

保良局李兆基青年綠洲
2024-2025 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》，並獲李兆基基金捐贈土地，於新界元朗大樹下西路 18 號興建目前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 10 月簽署《資助及營運協議》，特區政府撥款資助興建青年宿舍，由保良局以自負盈虧營運。建築工程於 2022 年底完成。
2. 保良局於 2023 年初向民政及青年事務局提交《營運計劃書》，「青年綠洲」租金定於市值租金一半並獲審批。「青年綠洲」2023 年 5 月初陸續入伙，2024-25 年度的平均入住率為 85%。第二年營運暢順，大部份租戶在短期內已經積極投入社區並參與活動。保良局營運「青年綠洲」過程按照《營運計劃書》進行。
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，讓 18 至 30 歲在職青年以不超過市值租金的六成租住最多 5 年。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」為青年提供住宿服務的同時，也推出多項服務讓青年人自我增值、累積資本。透過一系列青年服務，關顧青年發展需要，讓青年租戶享受生活空間、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，涵蓋範疇包括健康生活、職涯規劃、義工培訓、綠色生活、服務社區及社群興趣建立等，期望租戶能自我增值，亦能發展才能及回饋社區。另外亦聘用註冊社工和輔導員，在「青年綠洲」為有需要的租戶提供輔導、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. 租戶概況

6.1 男女比例：男性 52%；女性 48%。

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	32
人 數														
1	7	13	33	28	87	163	169	171	172	159	142	120	81	37
<1%	1%	1%	2%	2%	6%	12%	12%	12%	12%	12%	10%	9%	6%	3%

6.3 教育程度：學士或以上約佔 62%。

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 66%）。

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

6.6 每月收入在 \$25,000 或以下約佔 82%。

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，合資格的申請按序分批簽約及入住，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 現時，網上申請仍然繼續接受，按電腦編號次序預約面見，沒有候補名單。

8. 續租概況

- 8.1 為回應租戶的需要，民政及青年事務局修訂「青年宿舍批款及營運協議」的續約年齡條件，年齡屆滿 31 歲的租戶在同一宿舍內可以居住最多 5 年，於 2025 年 1 月 1 日起生效。這修訂能有效地滿足及幫助已居在「青年綠洲」年滿 31 歲的租戶群獲續約。

- 8.2 首批於 2023 年 5 月起生效的租約於 2025 年 4 月 30 日完結。「青年綠洲」於 2024 年 12 月向首批租約期完結的租戶發出「續約意向書」，了解他們的續約情況。逐於 2025 年 3 月進行簽訂新租約，續租率超過 85%。

〈第三章〉 租金和檢討機制

租金釐定

9. 「青年綠洲」租金水平不超過市值租金的六成，以符合《資助及營運協議》的條款。2024-2025 年度的房間租金範圍如下：

單人房 - \$3,000 至 \$3,850

雙人房 - \$3,200 至 \$4,300

租金檢討機制

10. 保良局每年或適時檢討並釐定租金水平，並考慮「青年綠洲」的營運財務狀況，包括差餉、地租、日常營運開支等，以及青年人負擔能力。
11. 2025 年 2 月，保良局聘請專業測量師進行租金評估以作為參考，青年就業穩定備受考驗，調整租金可能對青年租戶構成壓力。保良局決定「青年綠洲」2025-2026 年度的租金維持不變。

〈第四章〉 儲備/盈餘安排

宿舍財務

11. 根據《資助及營運協議》，保良局須自負盈虧地營運，並為「青年綠洲」開設獨立會計賬目及銀行賬戶。
12. 「青年綠洲」主要收入來自租金；落成後，最大比例開支用於物業管理及青年服務包括精神健康/情緒支援及青年發展計劃等活動，其次為屋宇設備維修保養和綠化/園林管理。保良局以審慎理財原則處理日常營運。

儲備及盈餘安排

13. 「青年綠洲」按《資助及營運協議》設立「維修儲備基金」，以應付未來大型維修需要。如有營運盈餘，亦將其注入「維修儲備基金」。
14. 在 2024 - 2025 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

年度會計收支核數

15. 「青年綠洲」的前線工作人員將所有收支情況記入日常賬簿。所有每日和每月帳目，包括現金/支票收據或付款，都正確記錄。
16. 保良局會計部會編制每月資產負債表和營運報表，並由保良局外聘核數師進行年度審核。
17. 2024 - 2025 年度核數報告詳見附錄。

〈第六章〉 2025-2026 年度營運預算

18. 「青年綠洲」第三年的營運，秉持一貫審慎理財的態度，致力於開源節流和推廣，力求達到自負盈虧的目標。
19. 面對有租戶因一年「死約」完結而提前退租，房間有流轉情況，故保守估計第三年的入住率平均維持在 80%。
20. 「青年綠洲」2025-2026 年度的租金維持不變，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
21. 設施保養及維修方面，由於租戶對於公共設施有一定需求，加上舉辦活動設施相繼出現損耗情況，須要更換。租約期完結後，租戶交還的房間需要翻新裝修、維修或重置部分損毀傢俱等，維修保養費用有顯著增加。
22. 人力資源方面，經過首兩年的經驗，管理處了解租戶對服務需求，已定期安排多元化的活動，包括義務工作和社區參與、生涯規劃、理財教育、綠色生活及社群興趣建立等活動；特別在精神健康/情緒支援範疇，除尋求外界資助外，「青年綠洲」服務團隊亦相應增加人手，以便為租戶提供適切和及時的支援。
23. 「青年綠洲」進入第三年（2025-2026 年度）時，「維修儲備基金」繼續累積。由於樓宇仍是新建築，預計未有需要動用「維修儲備基金」。

24. 2025-2026 年度收支預算列表如下：

2026 - 2026 年 預 算	收入/支出 (HK\$)
營運收入：	
✧ 租金(以平均入住率 80%計算)	\$41,841,940
✧ 其他收入： (包括洗衣機、停車場、活動及銀行利息收入等)	\$1,496,021
共計收入：	\$43,337,961
營運開支：	
✧ 職員薪酬	\$,784,661
✧ 管理及營運開支 (如水電、清潔、保安、保險、維修保養、管理處開支、 服務 活動開支、會計及資訊科技/數據系統恆常服務及總 部支援等)	\$32,314,735
✧ 差餉及政府稅	\$3,400,000
共計開支：	\$35,714,735
盈餘：	\$7,623,225
大型維修儲備 (強制性)：	\$0
房間傢俬及設備維修儲備 (非強制性)：	\$2,500,000
回墊保良局(籌備期開支)：	\$4,000,000
2025-26 預算盈餘：	\$1,123,225

〈第七章〉 其他「青年綠洲」營運資料

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

青年租戶參與活動

26. 「青年綠洲」曾經接待超過 25 個團體/組織到訪/電視台訪問，期間青年綠洲亦膺民政及青年事務局邀請接待來自不同國家參加「青年發展高峰論壇」的嘉賓，以及超過 30 位的青年前來參觀及了解宿舍的運作，並交流心得。有青年租戶化身為導賞員，向參觀者介紹他們的「家」。過去總共接待超過 250 人次。
27. 「青年綠洲」共舉辦了 470 個與個人成長相關的活動，涵蓋生涯規劃與理財教育、心理健康與情緒管理、社群興趣培養等範疇。活動參與人數超過 9,100 人，總參與時數超過 24,900 小時。
28. 義工服務是「青年綠洲」重點發展的青年服務之一，旨在鼓勵青年租戶善用工餘時間，發揮自身專長，以身體力行的方式回饋社會。本年度，「青年綠洲」共舉辦了 200 場義工活動，超過 1,900 名租戶參與，合計提供了 10,000 小時的義工服務。
29. 「青年綠洲」致力建構一個無毒宿舍，獲保安局禁毒處「禁毒基金」資助，推行為期兩年的「無毒綠洲」計劃。計劃透過興趣體驗、外出探訪、義工服務、過來人分享及虛擬實境 (VR) 體驗，讓青年了解毒品的禍害，並建立健康的生活習慣。

30. 在各政府部門的支持下，「青年綠洲」合辦了六次宣傳活動、講座及其他活動，包括投資者及理財教育委員會主辦的「青年理財教育計劃」啟動禮、參觀廉政公署總部、參觀雪龍二號破冰船、參觀國家安全教育展覽廳，以及由香港警察處舉辦的警察招募介紹，及反詐騙講座，旨在加強租戶對相關領域的認識與正向思考。
31. 關注青年租戶的情緒及精神健康是不可忽視的重要課題。「青年綠洲」先後透過運動藝術工作坊及資訊講座進行介入，舉辦了超過 30 場線下活動和 17 場線上活動，協助租戶學會處理自身情緒並覺察他人需求。

外界資助

32. 保良局積極開拓並善用外間資源及撥款，本年度成功獲得「禁毒基金」、「上海商業銀行」、「環境及自然保育基金」及「元朗區 - 社區參與計劃」的撥款資助，為「青年綠洲」租戶提供多方面的個人成長及社區參與服務，獲批資助總額超過 320 萬元。
33. 保良局一直積極善用資源，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」租戶提供多方位的服務及支援，包括短暫經濟及持續進修支援等，由「青年綠洲」專業社工審核有關申請資格，呈交基金辦事處審批。截至 2025 年 3 月 31 日，獲批個案共 13 宗，涉及金額超過\$11 萬。

- 完 -