保良局李兆基青年綠洲

2025 – 2026 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，2025 – 2026 年度的平均入住率為 82%。第三年營運暢順，大部份租戶均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. 青年綠洲共有 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。另設有訪客停車場，以及供住客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、燒烤場、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 50%；女性 50%。

6.2 年齡分佈以 27 歲居多（佔 14%），年齡中位數：27 歲。

年 齡															
18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
人 數															
1	2	8	10	32	51	95	176	174	189	178	137	131	97	64	26
<1%	<1%	<1%	<1%	2%	4%	7%	13%	13%	14%	13%	10%	9%	7%	5%	2%

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 75%）。

6.5 工作上班地點遍佈全港，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 $23,000 或以下約佔 60%。

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《資助及營運協議》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。青年綠洲按他們的續約情況進行簽訂為期兩年的新租約。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。2025 – 2026 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. 由於 2025 – 2026 年度經濟因受多項因素影響，青年就業穩定性備受考驗，考慮到調整租金可能對青年租戶構成壓力。保良局決定維持青年綠洲 2025 – 2026 年度租金水平不變。

12. 2026 年 2 月，保良局聘請專業測量師進行租金評估作為參考，並按市值租金五成的原則定立租金水平。隨著經濟逐步回穩，營運成本亦隨之上升，經保良局詳細考慮及通過，將 2026 – 2027 年度租金上調 3%。有關調整已於 2026 年 5 月 1 日生效。

2023-2027 調整租金狀況：

年度	單人房	雙人房	調整幅度
2023 – 2024	$2,950 至 $3,750	$3,100 至 $4,200	-
2024 – 2025	$3,000 至 $3,850	$3,200 至 $4,300	2.6%
2025 – 2026	$3,000 至 $3,850	$3,200 至 $4,300	-
2026 – 2027	$3,100 至 $3,950	$3,300 至 $4,450	3%

〈第四章〉儲備/盈餘安排

宿舍財務

13. 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。

14. 青年綠洲主要收入來自租金；落成後，最大比例開支主要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。保良局一直秉持審慎理財原則處理日常營運。

儲備及盈餘安排

15. 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」。

16. 在 2025 – 2026 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

17. 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。

18. 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。

19. 2025 – 2026 年度核數報告詳見**附錄**。

〈第六章〉2026 – 2027 年度營運預算

20. 青年綠洲第四年的營運，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。

21. 面對有租戶因一年「死約」完結而提前退租，房間有流轉情況，故保守估計第四年的入住率平均維持在 80%。

22. 青年綠洲 2026 – 2027 年度的租金上調 3%，房間租金範圍如下：
    (a) 一人房間：HK$3,100 至 HK$3,950
    (b) 二人房間：HK$3,300 至 HK$4,450

23. 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。

24. 人力資源方面，經過首三年的經驗，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。

25. 青年綠洲進入第四年（2026 – 2027 年度），「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」。

26. 2026 – 2027 年度收支預算列表如下：

2026 – 2027 年度預算	**收入/支出（HK$）**
營運收入：	
✧ 租金（以平均入住率 80%計算）	**$42,115,223**
✧ 其他收入： （包括洗衣機、停車場、活動及銀行利息收入等）	**$1,969,700**
共計收入：	**$44,084,923**
營運開支：	
✧ 職員薪酬	**$10,570,170**
✧ 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、購買傢俱設備、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）	**$23,377,767**
✧ 差餉及政府稅	**$3,570,000**
共計開支：	**$37,517,937**
盈餘 ：	**$6,566,986**

〈第七章〉其他青年綠洲營運資料

27. 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

28. 青年綠洲曾經接待超過 30 個團體/組織到訪/電視台訪問，期間青年綠洲亦應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 20 多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 280 人次。

29. 青年綠洲共舉辦了超過 630 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。活動參與人次超過 12,400，總參與時數超過 36,800 小時。

30. 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，青年綠洲共舉辦了超過 440 場義工活動，參與人次超過 4,370，合共提供約 15,900 小時義工服務。

31. 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。

32. 在各政府部門的支持下，青年綠洲合辦了 20 次參觀、講座、工作坊及其他活動，包括參觀立法會、廉政公署、國家安全教育展覽廳及駐香港部隊展覽中心、以及由香港警察處新界西防止罪案辦公室舉辦的反詐騙講座及禁毒攤位活動，旨在加強租戶對相關不同領域的認識與正向思維。

33. 青年租戶更獲民青局邀請出席「青年人才培養計劃」啟動禮，分享他們居住在青年宿舍項目的生活體驗及裨益、以及如何善用累積的儲蓄置業或自我增值，為未來事業發展奠定良好基礎。

34. 積金局舉辦「理財及 MPF 工作坊」暨一對一個人諮詢活動、投資者及理財教育委員會聯同香港房屋委員會，以及中國銀行舉辦的「青年理財教育計劃」之資助房屋置業按揭小貼士活動，讓租戶了解資助房屋的最新發展，並為未來居住需要作好及規劃。

35. 關注青年租戶的情緒及精神健康是不可忽視的重要課題。青年綠洲先後透過聲療、催眠、藝術工作坊、瑜伽等運動及資訊講座進行介入，舉辦了超過 35 場線下活動和 22 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

36. 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」、「中華電力教育基金」及「李兆基基金」的資助，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$270萬元。

37. 保良局一直積極善用資源，並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元化的服務及支援，包括短暫經濟援助、持續進修支援等。有關申請均由青年綠洲專業社工審核資格，並提交基金辦事處審批。截至 2026 年 3 月 31 日，獲批個案共 13 宗，涉及金額超過$10 萬元。

災後緊急支援

38. 在大埔宏福苑火災事故發生後，青年綠洲應民政及青年事務局要求，迅速調配超過 100 個暫未入住單位，為近 200 名受影響居民提供即時緊急住宿，有效紓緩受災居民流離失所的困境，充分發揮青年宿舍在社會應急機制中的支援角色。

39. 除住宿服務外，青年綠洲整合社會資源，為居民分發由各界捐贈的衣履、食品及生活必需品。青年綠洲團隊亦安排專業情緒輔導服務，並增設往返青年綠洲與大埔的穿梭專線小巴。是次支援行動成功動員逾 160 名青年租戶參與義工服務，透過物資派發及各類關懷活動，全方位支援災後居民的身心需要，充分體現青年宿舍與社區共融及積極承擔社會責任的精神。

2025-2026 年度財務核數報告

40. 有關財務核數報告，請參閱此附件。

- 完 -