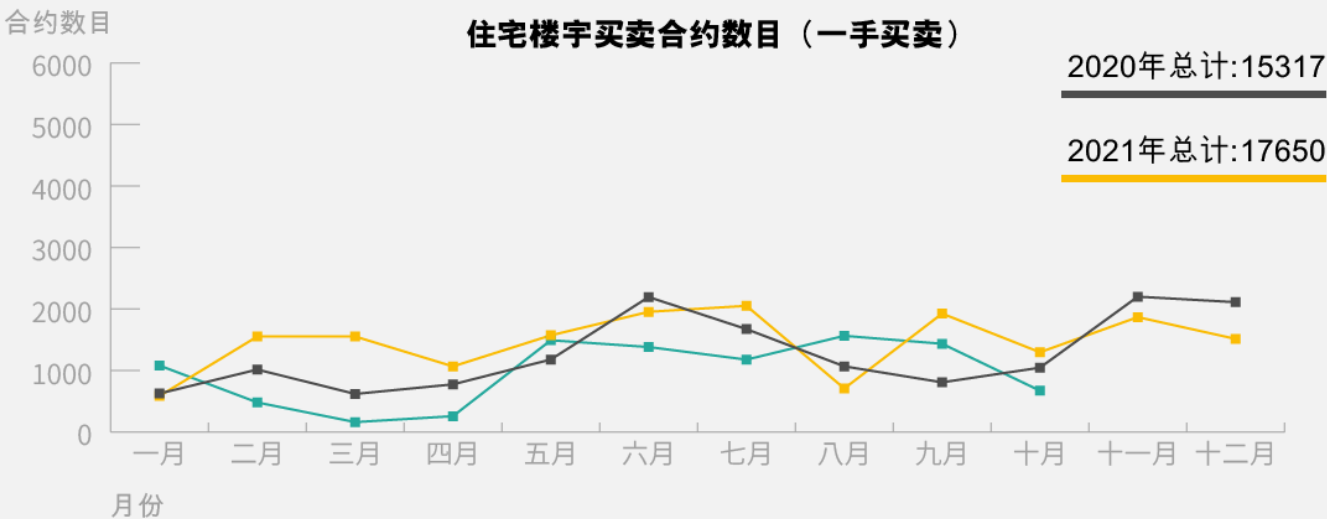
其中，1076平方呎以下的中小型单位跌幅相对较大。中原录得中小型单位指数较上月跌幅近3.81%，港岛、九龙区楼盘的楼价跌幅较新界区多。

据美联物业的资料，十大屋苑之一太古城，最近有面积536呎的单位，从叫价880万港元减至742.8万元成交，呎价约13858港元，重返2016年的价位。美孚新邨则有一个936呎单位，开价1150万港元，最终以900万元成交，呎价约9615港元；这则成交劈价250万元，是屋苑逾3年以来首次呎价跌穿1万港元的关口。

楼市交投淡静，也直接反映自低成交量。据土地注册处资料，截至10月为止，2022年每月平均一手及二手市场买卖为3981.2宗，相比去年同期平均6374.3宗为少。

市场交投淡静，2022年二手楼宇成交量下跌

2020年 2021年 2022年



资料来源：土地注册处



端传媒
Initium Media

“这年楼价至今跌18%。”美联物业住宅部行政总裁（港澳）布少明入行34年，经历几个香港大跌市。他预计2022年成交量不足5万宗，全行4万多个地产从业员，“全年平均约10人争一张单。”他形容，“以前是卖家市场，卖家在上风，客追盘；现在是买家市场，盘追客，180度反转。”

他指，买家看楼盘的数量比2021年6、7月高峰时跌近一半，也接触不少新盘买家再三犹豫，“看楼盘后觉得很正，等抽签。回家冷静后，当同事打给他说抽到筹了，来选楼盘吧，他不来，说要再看看。”

这种气氛更见诸于地产经纪的流失。高峰时期，美联物业有5000多位经纪，近期流失400至500位职员。“这行底薪平均7000多港元，如果半年没有开单，他们转行了。”布少明说，美联同期也终止了30个门市舖位的租约，“全盛时大家租很多舖，但现在业主不肯大幅减租，我们也不续租。”

2022年中，美联物业曾发出盈警，指年初截至5月底，净亏损约1.9亿元。集团当时解释，第5波疫情不利市场，防疫政策也抑制了买家的意欲和需求。中原地产最近亦传出消息，指创办人施永青将削减近一半分行，他回复传媒指，中原连续几季亏损，大部份租约期满的分行均不续约。他更曾直言，中原无法养活那么多人。

11月22日，他撰文警告：“如果政府不及时推出稳定楼价的措施，第四季楼价的跌幅就可以等同前三季跌幅的总和，导致2022年的全年楼价可以跌逾20%。”





27岁的保险经纪阿彤买入人生第一个单位，位于中环西半山的楼盘面积400呎，买入价740万元。摄：林振东/端传媒

投资砖头，或现金为王

对于决定买楼自住的买家来说，跌市的时机或许正好。

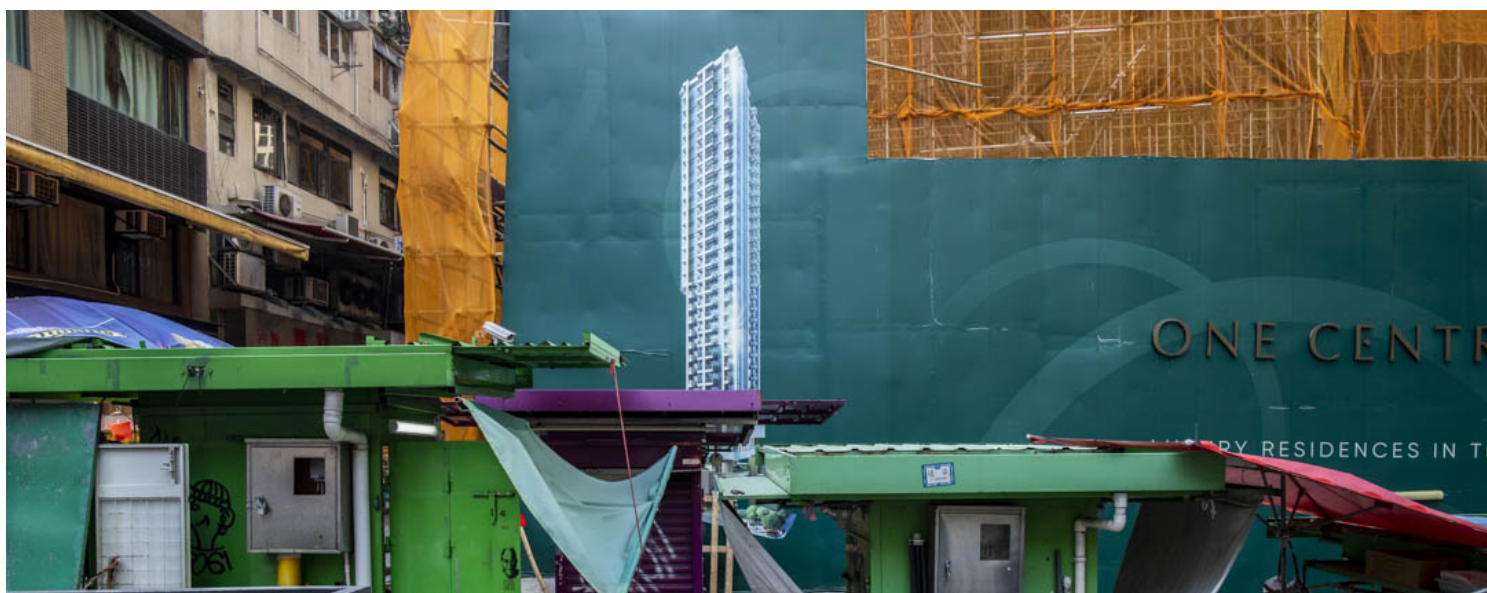
阿彤扭开中环西半山新居的大门，单位景观很开扬，视线可以一直落在对岸尖沙咀。在香港大学读书时，她喜欢上港岛的生活，最后选择在中环置业。

穿着一身珊瑚色丝质上衣和西裤，阿彤手里拿着两个电话应接客户讯息。她当保险经纪约一年多，主要整合客户的强积金。她最初开单不顺利，连底薪月入约2万多港元。直至2021年6月，她手上多出一批移民前整合强积金的客户，高峰时月薪达6万港元。

对她来说，置业是人生的一块重要拼图。阿彤来自潮州家庭，父母以前打工养活爷爷、嬷嬷，以及她和弟弟，唯一资产就是家传的唐楼物业。她经历过借学贷上大学的日子，“我阿妈总吓我——快要卖楼、快要没钱，我们要‘瞓街’（露宿）啦。”

长大后，阿彤住在前男朋友家里，但跟对方母亲闹得不愉快。妈妈劝她作为女人要有自己的物业，她也定下30岁前买楼的目标，“自己住，最后做‘姑婆屋’（广东话，形容单身女性终老的房子）也可以，人最重要是有瓦遮头。”

“我没打算移民，在香港就要拿‘砖头’（楼房）。”她没想过等楼价跌破新低位再买入，“反正供给自己住，就早点买，早点处理好。”最后，父母经济环境转好，就和她三人凑合首期供款。





2022年11月15日，香港中环的一个建筑中的私人住宅楼盘。摄：林振东/端传媒

阿彤手上单位的楼龄约27年。2007年，其银行估价为300多万港元，2013年升至600多万，去年仍然高踞800多万、900万的高位，平均呎价达22500港元。阿彤入市时，正值2022年7月，楼价已下跌接近一年，平均呎价18500港元。

2021年10月，27岁的公务员梁先生和女朋友参观示范楼盘，觉得将军澳区海茵庄园的单位面积不错，交通方便，社区整体也簇新。梁先生最后向新盘发展商九龙建业预订一个约300呎的单位，作为婚前的同居住所。单位的成交价约600万港元，即平均呎价2万港元，他们预计向银行借贷8成半。这些未落成但预售的新楼盘被称为楼花，按售楼书所说，本来预计今年8月入伙。

但是，发展商却在预计入伙日期前一天，宣布延期交楼，原因是大陆封关或封区引致建筑材料运送延误、天气和疫情等不可抗力的原因。交楼日不如预期，有业主须临时找寻住所，不少人发声要求发展商赔偿。梁先生本来和女朋友计划在2023年结婚，“楼不太稳定，我们搁置了（结婚）计划。”

这一年，私人住宅施工量较往年同期低，据房屋局“私人住宅一手市场供应”数字，2022年首三季共有约5600伙施工量，较去年同期约7200伙减少约两成，为13年以来同期新低。同时，香港已落成但未卖出的单位（货尾盘）数字正攀升，从2015年至今的货尾盘约有15000伙，为2007年后的最高水平。

每月未卖出的楼盘单位持续上升， 累积约1.6万个

「货尾盘」分两种：已落成但未卖出的新楼单位，即现楼货尾。尚未落成、经预售后备剩未卖出的单位，即楼花货尾。

2021年 2022年

单位（个）

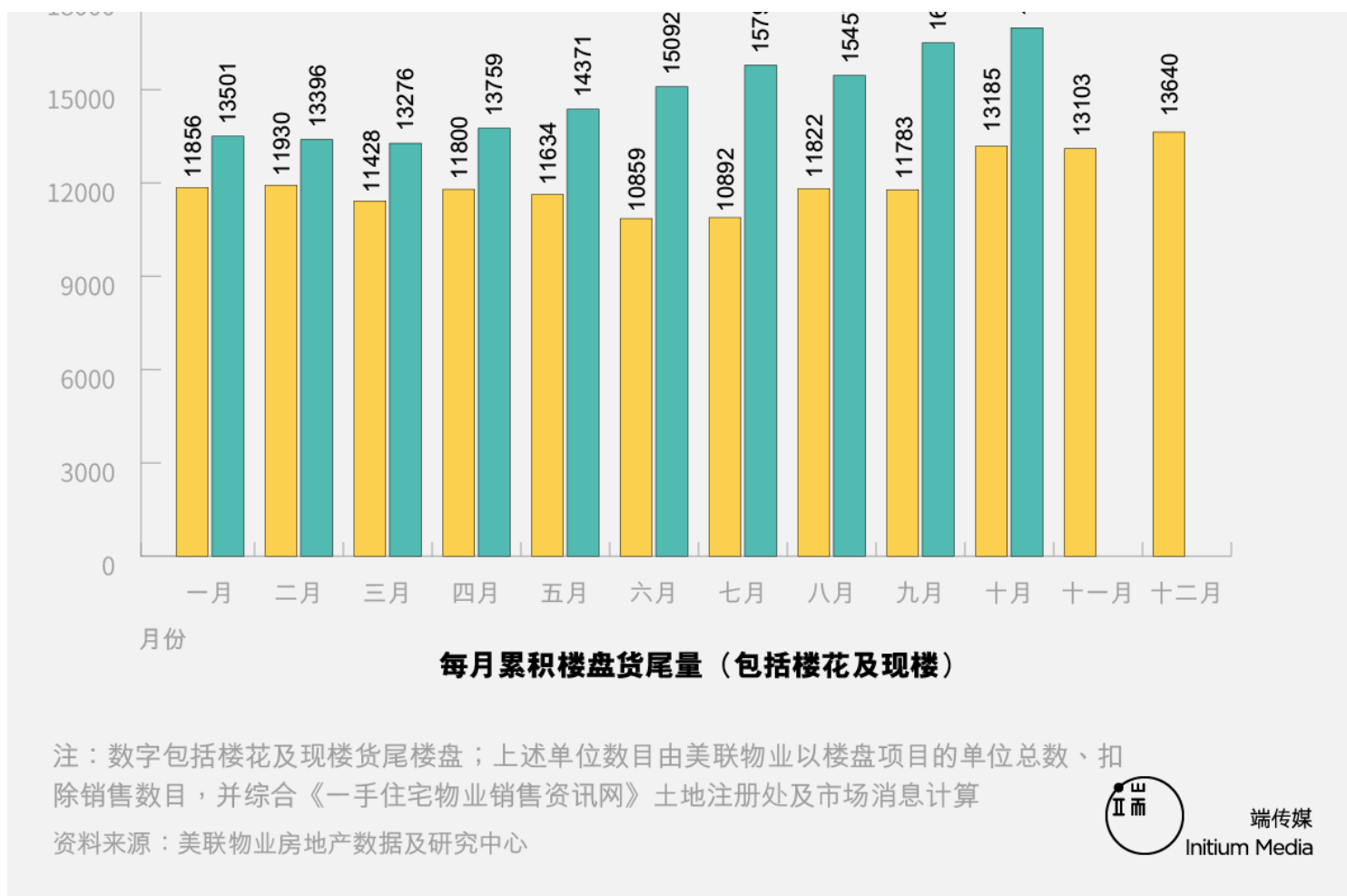
18000

94

7

3504

16992



就算是10月最热销的新盘，如恒基地产旗下粉岭北楼盘发售113伙，首轮销售首日只卖出69伙。销售不理想，布少明指有发展商存起货源，在《施政报告》发表前按兵不动；像万科香港等到11月才推售今年首个楼盘。最近，新界区新楼盘需要以低市价吸引认购，战况较激烈。另一边，市区新盘只有略减，不愿意降价。

但是，仲量联行香港主席曾焕平认为在淡市下发展商终须减价。他预计，明年许多发展商将会下调一手楼价格，“当一手楼下调，二手楼一定会再跌，两者都便宜了，当然买一手楼。”

梁先生参考同区新楼盘，预估未入伙，单位价格已下跌近50万港元，但他觉得问题并不大。他和女朋友相信婚后要有物业，暂时亦未计划移民，楼价对自住单位影响较少。加上两人工作稳定，他月入约6万港元，足够支付供款，“短期内不想楼价了。”

从婚后计划一直留港，到今天移民卖盘，陈梓明有截然不同的想法，“如果你觉得前面还有机会，值得去赌博，这样做会好。我们走时觉得香港再不是认识的香港，也不看好香港前景，固定资产的风险会比较高。”所以他并没想过要像部分业主，移民到免资产税的国家后放租香港物业，或持货等待。

每天读到两岸关系紧张的新闻，他设想，最坏情况是香港的联系汇率受影响，资产蒸发两至三成。“香港不

能独善其身。我还有小朋友要读大学，拿到当地身份之前，要支付国际学生的费用。”

“以前会说‘北水’，但看到今年中国大陆国进民退的状况，另一方面就是香港政府的管治，我宁愿手上有钱，能够计算有多少，最实际。”陈梓明还是相信，“前景不稳，现金为王。”



美联物业住宅部行政总裁（港澳）布少明入行34年，经历几个香港大跌市，他预计2022年私人楼盘成交量不足5万宗。摄：林振东/端传媒

跌市背后：加息、经济不稳、移民潮

仲量联行香港主席曾焕平认为，楼市不明朗背后由几个原因交织而成：美国加息、香港经济环境不稳、移民、大陆经济问题和中美博弈战等等。

楼盘买家向银行或发展商做按揭（抵押贷款），每月偿还供款受按揭利率影响，以前低息环境有利借贷买楼。但现在，买家阿彤做8成按揭，最初预计月供1.5万港元，但因加息，结果每月供款2.1万元。

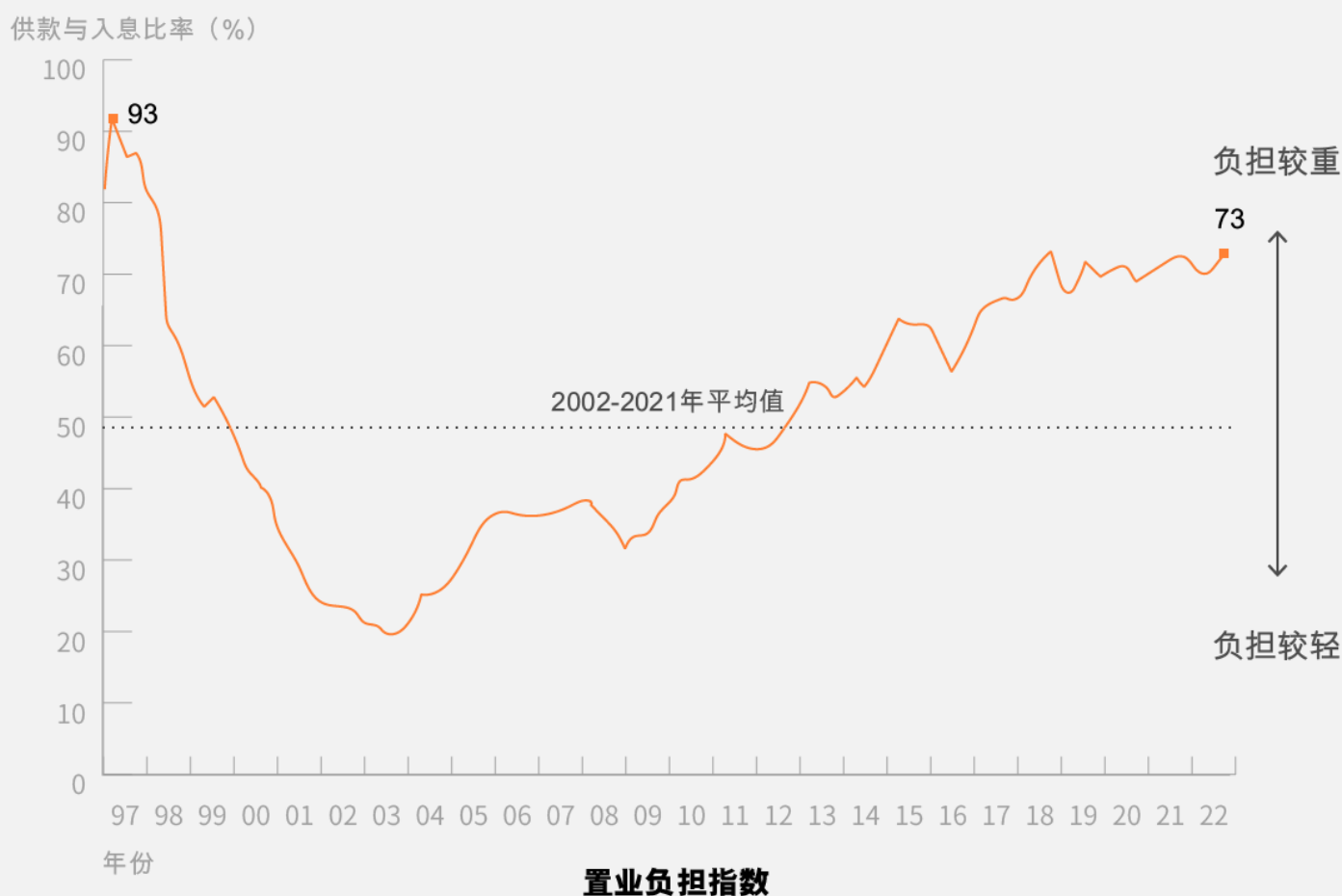
为控制通货膨胀，美国联储局今年进入加息周期。布少明说，“今次加幅的速度和幅度比预期快和大。”因香港利率受美国直接影响，汇丰银行香港区行政总裁林慧敏19日表示，香港正式进入加息周期，这意味

日港的楼市大起大落影响，几乎抵消了日港的行政心态转变带来的利好，日港正步入加息周期。总体而言，买家借贷的压力将会增加。

根据香港政府公布的2022年第三季经济报告，由于按揭利率上升，市民的置业负担指数（即按揭供款除以住户入息中位数的比率），于第三季升至73%，远高于2002至2021年期间49%的长期平均数。

按揭利率上升， 香港市民2022年置业负担指数恶化

置业负担指数，即（按揭供款÷住户入息中位数）。指数愈高，市民供楼还贷的负担愈重



注：比率以45平方米单位的按揭供款（假设按揭成数为70%及年期为20年）相对住户入息中位数（不包括居于公营房屋的住户）计算得出。

资料来源：香港政府2016年、2022年第三季经济报告



端传媒
Initium Media

加上股市波动，投资者未必会选择入市。今年10月，恒生指数曾一度创低位16495点，逼近1997年水平。布少明说，“股市跌3至4成，蒸发财富，投资者不会轻易投资砖头。以前说‘套股换楼’，股市赚钱就买楼，现在股市套牢，投资者不会轻易换楼，楼市前景依然不明朗。”

楼，比较稳妥。现在资金锁死，就算斩缆止蚀，你也不想再投资。”

政府宣布香港2022年第三季香港本地生产总值（GDP）按年跌4.5%，并预计全年经济负增长3.2%。政府经济顾问梁永胜解释，外围环境恶化，跨境陆路货运往来持续受阻，对出口业造成沉重打击；同时主要央行大幅加息，严重影响内部需求。

政府宣布负经济增长的预测前，经济学者、冠域商业及经济研究中心主任关焯照并没想到结果会如此不济。他认为，按道理经济表现最差应是疫情期间，“展望上，你会觉得疫情完结后会复苏，但你看到内地的通关问题是否下年才完？下年就死得（完蛋了）……”

关焯照指出，大陆解封速度不乐观，本身已影响基础支柱如旅游业；同时香港防疫政策又无法对症下药，让外地公司重拾投资的信心，“只要内地不开放，我们就没有内地客。”



经济学者、冠域商业及经济研究中心主任关焯照认为，虽然香港楼市跌得慢，跌幅整体仍相当大，楼市要吸引潜力买家，便要提升吸引人才来港的条件。摄：Stanley Leung/端传媒

“另外一个就是移民，加快了楼价下调。”布少明解释，部分移民卖家希望避免支付外地资产税，有卖盘需要，如果早年低位置业，跌价影响也不算大。他们会相对愿意减价，令减价盘的供应增多。

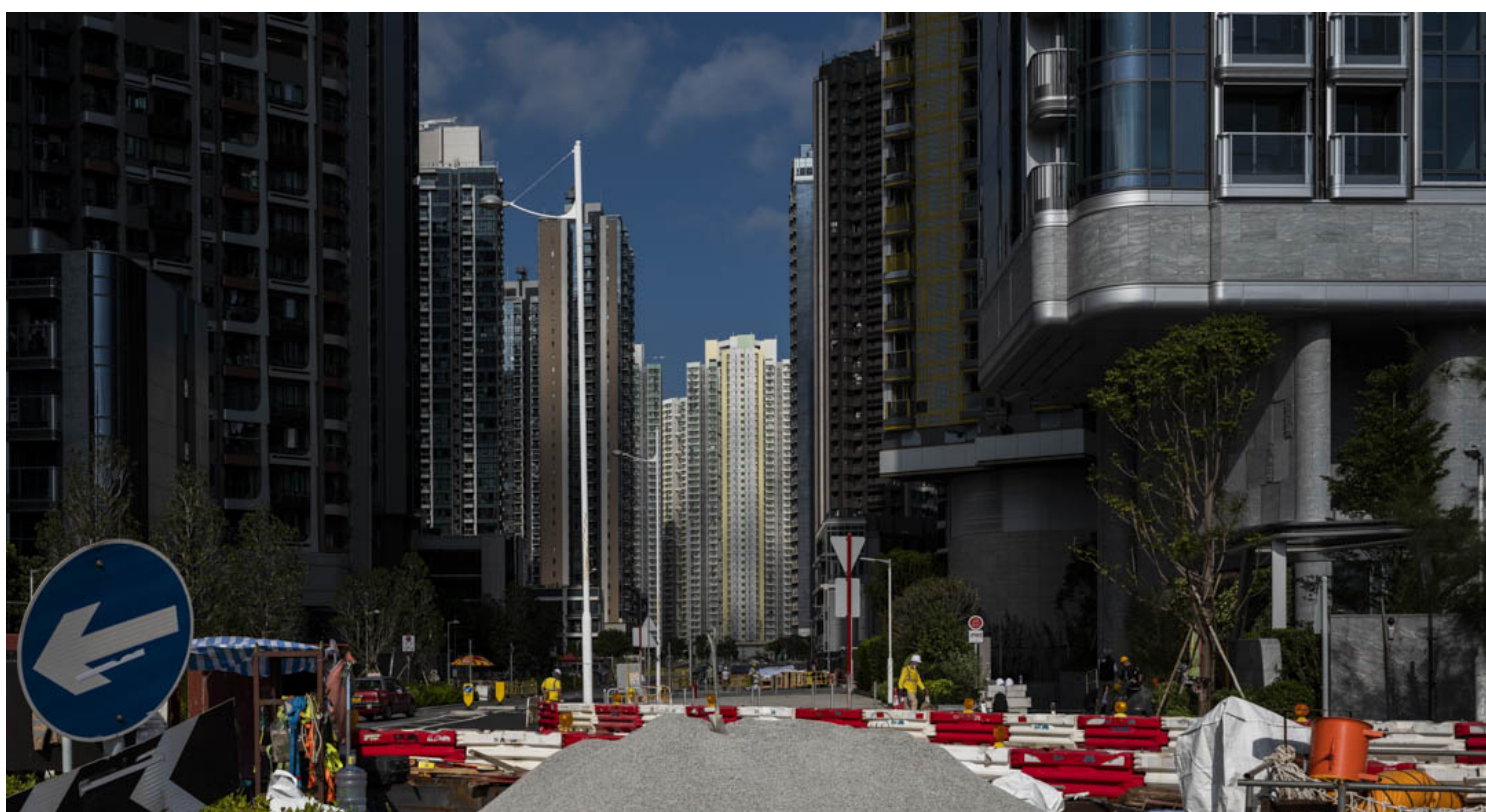
关焯照进一步指出移民潮对经济更深远的影响：一批具潜力买楼的中产家庭，连同他们的子女离开香港。他认为，“香港的财富藏于旧人手上”，近年的香港楼市是“父干推动的楼市”，但部分中产家庭已经没有替子女在港供楼的需要。“人口的减少反映很多问题，当中专才离开，劳动市场中的20至40多岁的年青人减少得最明显，这是整个结构的问题。”他说，“这不单是人数少了的问题，而是（买楼）潜力减低了很多，甚至是负增长。”

关焯照相信，移民潮带来的不稳情绪仍未结束。“有人走代表什么呢？展望不乐观。整个问题就是信心问题。你以往的持续期望是上升，现在真的跌市了。身边朋友都离开，你会感应到，这是不是买楼的时机？”

那么，香港能靠大陆资金救市吗？中国大陆近年长期封控，经济动力需时恢复，房地产市场亦面临巨大危机。曾焕平说，“你看到过去几年，内房、内银（内地房地产、银行）有债务违约的问题。”这些债务牵涉银码不少，大陆的银根、即金融市场上的资金供应亦正收紧。“国内资金跑到香港支持楼市这件事，根本是失踪，它自己都不行了，怎会南下？”

更甚的是，他指出不少大陆资金看到香港的经济状况，转投新加坡豪宅，“新加坡受惠香港最近的问题，得到大量国内钱。”

整体而言，曾焕平认为香港夹在欧美和中国的角力之间，位置不利，无可避免受到影响。他忧心，“外地资金来港可能受限，或会重新思考。你可以说，期望息口明年停下来，但欧美国家跟中国抗衡，这是看不到出路的。”





2022年11月10日，香港启德的私人住宅楼盘。摄：林振东/端传媒

信心问题

1997年，香港经历金融风暴，股市和楼市急速下滑，历经政府推出“八万五建屋计划”、千禧年科网股泡沫爆破等等，于2003年再撞上SARS的低迷经济。2003年，香港有高达10.6万宗负资产。

只要买家有能力供款，银行很少要求即时偿还贷款，楼价稳定的话，负资产或会随时间消失。但是当时经济低迷，不少人失业和经历生意失败，无力按时还款，甚至有许多身负多债的炒家被逼断供、卖盘后仍然欠债，最终走上烧炭或跳楼的绝望结局。

“香港自讨论主权回归的1982年开始，几个风浪起跌后，九七前很多人觉得大陆改革开放导致经济起飞，香港是所谓进入中国的桥梁，整体大家对经济前景有一定的幻想。”2000年，前立法会议员陈伟业曾担任“负资产大联盟”发言人，协助当年的负资产业主。“当时整体气氛是较有信心，很多人想买楼，落叶归根。”然而楼市触礁，击碎了这个安居梦。

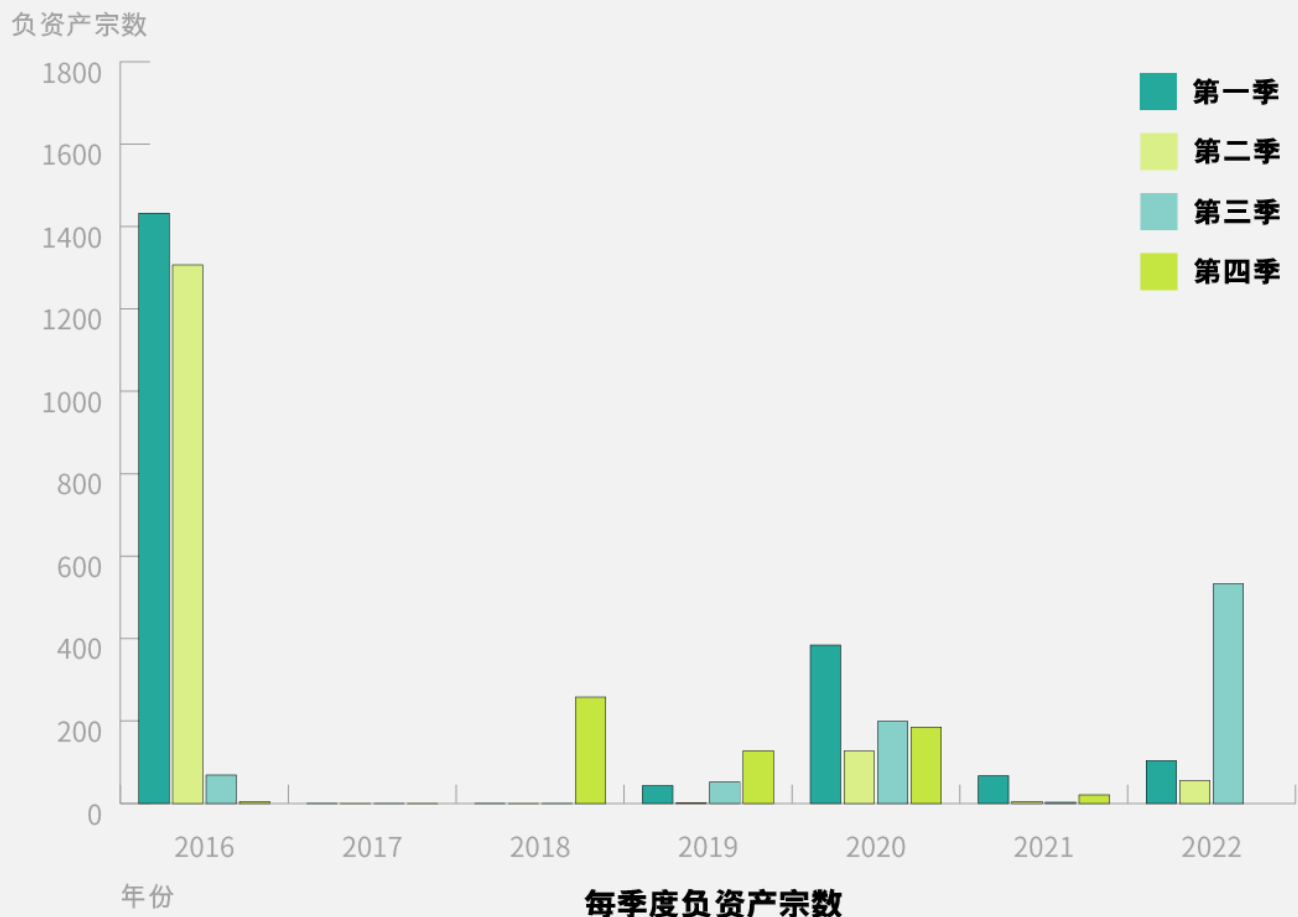
相比九七，经济学者关焯照指今天香港的楼市环境截然不同。他解释，1997年有过度炒卖的风气，撞上金融风暴，楼价崩盘式累跌7成。而今年楼市跌幅较慢，因为6成业主已经还清供款，有更多余裕持货。“受灾的是未供完的业主，但未供完的人未必挨不过。”部分业主的入市楼价远低于今天，较少机会负资产。

此外，香港的信贷资料库较1997年完善，近年金管局多次收紧按揭上限，短期转卖亦要付额外印花税。但是，今年《财政预算案》加码放宽按揭保险，1200万港元以下物业最高可按揭8成，1000万以下物业最高可按揭9成。近年9成按揭使用率，明显增加。

根据金融管理局资料，今年香港第三季的负资产宗数为533宗，单看数字并不算高，但比前一季增加9倍多，亦是2016年第二季后新高。局方指，个案涉及银行职员住屋按揭贷款，按揭成数一般较高。

**2022年第三季负资产回升，
为2016年第二季后新高**

当物业的银行估价，低于买家尚欠银行按揭借贷的金额，就会造成资不抵债，即负资产的状态。



注：数据截至2022年11月8日

资料来源：香港金融管理局



端传媒
Initium Media

曾焕平则忧虑，近年于高位借贷买楼的买家，来年将会跌入负资产。“过去几年，借贷9成、8成的人多的是，无一幸免。”他认为，香港近年经济不景，除了GDP负增长，政府也估计2022-23年度财政赤字约逾1000亿，倘若失业率回升，“供楼的人越来越有问题——人工加不到，供款又不断增加，甚至失去工作，更加无法供楼。”

况且，金管局的负资产数字只包括受规管银行，不包括财务公司，未能反映向发展商、财务公司作高成数按揭借贷、“呼吸Plan”（毋须任何入息证明及压力测试可获审批）的买家状况。

整体而言，曾焕平认为明年楼市虽不会急泻，但会重演1999至2003年间的漫长下行周期，即每年楼价跌10%，最终或有机会累跌近50%。比较25年前后的香港市况，“一刀插死你，和每年你割你一刀，让你慢慢流血，你最后都会死。”

他说，“导致楼市下行的原因，不会在明年突然消散。你会不会预计俄乌战争明年会解决？明年拜登会不会抱住习近平做朋友？明年会不会停止加息，甚至减息？明年会不会通关？我看不到。”



仲量联行香港主席曾焕平认为，楼市不明朗背后由几个原因交织而成：美国加息、香港经济环境不稳、移民、大陆经济问题和中美博弈战等等。摄：Stanley Leung/端传媒

关焯照也提醒，虽然楼市跌得慢，跌幅整体仍相当大。但他认为，目前香港楼市最多也只能吸引大陆资金，“内地人会觉得，香港怎样都不及内地的封控疯狂，或者制度上都还可以。内地很多政策性打压的楼市，如果有选择，顺便来港做专才，可以当是跳板。”大陆经济再差也好，“始终人多，就像淘金，总有金跑出来。”

站在地产代理商的视角，布少明一直倡议楼市下行时撤销辣招（包括额外印花税、双倍印花税及买家印花税等），也认同政府让获得永久居留权的外地专才退还置业税，相信可吸引大陆专才。他对未来较乐观，认为累积的购买力总会释放，通关总会实行，楼市中后期会随之缓和。但这一切，“等通关才看见成效。”

关焯照则认为，楼市要吸引潜力买家，便要提升吸引人才来港的条件。在和新加坡或其他地区竞争的跑道上，“新加坡（开出）的条件，我们每样都要好过它，你才可以抢到人。它是正上升的金融中心，你是正下跌的金融中心，甚或随时不是。”

相对九七，曾焕平判断今天香港的抗压条件更差。“当年金融风暴是外来的货币因素，但香港人整体有Cando的精神，觉得‘一定做到’，对香港仍然有信心。现在很多人没信心、走了。”他低声说，“仔细想想，这比1997年金融风暴更恐怖。”

破灭的神话，下跌的现实

瑞银集团发布2022年度“全球楼市泡沫指数”，指香港楼价经过15年的长期繁荣，于2019年年中结束，香港的名义楼价（未按通货膨胀调整的前期价格）在统计期内跌4.3%，是分析涉及的全球25个城市中表现最差。

最近，《信报财经月刊》以“砖头神话破灭”为封面大题。有分析认为，今年行政长官李家超提出的《施政报告》强调增加土地供应，积极向绿化带开刀等措施，未来或不再有供不应求的情况，投资神话已经幻灭。

经济学者关焯照觉得，“没有什么神话破不破灭，问题就是面对现实——现在正在下跌。如果你一直不变，或者无法稳定经济前景，令人见到明显改善，很多制度上、社会上的东西令人有信心，人还是会走。”

在严密的香港隔离政策下，陈梓明和太太今年排除万难，带一对子女回到旧居。最初，子女得知旧居要提早交楼，忍不住哭了。陈梓明和太太想了又想，决定安排回港。“香港太多离散，不想太多遗憾。”他们与房屋道别，也与香港道别。

对陈梓明来说，卖楼是一个重要的告别仪式。

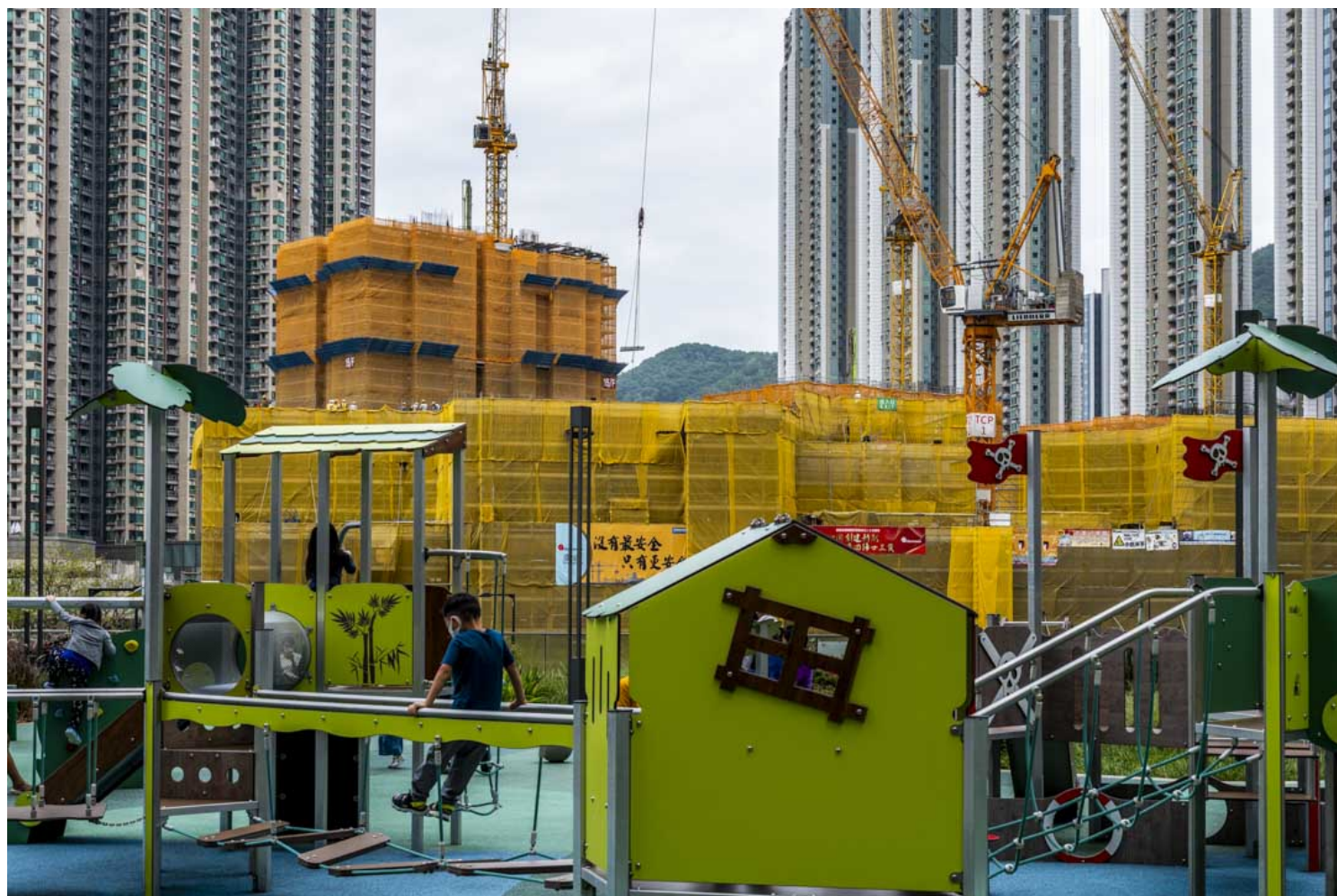
“那间屋有很多我们的回忆，小朋友的成长就在那里。”短短几天，他们在家里吃饭、睡觉，邀请朋友作客和合照。陈梓明在露台种盆栽已经很多年，他挑了些留下，放在社区园圃希望有人接收，其余的就送人的，他要割舍，“丢弃之前，我逐棵逐棵在泥里把他们拔出来，跟他们说，谢谢陪伴我们。”他说，“我割舍的是跟香港的告别。”

他想到，2003年跟太太以约170万港元买入婚后的第一个单位。5年后，房屋涨价，“香港恒生指数升到破3万点，当时我的想法跟现在有点相似——我觉得香港癫了，我不想玩这个游戏。”命运使然，他们在2008年金融海啸前沽走所有股票和房屋。

他和太太一直觉得，楼价飞升是透过剥削年轻人的未来换取得来，夫妻二人是香港历史的既得利益者。“这样累积财富，年轻人很难供楼。你叫一个年轻人赚700、800万？屌你，储几耐呀？（干，要储多久？）我总觉得跌下来是应该的。”他转念又笑说，可能他是给自己一个说法，不要太难讨。

对陈梓明来说，不是住哪里的问题。他很想入伙，但他也是有自己的想法，才决定入伙。

现在，他们在外地生活近两年，慢慢有着地感。“但那条根始终在700多公里之外的香港。移民的概念是连根拔起，屋作为一种根的表现，我们以后回到香港的状态，就是小浮萍。”



2022年10月10日，香港将军澳建筑中的私人住宅楼盘。摄：林振东/端传媒

家本是安身立命的地方，但既然无法再安身，陈梓明决心放下。“当然，我不想走这条路才离开，但你没办法离开、或要留下，就会思考（置业）。”

最近，梁先生入手的楼盘终于宣布11月底交楼，他和女朋友预计下年3月正式入伙，赶上筹备结婚的日程。其实他们也不抗拒移民，但想先在香港工作存钱，再考虑未来的事。“或者有小朋友就会走，是教育和政治的原因。”他想，如果年老，起码有自己物业，不用租楼，当自己倘若真的离港，手持物业也总不会是坏事。

数数手指，阿彤已经有21个朋友离开香港，前往英国、加拿大，但是，“我不觉得他们生活得特别开心。”她说自己是保守派，“移民没法解决问题，而是另一个问题的开始，因为一切是未知的。”

在香港，她可以趁这10年时间努力赚钱，尽快财政稳健，当自己的老板。她计划在中上环和朋友合伙开酒吧，迎接疫情缓和后的人潮。“香港怎样都是金融中心。我想，可能我死后，香港真的被人取代？那就已经无关我的事，是我的下一代受苦了……”

“始终每个人都需要居住，只要有人出生就会有人买楼。”在第一个属于她自己的单位里，她指出床和钢琴的位置，并许下承诺，“我很快就会买第二层楼。”



2022年5月19日，香港九龙的住宅。摄：林振东/端传媒

(尊重受访者意愿，陈梓明为化名。)