



賓臣墟

布魯克林區

商業區需求評估



careers
businesses
neighborhoods



Brooklyn Chinese-American Association
(BCA, 布祿崙華人協會)
Federation of Italian American Organizations
(FIAO, 布祿崙義大利美國人聯盟)



關於賓臣墟

Avenue NYC 是一項由紐約市小型企業服務部 (Department of Small Business Services) 創建的競爭性撥款計畫，旨在資助和建設社區發展組織的能力，以執行商業振興舉措。Avenue NYC 由美國住房和城市發展部 (Department of Housing and Urban Development) 的社區發展整筆撥款 (Community Development Block Grant, CDBG) 計畫資助，該計畫針對中低收入街區進行投資。

Avenue NYC 商業振興撥款提供多年承諾，旨在增強合作夥伴組織的能力，以更好地瞭解街區需求，制定有影響力的計畫，並在社區中持續工作至少三年。

商業區需求評估 (CDNA) 強調了一個街區現有的商業形勢和消費者特徵。

此 CDNA 主要評估了賓臣墟的 Bath Avenue、Bay Parkway、18th Avenue 和 20th Avenue、86th Street 的商業走廊，並在 2022 年 9 月和 2023 年 6 月之間與布魯克林華人協會和布魯克林義大利美國人聯盟合作進行評估。

通過本次評估確定的關鍵問題和機會將有助於確定 SBS 支持的當地投資的優先次序，並作為該街區的資訊和行銷資源。

報告內容

現有條件、商業數據和對街區的定性描述，是通過超過 750 份調查以及與街區商戶、購物者、工作者、業主和居民的各种利益相關者會議收集的。

跳轉到.....

重要發現	4-5
商業盤點	6
商戶的看法	7-8
商業前景	9-10
購物者的看法	8、10
實際環境	11
數據附錄	12-14

背景

賓臣墟是位於布魯克林區(布魯克林)南部一個充滿活力和多元文化的社區。該社區西北毗鄰 Dyker Heights、東北為 Borough Park 和 Mapleton、西南為 Bath Beach、東南為 Gravesend。

賓臣墟最初由 New Utrecht 的部分農田組成、因 1880 年代中期 Benson 家族的農地出售給房地產開發商而得名。它被譽為度假勝地“Bensonhurst-by-the-Sea”、包括今天的 Bath Beach、在 20 世紀發展成為一個以義大利和猶太社區為主的地區。1885 年、隨著布魯克林區、Bath 和 West End Railroad (其路線現已成為紐約市地鐵系統的一部分) 建成、賓臣墟的人口開始增加。隨著 1915 年 4th Avenue 線路的延伸 (現在的 N 和 R 列車) 穿過該地區、許多猶太和義大利工人階級家庭從 Lower East Side 遷移到賓臣墟尋找經濟適用房。到 1980 年代、大約 80% 的人口是義大利裔。

隨著義大利裔美國人口的不斷增長、賓臣墟成為布魯克林區的「小義大利」(Little Italy)。與此同時、該社區繼續吸引新一波的移民。在 1980 年代末和 1990 年代初、大量來自中國和前蘇聯的移民開始湧入、並在 18th Avenue 和 Stillwell Avenues 之間沿著 86th Street 的地鐵線以下定居。憑藉著可透過 N 和 D 列車方便前往曼哈頓和日落公園區的華人社區、賓臣墟成為新興的唐人街 (Chinatown)。

如今、86th Street、18th Avenue 和 Bay Parkway 沿線分佈著許多中餐館、服裝店和超市、大多數華人居民居住在 18th Avenue 和 25th Avenue 之間。Shore Parkway 和 60th Street 之間的 18th Avenue (也稱為 Cristoforo Colombo Boulevard) 仍然有多代義大利小型企業的身影。Bath Avenue 正在成為東南亞、拉丁美洲和東歐商業和服務的中心。儘管人口不斷增加、人口結構變化、該街區仍保留了大部分歷史、如今被稱為布魯克林區最大的唐人街和小義大利。該街區有 N 和 D 列車以及七條公車路線服務、適合住在這裡的老年居民和想要參觀的遊客。

街區人口統計

更多內容請參見第 13 頁

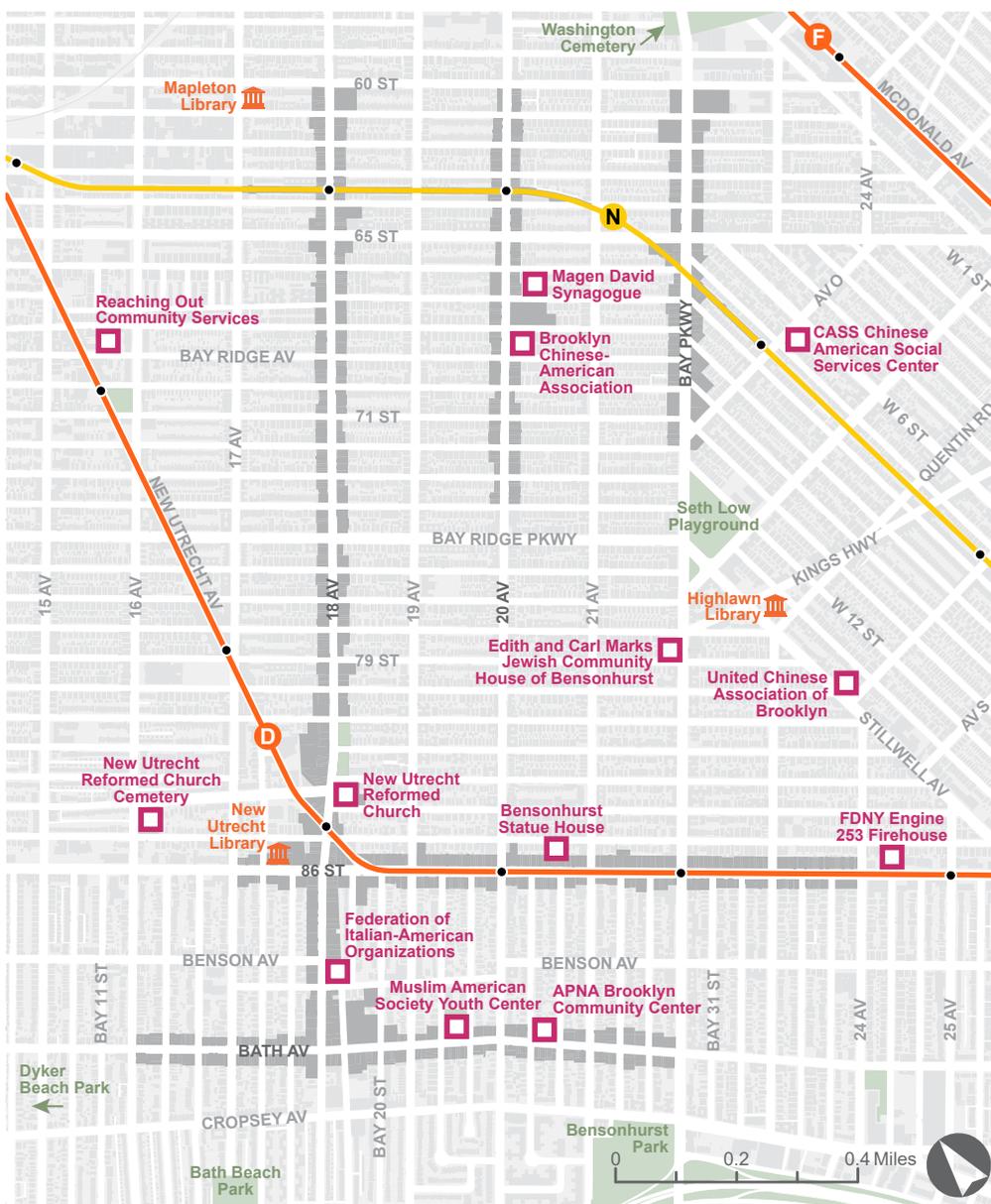
賓臣墟的 173,000 位居民中有一半以上是外國出生的。該街區的種族構成包括 41% 白人、38% 亞洲人、17% 西班牙裔/拉丁裔、3% 兩種或以上種族以及 1% 非裔美國人。近幾十年來、亞裔人口增加了 57%、是該市最大的香港移民聚集地、第二大講廣東話人口的集中地。

未來機遇

更多內容請參見第 5 頁

賓臣墟是一個安全、令人興奮且有吸引力的社區，歡迎新居民、同時鼓勵現有居民在這裡安享晚年。人們有機會充分享受街區豐富的美食組合、風味獨特的產品、比如韓國-烏茲別克融合餐廳、然後品嚐經典的義大利雪糕。商戶也有機會組織、支持商業振興工作、並宣導改善商業走廊沿線的街景。通過組織居民和商戶、社區可以利用其獨特的文化框架、繼續增加區域周邊的經濟機會。

賓臣墟



▲ 著名地點



▲ 重點區域

- 評估的商業走廊
- 公園和公共空間
- 著名地點
- 公共設施

街區活動

- 18th Avenue Bensonhurst Lunar New Year Parade
- 86th Street Outdoor Bensonhurst Festival
- Annual Columbus Day Parade
- The Feast of Santa Rosalia

商戶和社區團體

- American-Italian Coalition of Organizations (AMICO)
- APNA Brooklyn Community Center
- Bensonhurst Council of Jewish Organizations
- Brooklyn Chinese-American Association (BCA)
- Chinese American Social Services (CASS)
- Edith and Carl Marks Jewish Community House of Bensonhurst (JCC)
- Federation of Italian American Organizations (FIAO)
- Homecrest Community Services (HCS)
- Muslim American Society Youth Center
- United Chinese Association of Brooklyn

機遇和挑戰

優勢

- ▶ 多元化的小企業反映了該街區的多種文化和獨特的購物需求。居民幾乎可以在商業走廊內滿足所有購物需求
- ▶ 集中的亞洲醫療服務和零售店、為講不同語言和方言的人們提供服務
- ▶ 該街區擁有豐富的歷史、是聚集多個族裔的所在地
- ▶ 便捷的交通選擇、包括N和D列車以及多條公共巴士路線、方便居民和遊客前往該地區的商業場所
- ▶ 擁有許多歷史悠久的家族企業、給街區帶來社區歸屬感的同時吸引來自該地區以外的購物者
- ▶ 各種社區組織為在這裡養老的居民和賓臣墟的新家庭提供服務

挑戰

- ▶ Bath Avenue (14%) 和 20th Avenue (13%) 有大量空置店面、擾亂了商業連續性、引發了夜間安全問題
- ▶ 高架D車站臺噪音和交通堵塞給沿線行人帶來不愉快的體驗
- ▶ 持續存在的衛生問題、包括 86th Street 的垃圾桶溢出、造成走廊沿線難看且不衛生的狀況
- ▶ 20th Avenue 缺少垃圾桶導致街道和人行道上出現垃圾堆積
- ▶ 18th Avenue 上的雙停車位和 86th Street 缺少自行車停車位給行人和騎自行車的人造成了危險
- ▶ 由於 COVID-19 和反亞裔仇恨事件、企業仍在應對人流量減少的问题、這對購物體驗產生了負面影響、並改變了附近商戶和居民的習慣
- ▶ 20th Avenue 街道照明不足、導致夜間活動減少、進而導致企業提早關門





機會

- ▶ 增設輔助環衛設施、解決街區的垃圾問題、並提高商業走廊的清潔度。
- ▶ 為商戶創造發展業務的機會、例如將他們提供到新的行銷渠道和培訓或支持計劃。
- ▶ 開發創意燈飾照明解決方案、以改善區內照明不足、增加社區安全感。
- ▶ 激活公共空間或暫時封路、禁止車輛通行、開放街道，以吸引更多人流前往該地區。
- ▶ 開發商戶協作和資源分享平臺、促進商戶、社區組織和城市機構之間的協調。
- ▶ 通過與業主合作、推介空置物業、吸引新企業入駐該街區。
- ▶ 與政府機構合作、制定明確的汽車和自行車停車法規和指南。
- ▶ 倡導設置街道座位、制定店面美化計劃、以改善商業走廊沿線的行人體驗。

接下來會發生什麼？

為了解決這些重要發現和機會、SBS 向非營利組織授予了 Avenue NYC 撥款。

詳情請訪問：nyc.gov/avenuenyc

商業形勢：賓臣墟

商業盤點

1,265

店面總數

11.7%

店面空置率*

*注：2022年，紐約市76個商業改善區的平均底層空置率為11.6%，中位底層空置率為10.1%（SBS BID趨勢報告，2022財年）。

店面和零售組合

專業和醫療服務	156
空置	148
全方位服務餐館	86
超市和雜貨店	85
美容/美甲沙龍和理髮店	74
有限服務餐館	72
熟食店/酒窖	69
藥房、眼鏡店和健康服務	69
手機和電子產品商店	52
五金、家居用品、花店和傢俱店	41
特色食品店	39
服裝、鞋、珠寶和百貨商店	38
汽車業務	36
自助洗衣店和乾洗店	35
雜貨店	34
非營利組織、禮拜堂和政府機構辦公室	32
建築、製造和送貨服務	30
銀行和信用社	28
咖啡店、咖啡館和珍珠奶茶	26
學校和課後計畫	19
成人護理中心和日托中心	17
煙草店和紋身店	16
武術和舞蹈工作室	14
酒類商店、酒吧和夜店	13
支票兌現和匯款服務	4
其他	32

布祿崙華人協會和布祿崙義大利美國人聯盟通過對 Bath Avenue、Bay Parkway、18th Avenue 和 20th Avenue 以及 86th Street 沿線的店面企業進行全面的區域盤點，收集了商業盤點和零售組合數據（2022年10月至12月）。



20th Avenue



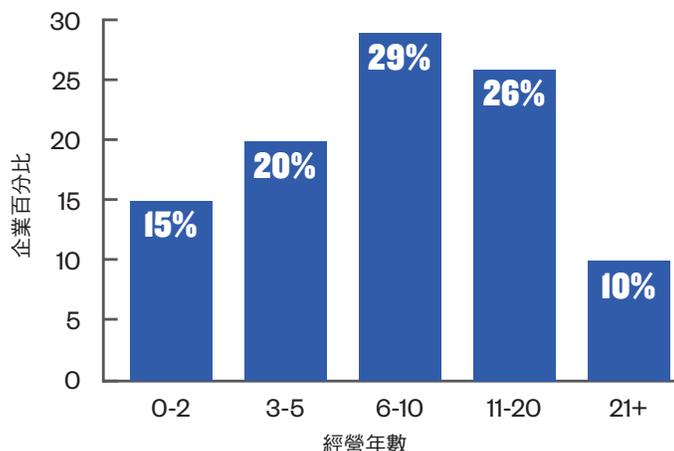
Bath Avenue



86th Street

我們從賓臣墟商戶那裡瞭解到的情況

您在這裡做生意有幾年了？



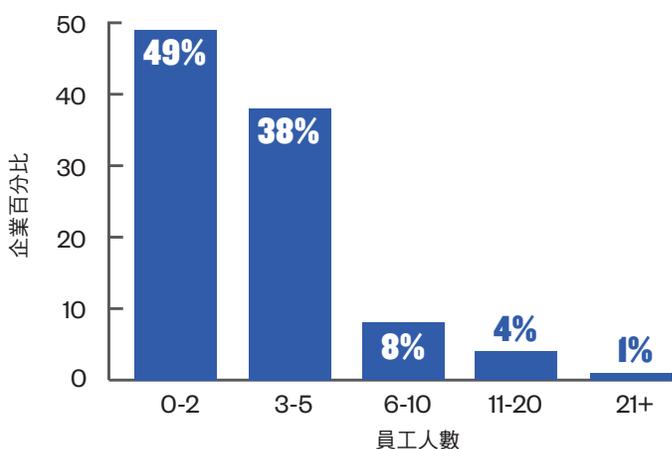
8
平均數

5
中位數

4.8
眾數

注：平均數是所有回答的平均值，中位數是所有回答按昇冪排列時的中間數，眾數是最常見的回答。

您有幾位全職員工？



4
平均數

4
中位數

2
眾數

您的房產是私有的還是租用的？

65%
租金

15%
私有

20%
沒有回應

您的企業目前是否使用社交媒體？

30%
是

70%
否

您是否是少數族裔或女性擁有的企業？

38%
是

62%
否

您的企業目前是否有網站？

21%
是

79%
否

在過去的一年中、您的生意是有所改善、保持不變還是有所下降？

19%
有所改善

26%
保持不變

38%
有所下降

17%
不適用或無
回答

如果您的企業有網站、您是否進行線上銷售（電子商務）？

40%
是

60%
否

來源：根據布祿崙華人協會和布祿崙義大利美國人聯盟在 2022 年 12 月至 2023 年 3 月之間進行的 289 份商戶調查。

商業形勢

我們從賓臣墟商戶和購物者那裡瞭解到的情況

您喜歡該商業區的哪些方面？

- 「最具活力的商業商務區和購物區。」
- 「安全、乾淨、鄰里友善。」
- 「便利的公共交通。」
- 「很多經營了很長時間的餐館和超市。」
- 「我喜歡這裡是一個繁忙的地方。」
- 「忠實的顧客。」
- 「社區裡的人都很棒，而且多元化。」

賓臣墟商業區有何獨特之處？

- 「繁華的商業走廊。」
- 「中國、義大利和其他文化的融合。」
- 「企業的密度有助於增強街區的活力。」
- 「交通便利，人們也很好。」
- 「購物者和居民共同構成了這個街區。」
- 「我需要的一切都在這裡。」
- 「2、3代家庭還在這裡。」

為了吸引更多的遊客/購物者，該街區需要有什麼樣的改變？

	商戶回答百分比	消費者回答百分比
▶ 安全	61%	34%
▶ 衛生	57%	60%
▶ 景觀設計/美化	52%	46%
▶ 社區活動	29%	35%
▶ 更多開放空間	27%	40%
▶ 交通改善	20%	20%
▶ 清除塗鴉	15%	11%
▶ 商戶合作	15%	14%
▶ 店面改善	15%	26%
▶ 街道照明	13%	26%
▶ 其他	3%	4%

為改進該商業區，您希望看到什麼變化？

- 「清理該區域，安裝更多垃圾桶。」
- 「更多社區活動有助於吸引人們來到該街區。」
- 「增加節日裝飾。」
- 「更頻繁的垃圾收集。」
- 「照明和裝飾。」
- 「更多商戶對社區活動的支持。」
- 「為孩子們提供更好的玩耍空間。」
- 「更多坐的地方。」

來源：根據布祿崙華人協會和布祿崙義大利美國人聯盟在 2022 年 12 月和 2023 年 3 月之間進行的 289 份商戶調查和 468 份消費者調查。

賓臣墟零售需求

居民花費

26.6 億美元

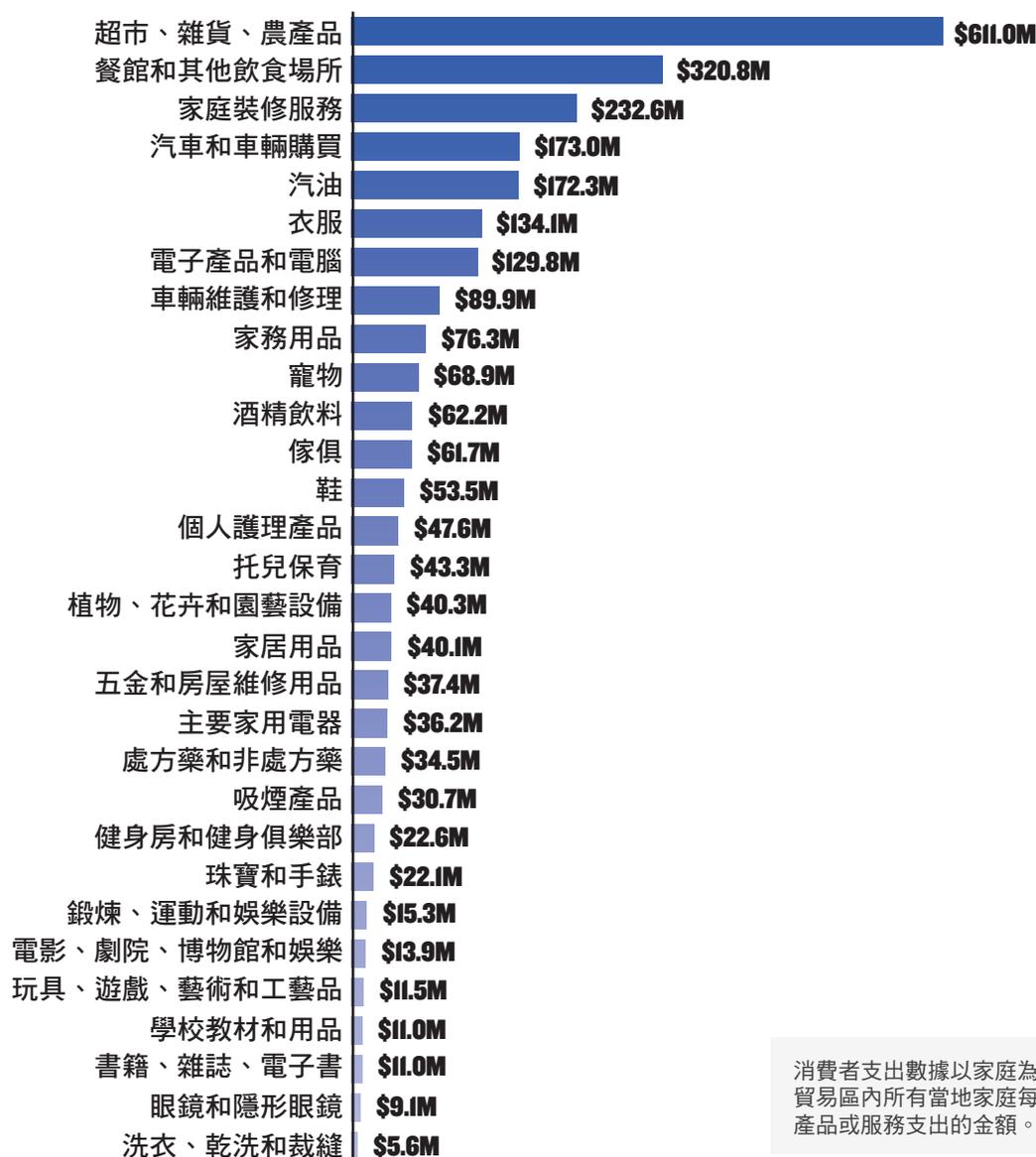
在 2023 年每年零售商品和服務

居民將花費

29.7 億美元

截至 2028 年每年零售商品和服務

2023 年消費者支出



消費者支出數據以家庭為基礎、代表貿易區內所有當地家庭每年為某一種產品或服務支出的金額。

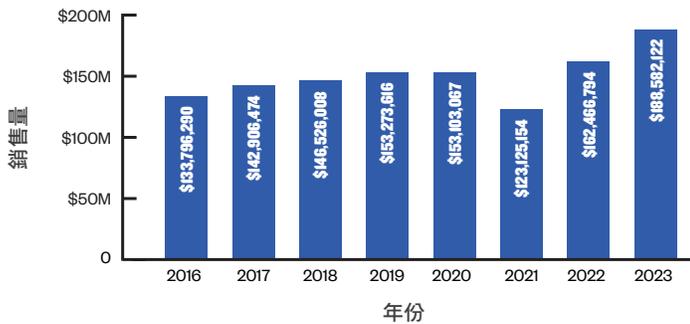
商業前景

商業趨勢

2016-2023 年企業銷售總額的變化



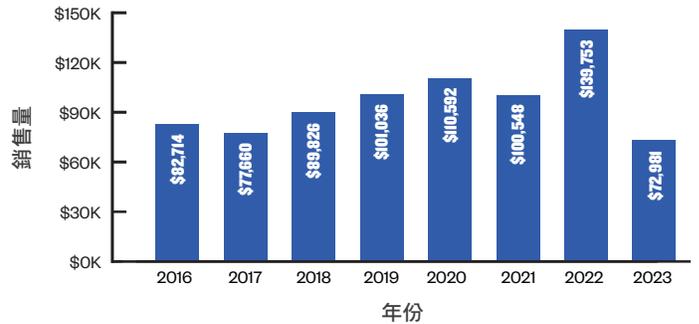
賓臣墟企業銷售總額



2016-2023 年各企業銷售額中位數的變化



賓臣墟各企業銷售額



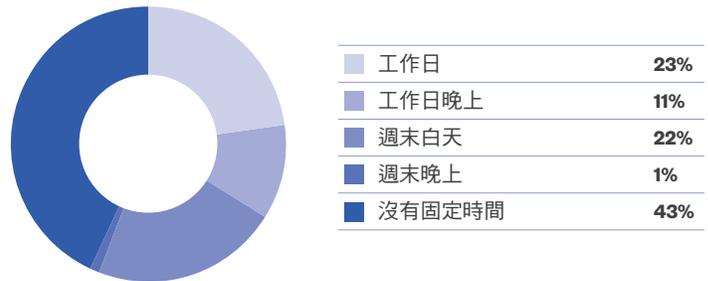
*2023 年反映了截至 2023 年 3 月收集的數據。來源：Division of Tax Policy, NYC Department of Finance

我們從購物者那裡瞭解到的情況

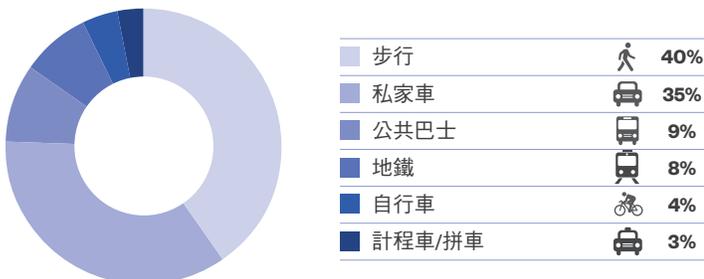
您希望在賓臣墟到哪些其他類型的企業？

- ▶ 娛樂和活動
- ▶ 旗艦店
- ▶ 餐館
- ▶ 服裝店
- ▶ 書店

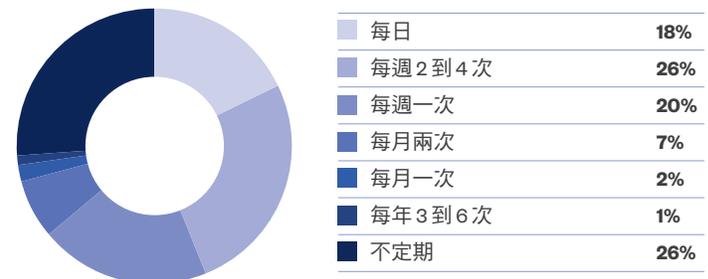
您通常什麼時候在賓臣墟購物？



您通常如何前往賓臣墟？



您多久在賓臣墟購物一次？



來源：根據布祿崙華人協會和布祿崙義大利美國人聯盟在 2022 年 12 月至 2023 年 3 月之間進行的 468 份消費者調查。

店面空置



■ 空置地塊 ○ 空置店面 ■ 公園和社區花園

對 Bath Avenue、Bay Parkway、18th Avenue 和 20th Avenue 以及 86th Street 沿線 1265 個店面的分析顯示、29% 的店面狀況不佳、48% 的狀況一般、23% 的狀況良好。

街景觀察

- ▶ 86th Street 高架地鐵下方的行人體驗感覺骯髒、黑暗且嘈雜。
- ▶ 86th Street 缺少自行車停放處、導致人行道擁堵。
- ▶ Bath Avenue 的道路狀況不佳、導致雨水積成水坑、並散發出難聞的氣味。
- ▶ 20th Avenue 缺少垃圾籃、導致街道和人行道上垃圾氾濫。
- ▶ 垃圾是所有商業走廊的一大問題。該區域許多人行道都很髒，到處都是成堆的樹葉、垃圾和廢棄的紙板。

- ▶ 18th Avenue 沿線普遍存在雙排并排停車位問題、為行人創造了不安全的環境。
- ▶ 由於空置的店面和 20th Avenue 沿線缺少路燈、導致照明不足、進而導致安全感差和行人體驗不友好。
- ▶ 缺少道路標識令購物者難以尋找商品或商鋪。
- ▶ 在整個街區安裝新的長凳和遮陽亭將保護人們免受惡劣天氣的影響、幫助老年居民穿越該地區、鼓勵步行。



街道垃圾



自行車亂停放



雙排並排停車



街道污水



Bay Parkway 的塗鴉

數據附錄

研究區域邊界

■ 評估的商業走廊

賓臣墟店面企業的主要數據見第 6-8 頁，其是沿著以下商業走廊收集的：

- ▶ 60th Street 和 Bath Avenue 之間的 18th Avenue
- ▶ 60th Street 和 74th Street 之間的 20th Avenue
- ▶ 16th Avenue 和 24th Avenue 之間的 86th Street
- ▶ 16th Avenue 和 Bay Parkway 之間的 Bath Avenue
- ▶ 60th Street 和 72nd Street 之間的 Bay Parkway

— 賓臣墟環境地區

人口統計和就業數據見第 12-13 頁，其代表賓臣墟街區環境區域內的人口。

... 貿易區

消費者支出數據見第 9 頁，其對應 0.75 英里的貿易區。



區域人口統計

總人口

173,774	賓臣墟
2,712,360	布魯克林區
8,736,047	紐約市

人口密度（每平方英里）

52,659	賓臣墟
39,028	布魯克林區
28,893	紐約市

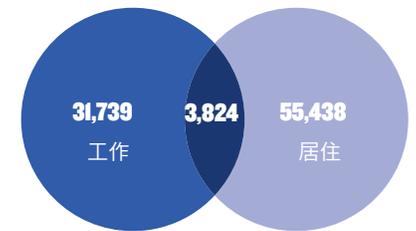
平均家庭規模

3.04	賓臣墟
2.71	布魯克林區
2.63	紐約市

汽車擁有率

59.0%	賓臣墟
44.7%	布魯克林區
45.5%	紐約市

通勤模式



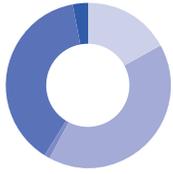
31,739 在賓臣墟工作，住在其他地方

3,824 在賓臣墟居住和工作

55,438 住在賓臣墟，在其他地方工作

區域人口統計

種族/背景



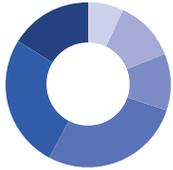
	賓臣墟	布魯克林區	紐約市
西班牙裔或拉丁裔 (任何種族)	17%	19%	29%
僅白人	41%	37%	32%
僅黑人或非裔美國人	1%	29%	21%
僅亞裔	38%	12%	14%
雙種族或多種族	3%	3%	3%
僅一些其他種族	0%	0%	1%
僅美洲印第安人和阿拉斯加原住民	0%	0%	0%
夏威夷原住民和其他太平洋島民	0%	0%	0%

受教育程度



	賓臣墟	布魯克林區	紐約市
12年級或以下，無文憑	26%	16%	17%
高中畢業	26%	25%	24%
一些大學課程，沒有學位	10%	13%	14%
副學士學位	7%	6%	7%
學士學位	21%	24%	23%
研究生或專業學位	11%	16%	17%

人口年齡



	賓臣墟	布魯克林區	紐約市
5歲以下	7%	7%	6%
5 - 14歲	12%	12%	11%
15 - 24歲	11%	11%	12%
25 - 44歲	28%	32%	31%
45 - 64歲	26%	23%	25%
65歲以上	16%	15%	15%

年齡中位數

39	賓臣墟
35.7	布魯克林區
37.3	紐約市

外國出生人口

53%	賓臣墟
35%	布魯克林區
36%	紐約市

收入

家庭收入中位數

\$59,756	賓臣墟
\$67,753	布魯克林區
\$70,663	紐約市

人口貧困線以下

18%	賓臣墟
19%	布魯克林區
17%	紐約市

就業

勞動人口

61%	賓臣墟
64%	布魯克林區
63%	紐約市

失業率*

4.3%	賓臣墟
4.5%	布魯克林區
4.7%	紐約市

*注：截至2023年5月，布魯克林區的失業率為5.4%，紐約市的失業率為5.1%（NYSDOL）；無法獲得賓臣墟的最新街區級數據。

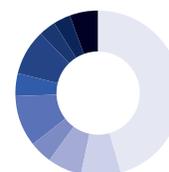
當地工作和就業

當地居民的就業



教育服務、醫療保健、社會援助	27%
專業、科學、技術服務	11%
住宿、食品服務、藝術、娛樂	10%
建築業	10%
零售業	9%
運輸、倉儲、公用事業	9%
金融、保險、房地產	7%
其他服務	5%
製造業	4%
公共管理	3%

位於賓臣墟的工作崗位

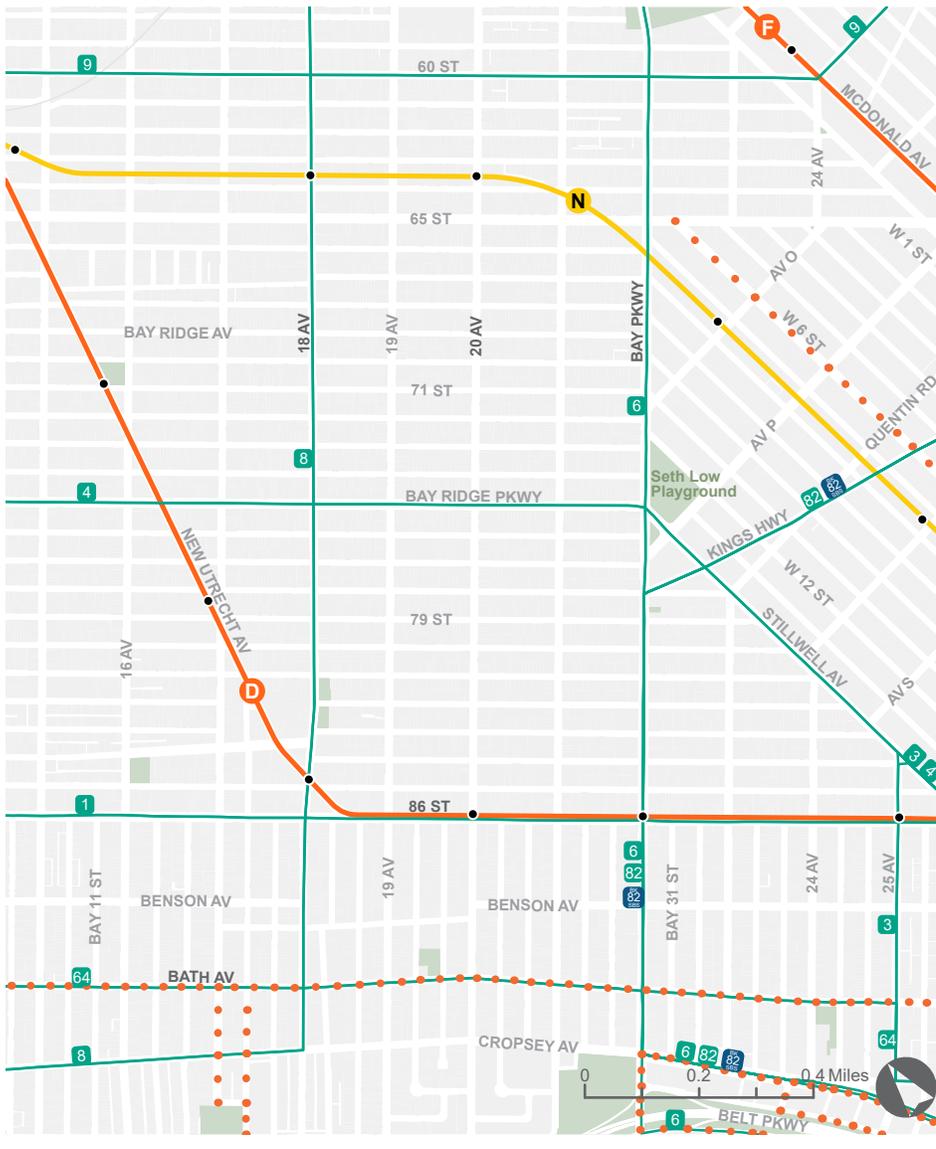


教育服務、醫療保健、社會援助	41%
專業、科學、技術服務	7%
住宿、食品服務、藝術、娛樂	6%
建築業	4%
零售業	9%
運輸、倉儲、公用事業	4%
金融、保險、房地產	8%
其他服務	3%
製造業	3%
公共管理	5%

來源：美國人口普查局，2017-2021年美國社區調查；2020年OnTheMap應用程序；紐約州勞工部，2023年5月。

數據附錄

賓臣墟交通



▲ 賓臣墟交通

公共巴士路線

紐約市地鐵

自行車道

工作日地鐵平均乘客量 (2022 年)

4,942	D	Bay Parkway
4,634	N	Bay Parkway
4,065	D	79 Street
3,949	D	18 Avenue
3,485	N	Kings Highway
3,404	N	18 Avenue
3,403	D, N	New Utrecht Ave - 62 Street
3,276	D	20 Avenue
3,203	D	71 Street
2,776	D	25 Avenue
2,710	N	20 Avenue
1,891	F	Avenue N

工作日公車平均乘客量 (2022 年)

11,741	B1
7,964	B3
4,176	B4
20,242	B6
11,532	B8
8,998	B9
3,536	B64
32,368	B82 SBS

日均車輛流量 (2019 年)

9,702	62nd Street 至 54th Street 之間的 18th Avenue
9,660	65th Street 至 62nd Street 之間的 18th Avenue
9,738	Cropsey Avenue 至 65th Street 之間的 18th Avenue
15,147	14th Avenue 至 New Utrecht Avenue 之間的 86th Street

9,598	New Utrecht Avenue 至 Bay Parkway 之間的 86th Street
5,946	86th Street 至 65th Street 之間的 20th Avenue
17,605	86th Street 至 67th Street 之間的 Bay Parkway
8,936	Bay Parkway 至 14th Avenue 之間的 Bath Avenue

來源：2022 年 MTA；紐約州交通部，2019 年年度平均每日交通量數據。

SBS 最近的街區投資

- ▶ **商業振興**，授予布祿崙華人協會 \$300,000 的 Avenue NYC 多年撥款，2022-2025 年。
- ▶ **商業振興**，授予布祿崙義大利美國人聯盟 \$100,000 的 Avenue NYC 一年撥款，2022 年。

現有計劃和研究

A Foodscape of Bay Ridge/Bensonhurst, NYC Food Policy Center at Hunter College, 2017 年。

來源

ESRI 和消費者支出調查，勞工統計局。2023 年 ESRI 零售需求前景。

大都會交通管理局，2022 年。工作日地鐵平均乘客量和每月公車平均乘客量。

紐約州勞工部。2023 年 5 月。各縣失業率排名。

紐約州交通部。2019 年年度平均每日交通量，使用交通量數據查看器（Traffic Data Viewer）。

紐約市財政局稅收政策司，使用紐約州稅務和財政部的數據。企業銷售額按納稅年度報告，從 3 月 1 日到 2 月 28 日。銷售數據是根據納稅申報人在一年內匯總的銷售稅申報單編制的，不包括銷售額為負數的申報單。每一年，每個納稅申報人都要根據最新申報單上列出的地址進行申報。分析中剔除了較大的異常值，並剔除了銷售額排名前 5% 的 Manhattan 申報人和排名前 1% 的外區申報人。

紐約市小企業服務部。2022 財年。商業改進區趨勢報告。

美國人口普查局。2020 年。OnTheMap 應用程序。縱向-雇主家庭動態計畫。

美國人口普查局。美國社區調查，2021 年美國社區調查 5 年估計，使用紐約市人口實情調查工具（Population FactFinder）。Canarsie 人口普查區：254、302、244、186、188、172、168、170、174、176、190、178、180、182、184、248、242、246、250、252、256、270、258、274、260、262、264、266、268、272、276、278、280、282、284、286、288、290、292、294、296、298、300、304、430、432、434、436、446。

照片來源：© NYC & Company; Will Steacy。維基共享資源：Marc A. Hermann/MTA；Jim.henderson；Smallbones。Flickr：Kenneth Dellaquila。

Brooklyn Chinese-American Association。Federation of Italian-American Organizations。NYC SBS：Andrew Marcus、Eduardo Carmelo Dañobeytia

關於 SBS

紐約市小企業服務部通過在五大行政區幫助紐約人獲得良好的工作機會、增強企業實力、建設街區內更公平的經濟、幫助全體紐約人發掘經濟潛力、打造安全穩固的經濟環境。

鳴謝

我們謹此表彰並感謝以下個人和組織為賓臣墟商業區需求評估的製作做出的貢獻：

布魯克林區區長 Antonio Reynoso
紐約市議會議員 Ari Kagan
布魯克林區第11社區委員會
布祿崙華人協會
布祿崙義大利美國人聯盟
賓臣墟商戶
賓臣墟購物者和居民