

在香港經營餐廳，從來不是易事。港人北上成風、整體消費疲軟，加上舖租高昂、令成本節節上升，利潤空間不斷被壓縮。全港為數極少的荷蘭餐廳—「The Dutch House Restaurant（荷蘭屋）」迎难而上，積極求變，務求在宣揚荷蘭美食及慰藉食物（comfort food）的同時，能在江湖中找到自己的生存之道。●圖文：香港文匯報記者 周曉菁

# 從藥劑師變餐廳主理人 應對北上潮變陣覓出路

高性價比荷蘭菜 工作坊派對開源 善用媒體平台宣傳

以「白武士」身份入伙的陳健威（Philip）與荷蘭籍主廚陳國文（Armand）共同經營的「The Dutch House Restaurant」，主打地道荷蘭風味美食吸引食客。Philip本是餐廳的忠實粉絲，因對荷蘭美食的熱愛從食客轉為合夥人，也從藥劑師改行成為餐廳主理人，他形容「一切都是最好的安排」。

## 與主廚合夥人磨合半年

新拍檔由2023年11月起合力經營荷蘭屋，陳健威坦言兩人半年後才算結束「磨合期」：「我要計算成本，但要講究食物質素；我覺得味道可以添減，但又講貨源先係問題」。好在雙方目標一致，希望食物獲客人喜愛、餐廳經營順利，改頭換面的荷蘭屋確實得到不少食客青睞，「疫後一段時間生意都唔錯。」

然而，市場環境瞬息萬變，「生態真的變晒」。他坦言，今年暑期（7月至9月）人流按年急跌兩成至三成，經營確實有點壓力。以往周末是黃金時段，但北上熱潮爆發後，大批港人北上度周末，導致周日人流最為稀少，反而周中顧客穩定令平日生意更旺，故



●荷蘭屋餐廳布置及空間。

此餐廳索性決定將周日改為休息日，改變整體運營策略。

## 需要讓客人覺得「值」

餐廳也及時對價格作出調整。原本定價1,588元的應季「主廚套餐」，已調低至1,088元。Philip強調「不是質素下降，而是要讓客人覺得『值』」。畢竟在港人北上成為日常後，消費者心態發生大變化，內地服務質素好，同樣的預算也能吃到高質美食，性價比更高。大家對荷蘭屋也有誤解，其實整體定位是中等價位，工作日午餐200元至300元即可。

團隊也不再死守傳統模式，主動開拓多元收入來源。陳健威介紹，除供應日常菜式和鑽研「主廚套餐」外，餐廳也積極推出烹飪工作坊、私人活動及主題派對等。餐廳場地正適合舉辦20人至30人的派對、酒類發布或食物配酒體驗。這些活動不僅能夠直接增加餐廳收入，也讓品牌觸及更多潛在客群。

## 擬推預製菜攻內地市場

「今時今日再唔搞，就唔掂囉！」為擴大影響力，陳健威透露已加入不少相關商會，期望透過資源共享尋找合作機會。下一步，更計劃與中央廚房合作，開發荷蘭預製菜系列，如經典炸肉丸（Bitterballen）、炸蘑菇丸等，打入酒吧、高級超市等渠道，以「The Dutch House」品牌延伸價值鏈。若初期反響不錯，團隊不排除將品牌拓展至大灣區，拓展內地市場。

同時，Philip還利用媒體平台積極進行宣傳，透過YouTube頻道介紹荷蘭美食並分享烹飪技巧，吸引更多潛在顧客。他與Armand始終堅持「全港唯一正宗荷蘭菜」的獨特性，希望憑藉荷蘭屋的力量能讓更多人了解荷蘭菜的魅力。



●「今時今日再唔搞，就唔掂囉！」荷蘭屋合夥人陳健威表示，團隊不再死守傳統模式，主動開拓多元收入來源。

## 荷蘭菜「不時不食」文化



●荷蘭海鮮質感佳，餐廳定期取貨。



●聖誕火雞威靈頓。

談起荷蘭菜，普通食客可能會一頭霧水，對這個國家的美食幾乎只有「炸肉丸」的了解。陳健威解釋，在世界各地最為人所周知的荷蘭美食幾乎都是小食，如鬆餅、炸薯條和希靈魚（Herring）等，出名的特色菜比較少，港人對其了解確不多。但其實荷蘭在飲食文化強調「不時不食」的理念，加上地理位置和氣候，食物有獨特的風味和層次感。

## 海水礦物質育特色蔬果奶品

例如荷蘭的海鮮品質極佳，青口、希靈魚和野生鱈魚等皆是當地獨特的味覺體驗。受海水礦物質的影響，該國土地孕育出的農作物味道複雜且優雅，蔬果都會帶有鹹味。例如白蘆筍

便是全球最頂尖的品種。而以含礦物質飼料飼養牛隻，令當地產出的牛奶和乳製品擁有淡淡的鹹甜鮮味與層次感，在搭配上別有一番風味。

目前，荷蘭屋有近八成食材來自荷蘭，有專門的食材進口公司為餐廳定期取貨，確保用上最新鮮的荷蘭原材料入饌，「咁出嚟嘅味道會正宗啲！」

## 因地制宜 龍崗雞取代冰鮮雞

不過也有例外，在主廚陳國文研究菜式的過程中，發現若使用荷蘭當地雞進行烹飪，由於冰凍再解凍導致肉質口感十分不佳，遠不如選用本地雞來得實在，嘗試多次後龍崗雞最為貼近，因地制宜也是不錯的選擇。

# 美聯：住宅短線轉售近七成獲利



●啟德天璽，天今年首11個月持貨年期1年或以下轉售的賬面獲利個案達27宗。 資料圖片

## 首11個月短線轉售 獲利個案最多之5個屋苑

屋苑	持貨1年或以下賬面轉售獲利個案
天璽·天	27宗
尚柏	16宗
金獅花園	8宗
美孚新邨	8宗
滙都	7宗

註：上述為臨時數字，為已知上手購入價的二手私樓註冊個案，並扣除已知的內部轉讓、特殊成交個案等

資料來源：美聯物業研究中心

香港文匯報訊 樓市回暖，短線轉售宗數持續攀升。據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，今年首11個月持貨年期1年或以下的轉售個案錄622宗，比起去年同期228宗大升近1.73倍，比起2023年同期84宗更大幅急升約6.4倍。美聯物業分析師岑頌謙指出，隨著樓價觸底回升，短線轉售的賬面獲利比率更出現逆轉的情況，今年首11個月短線轉售高達68.8%賬面獲利，比起去年同期約45.2%增加約23.6個百分點，若與2023年同期不足1成半相比，更大幅增約54.5個百分點，即短線轉售已擺脫「蝕多過賺」逆轉為今年「賺多過蝕」。

雖然短線轉售個案「明顯」增加，但主要因近年「基數」低；再者，若與今年首11個月已知上手購入價(扣除已知內部轉讓及特殊成交個案等)的二手私宅註冊個案共錄21,590宗相比，持貨年期1年或以下的轉售個案622宗，佔已知上手購入價的二手私宅註冊個案只有約2.9%，可見短線轉售活躍度雖然提升，但未現過熱跡象。

## 天璽·天有個案賺25%

若以屋苑劃分，今年首11個月持貨年期1年或以下轉售的賬面獲利個案最多的項目為啟德「天璽·天」，共錄27宗賬面獲利，當中賬面獲利最大的是1期3座低層A1室單位，今年10月以約1,580萬元轉售註冊，較去年11月註冊約1,262萬元上升約25.2%，少於一年賬面獲利約318萬元；其次是1期6座高層B室單位，10月以約2,430萬元轉售註冊，較去年11月註冊約2,000萬元上升約21.5%，不足一年賬面獲利約430萬元。

其次是元朗「尚柏」，賬面獲利錄16宗；緊隨其後的是「美孚新邨」與「金獅花園」齊錄8宗賬面獲利，而第五位是洪水橋「滙都」，共有7宗賬面獲利。

## 估價指數續處睇好區

另一方面，中原地產研究部高級聯席董事楊明儀最新指出，上周中原估價指數（主要銀行）CVI最新報74.30點，較上周75.70點下跌1.40點，連跌5周共10.49點。CVI走勢回軟，但連續11周處於60點以上，仍高於好淡分界區間上限。反映銀行按揭取態的積極性略為降溫，但繼續保持正面樂觀，預示短期樓價上升方向未變，非轉勢向下。

該行認為，香港銀行雖沒有跟隨美國減息，但料美明年將繼續減息，資金成本下降帶動拆息下調，按揭利率亦有機會下行，樓市氣氛維持向好，而且一手新盤銷情理想，加上有大型銀行延長定息按揭計劃申請期，有助支持樓市。故此，該行相信第四季CVI企穩60點以上睇好區，樓價升勢持續。

豪宅樓價將上升3%至5%，一般住宅樓價將上升5%至8%，一般住宅和豪宅租金將上升3%至5%。該行10月發表的《香港季度物業市場報告》中指，明年樓價有望最多只升5%，故今次預測升幅上限8%，是有所調高。

萊坊稱，本港住宅市場呈現逐步復甦。截至今年11月，一手住宅銷售達1.8801萬宗(年初至今上升17.3%)，二手住宅銷售達3.8148萬宗(年初至今上升15.7%)。全年總成交量預計達6萬至6.2萬宗，回到2021年水平。豪宅市場亦保持動力，錄得破紀錄的成交。細面積住宅單位持續吸引投資者的興趣。

## 租金料升3%至5%

萊坊發布最新的《香港每月物業市場報告》(12月)，預期明年樓價及租金上升，其

## 本月二手註冊暫升近四成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美聯物業研究中心最新綜合土地註冊處資料顯示，12月首18日二手住宅（包括私人住宅及公營房屋）註冊量共錄3,299宗，較11月同期2,376宗按月大幅上升約38.8%。美聯物業分析師岑頌謙指出，按目前走勢，估計12月全月有望達4,800宗水平，屆時將創自2024年4月後的20個月新高。

## 減息疊加「白居二」入市

美聯物業分析師岑頌謙指出，由於土地註冊處註冊個案屬滯後數據，因此12月首18日註冊個案一般主要反映11月市況，而10月底本港銀行跟隨美國減息，利好樓市氣氛，再加上10月新一批「白居二」陸續入市，帶動本月二手住宅註冊量顯著急升。若將本月首18日二手住宅註冊量按公私營劃分，當中二手私人住宅錄2,610宗，按月上升約25.9%，反映樓市交投暢旺；

在「白居二」入市的疊加效應下，二手公營房屋按月更急升約127.4%。

若以屋苑劃分，12月首18日二手註冊量最多的10個屋苑，共有9個按月上升，反映大部分屋苑交投向好。當中「天璽·天」宗數按月大幅急升約2.4倍；「映灣園」宗數按月升約1.1倍、「沙田第一城」增約六成，「美孚新邨」及「名城」分別多約47.1%及約41.7%；「日出康城」、「黃埔花園」、「愉景灣」分別升約30.8%、約22.2%及約15.8%。

值得注意的是，位於長沙灣的居屋「凱樂苑」在本月首18日已錄17宗註冊登記，打破上月同期「零」註冊悶局，並躋身成為月內最活躍的首10個屋苑之一，表現突出，相信與「白居二」入市有關。餘下1個屋苑「嘉湖山莊」則按月跌約10.7%，為榜內唯一錄跌幅的屋苑，惟仍與美孚新邨雙雙排第二位。



●長沙灣居屋凱樂苑在本月18日已錄17宗註冊登記，打破上月同期「零」註冊悶局，並躋身成為月內最活躍的首十大個屋苑之一。 資料圖片

## 元朗肉餅網紅舖 業主趁勢蝕讓放售

香港文匯報訊（記者 黎梓田）近期因一篇網絡潮文而大熱的大寶冰室，其舖位業主趁租客人氣高漲，近日透過大型地產代理放售舖位，叫價1,300萬元，叫價較兩年前買入價賬面虧損逾350萬元，放盤廣告亦標明「業主誠意蝕讓」。不過，過去數日相關信息維持不變，料該網紅舖仍未成功沽出。

該舖位面積約350方呎，放盤資料特別強調「網紅租客」及交通便利優勢。資料顯示，舖位於2022年以

1,650萬元成交，當時月租約4.5萬元，回報約3.3厘。若以現叫價售出，未計持有期間租金收入，業主賬面將損失350萬元。

大寶冰室現任租客於今年2月接手舖位，無意中被一篇網絡潮文帶起，引發「肉餅熱潮」。該舖位業主並未等待租約期滿或考慮加租，反而選擇在租客人氣最高時出售物業。

有分析認為，這類型話題性的租客雖能帶動短期關注，但最終仍須回歸地段與租金回報等基本因素。

## 遺失聲明

CKAY INDUSTRIAL LTD 遺失一份3正3副海運提單，提單號碼：SZX25100056，船名及航次：MSC RIDA VIII/V. UK543A，櫃號及封條號：MEDU9581450/FJ26351693，PGMU9513756/FJ25627097，特此聲明作廢。