

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)」迎難而上，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

以 ip) 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。

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

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

「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讓更多人了解荷蘭菜的魅力。



●「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、希靈魚和野生鰻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，在搭配中別有一番風味。

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，「咁出來嘅味道會正宗啲！」

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

萊坊上調樓價預測 明年最多升 8%

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 本港二手樓價指數連升兩周，反映主要大型屋苑二手住宅樓市走勢的中原城市領先指數 (CCL) 最新報 145.01 點，按周升 1.09%，創 2024 年 5 月中後逾一年半新高。今年樓價暫時累升 5.35%。萊坊昨日亦發布最新的《香港每月物業市場報告》，預期明年樓價及租金上升，其中一般住宅樓價升幅由最多只升 5%，上調至最多升 8%。

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

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。

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；



● 長沙灣居屋凱樂苑在本月首 18 日已錄 17 宗註冊登記，打破上月同期零宗註冊登記紀錄，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 呎。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，這此類具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面因素。

遺失聲明

CKAY INDUSTRIAL LTD 遺失一份 3 正 3 副海運提單，提單號碼：S2X25100056，船名及航次：MSC RIDA VIII/UK543A，櫃號及封條號：MEDU9581450/FJ26351693，PGMU9513756/FJ25627097，特此聲明作廢。

歡迎反饋。財經新聞部電郵：wwpbusiness@wenweipo.com