

保良局李兆基青年綠洲
2023-2024 營運報告

〈第一章〉「青年綠洲」營運概要

宿舍背景

1. 保良局響應特區政府《青年宿舍計劃》，獲李兆基基金捐贈土地，於新界元朗興建全港最具規模的青年宿舍 - 保良局李兆基青年綠洲(下稱「青年綠洲」)。保良局與特區政府於 2018 年簽署《資助及營運協議》，由特區政府資助興建，保良局自負盈虧營運。建築工程於 2022 年底完成。
2. 保良局營運「青年綠洲」過程按照《營運計劃書》進行。租金不超過市值租金的六成。於 2023 年 3 月開始招租，首批住戶於 2023 年 5 月初陸續入伙，2023-24 年度的平均入住率為 85%。
3. 「青年綠洲」有 1,248 個房間 (816 間單人房及 432 間雙人房)，提供最多 1,680 個宿位，每樓層設有共用廚房、洗衣房和垃圾房。另外設有訪客停車場，住客可租用的電單車和單車泊位。公用空間包括多用途室、閱覽/圖書室、共用廚房、露天籃球場、平台花園及綠化園林等。

「共享現在 成就未來」的願景

4. 「青年綠洲」除提供住宿外，也透過一系列服務，關顧青年發展需要，讓住戶享受生活空間、建立人際關係脈絡、持續自我增值發展、擴闊視野；同時亦提倡環保概念，推動青年展才，參與社區及回饋社會。
5. 「青年綠洲」聘用專業的管理及青年服務團隊，定期舉辦不同的活動，包括生活技能、職涯規劃、創意展現、義工培訓、綠色生活、服務社區及社群興趣建立等。另外亦聘用註冊社工和輔導員，為有需要的住戶提供輔導、支援及諮詢服務，並提供適切的跟進及轉介服務。

〈第二章〉租務概況

6. 住戶概況

6.1 男女比例：男性 53%；女性 47%

6.2 年齡分佈以 26 歲居多 (佔 13%)，年齡中位數：26 歲

年 齡													
18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
人 數													
2	16	23	25	65	121	156	161	172	168	162	133	94	70
<1%	1%	2%	2%	4%	9%	11%	12%	13%	12%	12%	10%	7%	5%

6.3 教育程度：學士或以上約佔 60%

6.4 職業廣泛包括各行各業，工作職位以前線工作人員 / 文員居多 (約佔 70%)

6.5 工作上班地點遍布全港，以元朗/屯門/荃灣較多；亦有不少在港島區及離島，甚至境外工作

6.6 每月收入在\$25,000 或以下約佔 80%。

7. 入住申請

7.1 申請「青年綠洲」須符合申請資格。詳情請參閱申請網頁。

7.2 「青年綠洲」於 2023 年 3 月 13 日開始網上公開接受申請，首批租約由 2023 年 5 月 1 日起生效；其後分批在每月 1 日及 16 日起租。

7.3 網上申請仍然繼續接受，並預約面見。

7.4 至 2024 年 3 月底，保良局動用酌情權一次，給予一位保良局年滿 18 歲在學局童入住。

〈第三章〉 租金和檢討機制

8. 「青年綠洲」租金水平不超過市值租金的六成。2023-2024 年度的房間租金範圍如下：

單人房	-	\$2,950 至 \$3,750
雙人房	-	\$3,100 至 \$4,200
9. 按《資助及營運協議》規定，保良局每年或適時檢討並釐定租金水平。

〈第四章〉 儲備/盈餘安排

10. 保良局為「青年綠洲」開設獨立會計賬目及銀行賬戶，以審慎理財原則自負盈虧營運。
11. 「青年綠洲」按《資助及營運協議》設立「維修儲備基金」。營運盈餘亦注入基金內。在 2023 - 2024 年度內無任何動用「維修儲備基金」的需要及安排。

〈第五章〉 「青年綠洲」核數報告

12. 「青年綠洲」正確記錄所有收支帳目，包括現金/支票收據或付款。
13. 保良局會計部編制每月營運報表，並外聘核數師進行年度審核。

〈第六章〉 2024-2025 年度營運預算

14. 「青年綠洲」秉持一貫審慎理財，致力開源節流，力求達到自負盈虧。

15. 新申請或續租簽新約的房間租金範圍如下：

(a) 一人房間：HK\$3,000 至 HK\$3,850

(b) 二人房間：HK\$3,200 至 HK\$4,300

16. 由於建築保固期已過，維修保養費用有明顯增加。另外，經過一年的經驗，管理處了解租戶對服務需求，已定期安排多元化的活動，服務團隊相應增加人手，包括社工、輔導員和青年發展主任等，以便為租戶提供適切和及時的支援。

17. 進入第二年度，繼續累積「維修儲備基金」，並未有需要動用。

18. 2024-2025 年度收支預算如下：

2024 - 2025 年預算	(截至 2025 年 3 月底)
收入	
租金 (入住率 85%)	\$ 4,330 萬
其他收入 (包括洗衣機,停車場,活動等)	\$160 萬
共計收入:	\$4,490 萬
營運開支	
職員薪酬	\$1,150 萬
管理及營運開支 (如水/電、清潔、保安、保險、維修保養、管理處/活動開支、會計等)	\$1,990 萬
差餉及政府稅	\$260 萬
共計開支:	\$3,400 萬
盈餘:	\$1,090 萬
大型維修儲備 (強制性):	\$20 萬
房間傢俬及設備維修儲備:	\$250 萬
回墊保良局 (籌備期開支)	\$400 萬
淨盈餘:	\$420 萬

〈第七章〉其他「青年綠洲」營運資料

19. 過去一年，「青年綠洲」履行《青年宿舍計劃》的目標，除提供可負擔的住宿房間外，亦積極協助青年住戶發揮潛能，力求身、心、靈平衡發展，提升個人資本，回饋社會。

青年住戶參與活動

20. 在 2024 年 3 月 3 日「青年綠洲」開幕典禮上，榮幸邀請了政務司陳國基司長，GBS, JP、恒基兆業地產集團主席兼董事總經理李家誠博士，JP，由時任保良局陳黎惠蓮主席陪同主禮；民政及青年事務局麥美娟局長，SBS, JP 亦連同一眾官員出席。青年租戶擔當活動大使或不同的崗位，包括司儀、表演、台上分享、生活花絮短片製作、餐飲服務和導賞等。

21. 「青年綠洲」曾經接待超過 20 個團體/組織到訪/電視台訪問，總共超過 300 人次參觀及了解宿舍的運作，並交流心得。當中亦有青年租戶參與導賞，向參觀者介紹他們的「家」。

22. 「青年綠洲」舉辦超過 140 個活動，包括社區服務/義工活動、生涯規劃、理財教育、精神健康/情緒管理、社群興趣建立等活動，參與人次達 2,800 人（時數接近 7,000 小時）。

23. 「青年綠洲」鼓勵住戶善用餘暇，貢獻所長，身體力行，回饋社會。租戶可透過手機應用程式直接登記成為綠洲義工。「青年綠洲」提供適切的義工培訓，令義工及服務受眾更能受到裨益及保障。

24. 「青年綠洲」參與環保署《減廢回收約章》，增設各項環保回收設施，並組織青年租戶成為「環保大使」，由房間和樓層做起，開展環保廢物處理，實踐綠色生活里程。
25. 得到各政府部門支持，「青年綠洲」合辦達 7 次講座/活動，包括投資者及理財教育委會理財及投資講座、廉政公署總部大樓參觀/防貪講座、參觀昂船洲軍營/「雪龍 2 號」、禁毒處宣傳/講座、警務處招募及防騙宣傳/講座等，加強租戶對有關方面的認識和正向思維。
26. 「青年綠洲」增加了社工及輔導員，為住戶提供預約面談服務，情緒支援，並跟進個案。在有需要的情況下，轉介更合適的輔導服務。

外界資助

27. 獲李兆基基金支持，成立「李兆基青少年發展基金」，為「青年綠洲」住戶提供多元化服務及支援，包括短暫經濟及持續進修支援等，截至 2024 年 3 月 31 日，獲批個案共 21 宗，涉及金額超過\$14 萬。

- 完 -