



COLLEGE POINT

皇后区

商业区需求评估



关于 COLLEGE POINT

背景信息

Avenue NYC 是由纽约市小企业服务局 (NYC Department of Small Business Services, NYC SBS) 设立的竞争性拨款计划，旨在资助社区发展组织并提升其执行商业振兴计划的能力。Avenue NYC 的资金来自美国住房和城市发展部 (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) 的社区发展综合拨款 (CDBG) 计划，旨在投资于低收入和中等收入社区。

Avenue NYC 商业振兴补助金提供多年期承诺，旨在增强合作伙伴组织的能力，使其更深入理解社区需求、制定有影响力项目，并在社区持续开展工作至少三年。

商业区需求评估 (Commercial District Needs Assessment, CDNA) 重点呈现社区现有商业格局和消费者特征。

本次 CDNA 聚焦于 College Point 的 14th Avenue、20th Avenue 和 College Point Boulevard 的商业走廊，此评估系与皇后区商会于 2024 年 9 月至 2025 年 6 月期间合作完成。

评估揭示的核心问题和机遇将指导 SBS 优先支持的本地投资项目，并为社区提供信息和营销资源。

本报告内容

通过收集超过 450 份调查问卷及与社区商户、消费者、工作者、业主和居民举行的多场利益相关方会议，获取了社区现状、商业数据及定性描述。

跳至...

核心发现	4-5
商业库存	6
商户心声	7-8
商业展望	9-10
消费者反馈	8,10
物理环境	11
数据附录	12-15

College Point 是皇后区东北部的滨水社区，北临 East River，西接 Flushing Bay，东毗 Whitestone，南抵 Flushing。主要地标包括 Hermon A. MacNeil Park 和 Poppenhusen Institute。College Point Boulevard 作为核心商业走廊，自 Flushing 延伸至 College Point 全境。这条大道两侧林立着小型企业、餐馆、超市、住宅和服务机构，反映出该地区亚洲、拉丁美洲和欧洲文化的多元融合。该社区交通便利，可通过 Whitestone Expressway 及多条公交线路直达。毗邻 LaGuardia Airport、Flushing 市中心交通枢纽及布朗克斯区，使其成为商业战略要地。

College Point 的历史始于马蒂内科克人 (Matinecock people)——早在欧洲殖民者到来前已居住在长岛北岸的阿尔冈昆 (Algonquin) 原住民群体。该部落从 College Point 延伸至 Smithtown，世代以狩猎捕鱼为生，直至 17 世纪被荷兰和英国殖民者驱逐。该地区得名于圣保罗学院及文法学校——一所于 1838 至 1850 年间在此运营的圣公会神学院。德国移民企业家 Conrad Poppenhusen 对 College Point 的发展贡献卓著：他在当地创办了成功的橡胶工厂，建造了经济适用型工人住宅，通过 Poppenhusen Institute 创立了美国首所免费幼儿园，并修建了连接 College Point 与 Flushing 的铁路线。

过去数十年间住宅建设持续增长，尤其在 20 世纪 90 年代和 21 世纪初呈现加速态势，College Point 持续作为工薪阶层家庭的栖居地。多年来众多商业项目在此扎根，包括短暂运营的游乐园、商业机场、College Point Corporate Park，以及延续该地区工业传统的众多仓库和工厂——如《纽约时报》印刷厂和百事可乐瓶装公司 (Pepsi-Cola Bottling Company)。社区建筑景观折射出其从制造业中心向混合用途商业区转型的历程。

College Point 的商业活动中心集中在 College Point Boulevard 上，沿街林立着各种小型企业、家族餐厅、超市和专业服务机构，反映了该地区的多元文化特征。此地的街景融合了历史低层建筑和现代零售店面，展现城市渐进性发展演变。东面的 14th Avenue 和 20th Avenue 亦是繁华的商业走廊，汇集大型卖场、购物广场、仓库及汽车修理厂。

社区人口统计

详见第 12 页

College Point 区人口为 30,880 人。其中 39% 为拉丁裔（主要来自厄瓜多尔、哥伦比亚、多米尼加及波多黎各），35% 为亚裔（主要为华裔），23% 为白人（主要为意大利裔）。College Point 家庭收入中位数达 91,788 美元，高于全市平均水平的 79,713 美元。59% 的居民于 2010 年后迁入，13% 的居民自 1989 年起便在此定居。

未来机遇

详见第 5 页

尽管拥有多条 MTA 公交线路且毗邻 Whitestone Bridge 和 Throggs Neck Bridge，缺乏地铁接驳仍是社区交通的瓶颈，但道路升级工程有望改善交通并吸引投资。College Point 多元化的餐饮场景——涵盖拉丁美洲、亚洲、美式及意大利风味——使其成为美食爱好者的隐秘宝地，推动了该社区“餐厅周”活动的成功，并在社交媒体上收获数千次浏览量和显著关注度。纽约市经济发展局 (NYC Economic Development Corporation, NYC EDC) 正主导重新开发社区东缘 80 英亩的 Flushing Airport 旧址，该区域将规划新建住宅项目。结合 College Point Boulevard 沿线的新住宅开发，这表明该地区消费者群体正在持续扩大。海岸保护网络 (Coastal Preservation Network) 积极推动滨水区复兴计划，拓展居民游客的活动空间，这将进一步为本地商户带来客流。社区利益相关方正筹建商业改善区，旨在更有效地推广本地企业并优化公共空间。College Point 保留着小镇风情和鲜明的地域特色，虽与都市喧嚣隔绝，却孕育着蓬勃发展的本土经济。

College Point



▲ 重要地点



▲ 兴趣点

■ 评估商业走廊

■ 公园和公共空间

■ 公共设施

社区活动

- College Point 阵亡将士纪念日游行
- College Point 餐厅周
- College Point 街头集市
- MacNe Park 圣诞树亮灯仪式

商户和社区组织

- A Better College Point Civic Association
- Angelo Petromelis Senior Center
- College Point 贸易委员会 (Board of Trade)
- College Point Civic and Taxpayers Association

- College Point Community Ambulance Corps
- Mi Gente Community Center
- New York Hua Lian Tsu Hui
- Poppenhusen Institute

关键发现和机遇

优势

- College Point 拥有多元化的社区，不同文化在此交融，丰富了当地商业环境和社区生活
- 本地区紧密团结、注重社区的氛围，为众多小型企业和家族企业提供了发展空间，共同塑造了独特而真实的商业特色
- 毗邻 Flushing、Citi Field、美国网球协会(USTA) Billie Jean King National Tennis Center (美网主场) 及 LaGuardia Airport 的区位优势，使该社区成为商业和旅游的战略枢纽，通过 Whitestone Expressway 和 Cross Island Parkway 可便捷通达

挑战

- 商户与社区组织之间缺乏统一协调机制及强有力的数字化呈现，这对市场推广、小微企业权益倡导及集体行动组织构成挑战
- 持续性和间歇性施工项目，加之大量卡车及巴士通行，不仅扰乱行人流量、削弱商业可见度，更加剧交通拥堵；重型车辆通行还加速道路磨损老化，导致频繁维护需求
- 滨水区大多无法通行且开发不足，限制了其作为社区资产和经济引擎的潜力

- 年度 College Point 街头嘉年华和餐厅周等活动吸引大批人群，凝聚社区力量支持本地商家，尤其以彰显文化多元性的特色美食闻名
- College Point 深厚的历史底蕴塑造其独特气质，既承载着悠久的社区根基，亦展现丰富的建筑遗产
- Hermon A. MacNeil Park 和 College Point Fields 等绿地提供户外活动空间，吸引多元群体共聚——既有家庭游客，也有体育联盟成员及环保人士





机遇

- ▶ 重振 College Point 贸易委员会，促进商户领袖与社区团体协作，强化本地商业倡导
- ▶ 扩大 College Point 餐厅周规模，提升商户参与度和社区互动性
- ▶ 提升年度街头集市等社区活动，重点推介本地商户、手工艺人及文化机构，以推广艺术、提供快闪体验、增强社区凝聚力并吸引游客
- ▶ 通过社交媒体营销、线上商业名录及“隐藏瑰宝” / “纽约市内一日游”品牌计划提升社区数字化形象，促进旅游业和本地消费；College Point 深厚的历史底蕴为开展文化遗产营销提供了独特契机
- ▶ 通过开放通道、改善公园设施、引入滨水餐饮及休闲项目，将滨水区打造为经济社交枢纽
- ▶ 实施店面改造计划，提升商业街视觉吸引力以吸引更多顾客

- ▶ 鼓励企业聘用社区居民并参与社区建设，加强企业与社区的联结，促进产业参与
- ▶ 倡导新建地铁线路、优化公交路线、开通接驳服务等交通升级方案，解决交通可达性问题并提升客流量；研究设立College Point 渡轮站的可行性，连接社区与布朗克斯区及其他行政区
- ▶ 启动社区美化工程，重点改善照明设施、街道维护及绿地提升，营造更具吸引力的商业环境

下一步是什么？

为应对这些关键发现和机遇，SBS 已向非营利组织颁发了 Avenue NYC 商业振兴补助金。

更多信息请访问网站：nyc.gov/avenuenyc

商业环境概览：COLLEGE POINT

商业库存

254

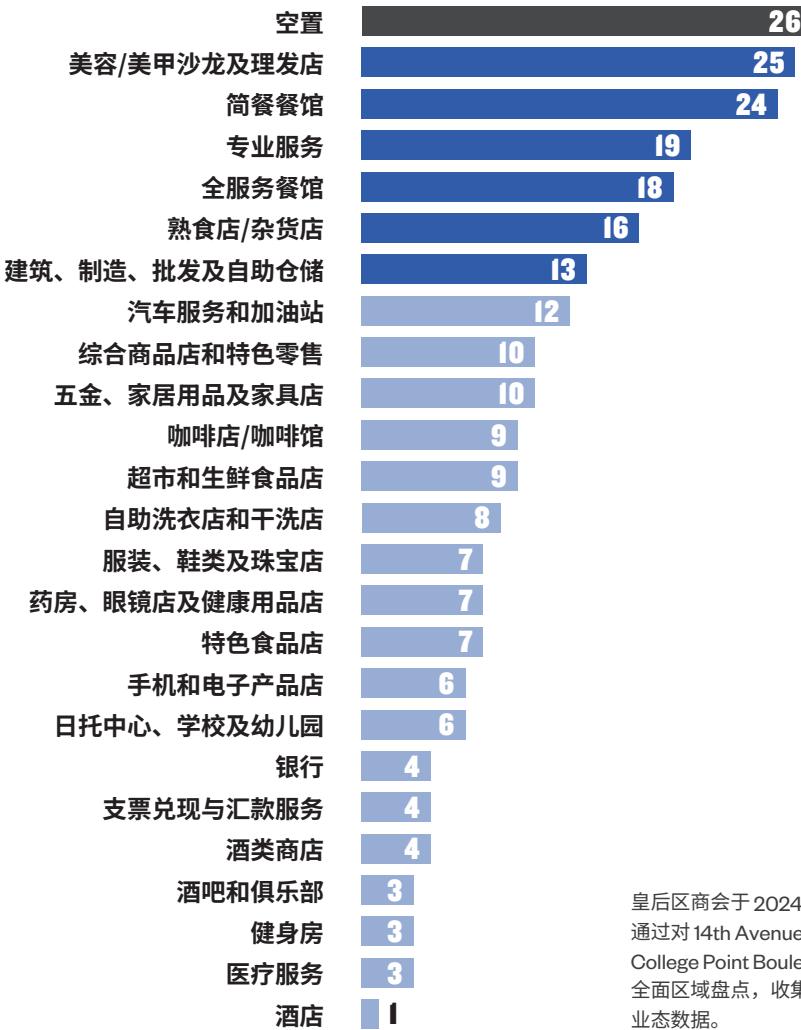
店面总数

10.2%

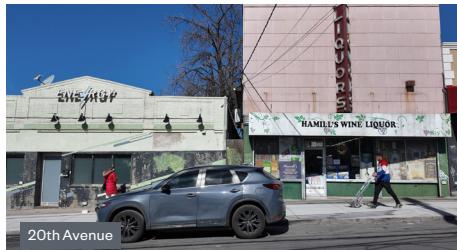
店面空置率*

*注意：截至 2025 年 6 月，纽约市商业街区平均店面空置率为 12.1%，中位数空置率为 10.9%
(数据来源：LiveXYZ)。

店面业态与零售结构

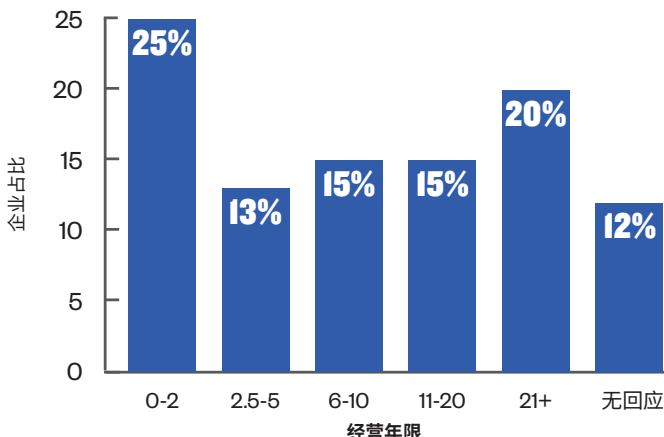


皇后区商会于 2024 年 10 月至 12 月期间，通过对 14th Avenue、20th Avenue 及 College Point Boulevard 沿线商铺进行全面区域盘点，收集了商业库存与零售业态数据。

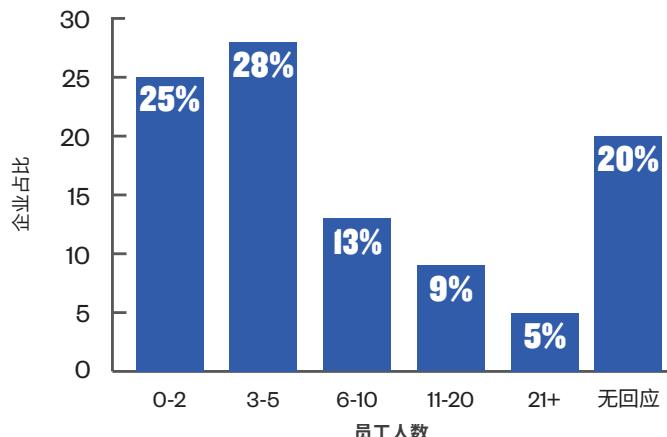


College Point 商户反馈

您在此经营多少年了？



您有多少名全职员工？



15.6

平均值

8

中位数

10

众数

8

平均值

4

中位数

3

众数

注意：均值为所有回答的平均值，中位数为所有回答升序排列后的中间值，众数为最常见的回答。

过去一年您的生意是好转、持平还是下滑？



您是自有物业还是租赁？



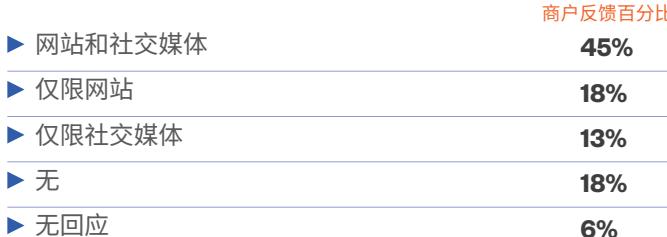
您是否属于少数族裔或女性经营的企业？



您如何评价与房东的关系？



您的企业目前是否拥有线上渠道？



商业环境概览

我们从 College Point 商户和顾客处听到的反馈

您喜欢这个商业区哪些方面？

“邻里氛围浓厚，友善亲切，充满社区归属感，历史底蕴深厚。”

“租金相对实惠，尤其适合年轻工作者。”

“步行便利，店员亲切，充满小镇情怀。”

“汇聚各色地道美食——拉丁、萨尔瓦多、多米尼加、中国、哥伦比亚风味。西班牙裔、华裔及白人家庭和谐共居。”

“社区虽小却多元文化共生，充满家庭氛围。”

College Point 商业区有何独特之处？

“停车位充足，毗邻公园和滨水区。”

“兼具家庭小店和大型连锁商铺的特色。”

“MacNeil Park 公园环境宜人，适合散步和享用小吃。”

“我们这儿三面环水。非心之所向，无人会在此驻足。”

“能听到西班牙语和普通话等多种语言。”

需要哪些改变才能吸引更多游客/消费者？

您希望看到哪些改进来提升商业区？

	商户反馈 百分比	消费者反馈 百分比
▶ 安全	53%	45%
▶ 其他	32%	17%
▶ 卫生	29%	40%
▶ 社区活动	26%	23%
▶ 景观美化	26%	34%
▶ 交通改善	22%	34%
▶ 商户协作	22%	21%
▶ 店面改造	22%	20%
▶ 更多开放空间	18%	11%
▶ 街道照明	17%	27%
▶ 清除涂鸦	10%	11%

“高压清洗商业区人行道，加强街道清洁，增加警力巡逻，严惩双排停放车辆。”

“增加本地市集、活动、路灯、美化工程和停车位！开通纽约市渡轮！”

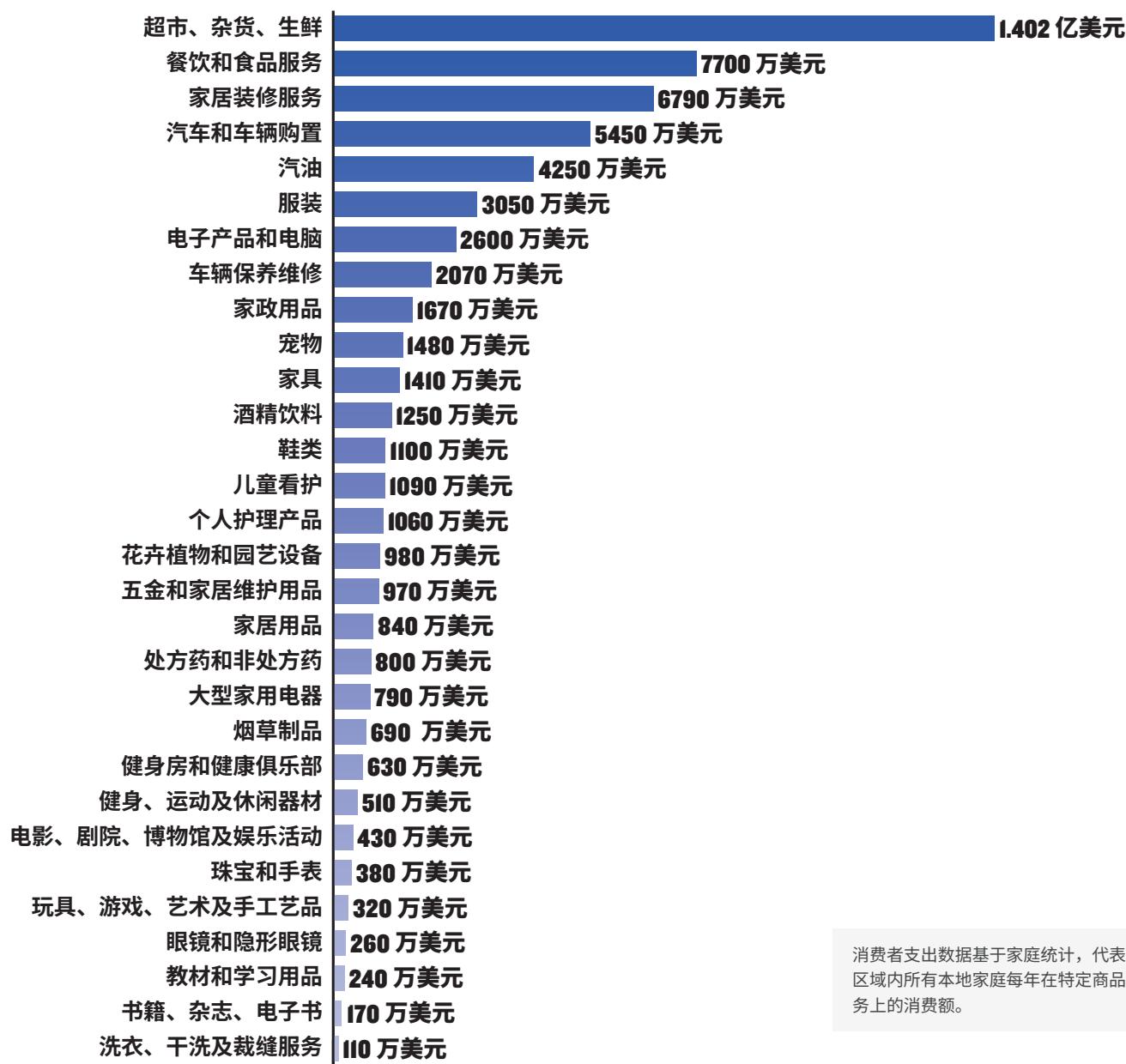
“与商户协作，设置 LinkNYC 以便民众给手机充电并延长停留时间，要求商户承担店面维护责任，改善交通系统。”

“College Point Blvd 卡车车流量过大。使社区呈现工业区而非住宅/商业区氛围。需分流卡车以缓解交通并打造更安静的大道。”

College Point 零售需求



2025 年消费者支出



消费者支出数据基于家庭统计，代表贸易区域内所有本地家庭每年在特定商品或服务上的消费额。

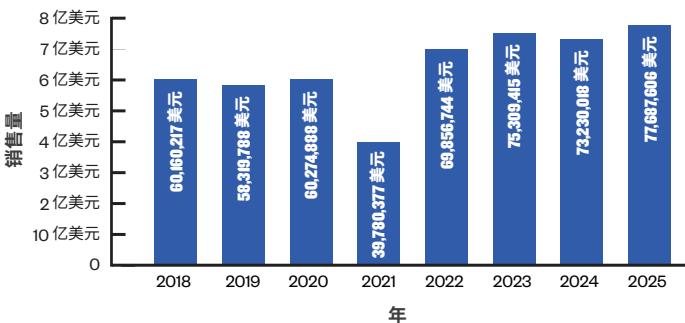
商业展望

商业趋势

2018-2025 年企业总销售额变化



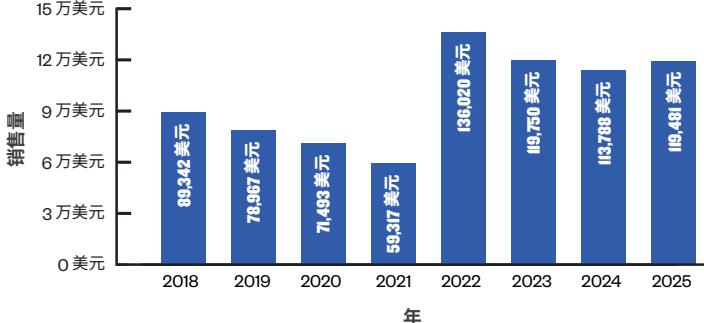
College Point 企业总销售额



2018-2025 年各行业中位数销售额变化



College Point 企业销售额中位数



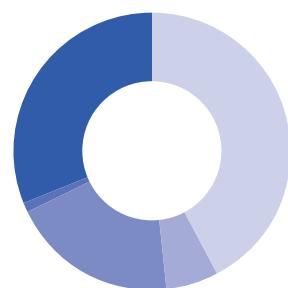
*2025 年数据统计截至 2024 年 3 月。资料来源：纽约市财政局 (NYC Department of Finance, NYC DOF) 税务政策司 (Division of Tax Policy, DTP)

消费者的反馈

您希望 College Point 新增哪些类型的企业？

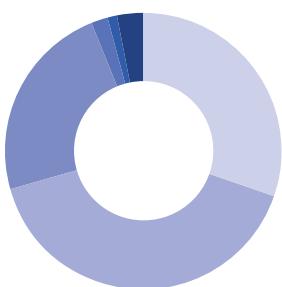
- ▶ 超市、生鲜食品
- ▶ 餐馆
- ▶ 特色零售店
- ▶ 电影院、游戏厅、娱乐设施
- ▶ 服装和鞋店
- ▶ 银行

您通常何时在 College Point 购物？



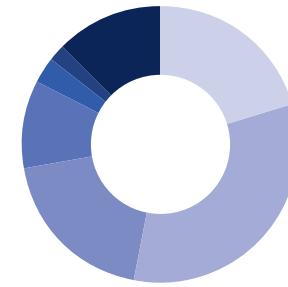
平常日	41%
平常日晚上	6%
周末	19%
周末晚上	1%
无固定时间	30%

您通常如何前往 College Point？



私家车	40%
步行	30%
公交	23%
出租车/拼车	3%
地铁	2%
自行车	1%

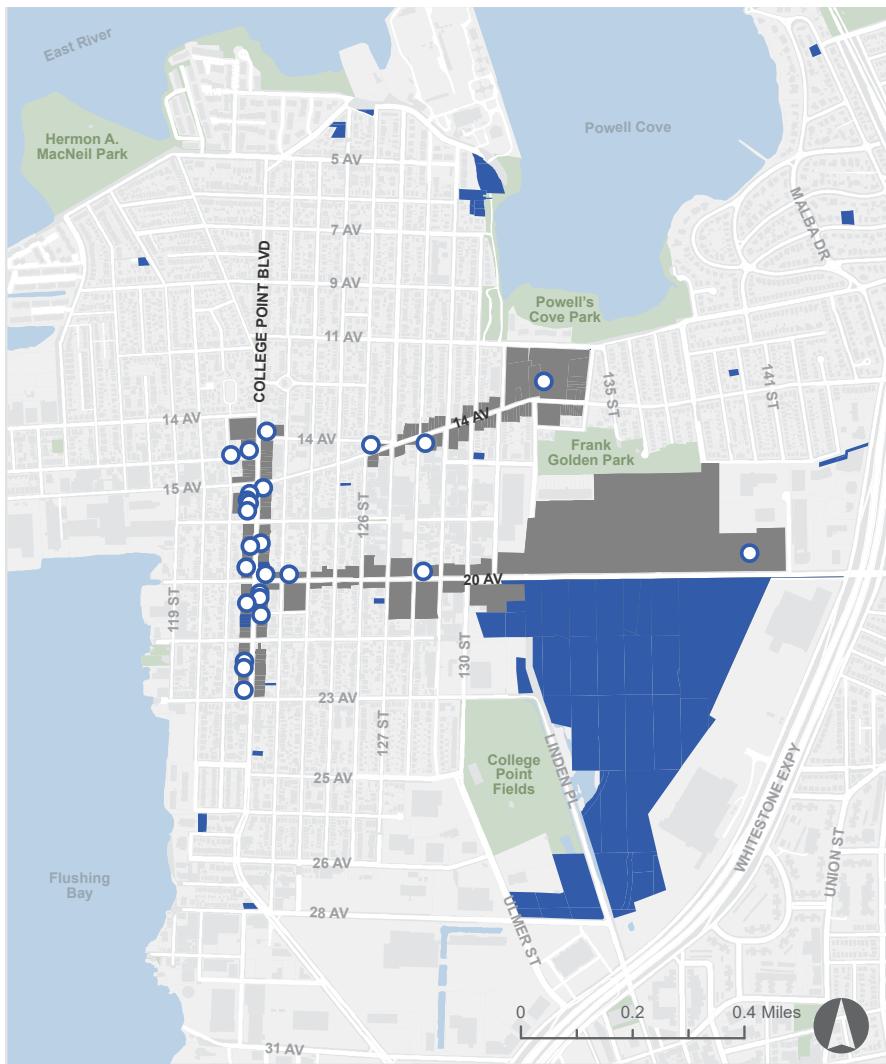
您多久去 College Point 购物一次？



每日	20%
每周 2 至 4 次	32%
每周一次	19%
每月两次	10%
每月一次	3%
每年 3 至 6 次	2%
不定期	12%

资料来源：数据基于皇后区商会于 2024 年秋季至 2025 年冬季开展的 350 份消费者调查。

空置的店面



■ 空置地块

○ 空置店面

■ 公园和开放空间

对 14th Avenue、20th Avenue 及 College Point Boulevard 沿线 254 家店面的分析显示：
23% 店面状况不佳，35% 处于中等水平，43% 保持良好状态。



街景观察

- ▶ 战前建筑的风韵与现代设计理念并置，形成连接过去与现在的独特建筑肌理
- ▶ 亚裔、拉丁裔及欧裔美国商户的多元混居，营造出生机勃勃的街景
- ▶ 所有街道走廊的照明不足引发夜间安全隐患；商户和顾客反映光线昏暗区域存在能见度低、通行不便等问题
- ▶ 多处区域亟需增植树木或绿化以提升美观度并提供荫蔽；20th Avenue 过密的树坑加剧环境疏于管理的印象，College Point Boulevard 和 14th Avenue 人行道上的树木分布不均
- ▶ 本区域内人行道及公园需增设垃圾桶、回收箱并优化废弃物管理；Poppenhusen Playground 垃圾常满溢，本地购物中心绿化带的散落垃圾亦构成卫生隐患
- ▶ 多处商铺外立面锈蚀陈旧或维护不善，缺乏吸引力；幽灵厨房、无窗熟食店及破败店面削弱了区域魅力
- ▶ College Point Boulevard、14th Avenue 及 20th Avenue 持续间歇性的施工工程，持续引发交通拥堵和行人通行问题
- ▶ 卡车运输活动加剧拥堵、污染人行道并加速基础设施老化，需加强维护频率和交通管理

数据附录

研究区域边界

评估商业走廊

第 6-8 页呈现的 College Point 店面商户的数据主要采集自以下商业走廊：

- 位于 126th Street 至 133rd Place 间的 14th Avenue
- 位于 College Point Boulevard 至 College Point Boulevard Petracca Place 间的 20th Avenue
- 位于 14th Avenue 至 23rd avenue 间的 College Point Boulevard

College Point 周围背景区域

第 12-13 页的人口和就业数据代表 College Point 社区周围背景区域内部人口。

贸易区

第 9 页的消费支出数据对应 0.75 英里贸易区范围。



地区人口统计

总人口

30,880 College Point

2,330,124 皇后区

8,516,202 纽约市

人口密度 (每平方英里)

12,908 College Point

21,335 皇后区

28,165 纽约市

平均家庭规模

3.11 College Point

2.77 皇后区

2.51 纽约市

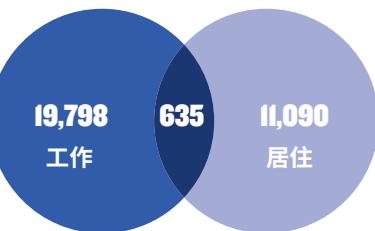
汽车拥有率

80.7% College Point

63.0% 皇后区

45.1% 纽约市

通勤模式



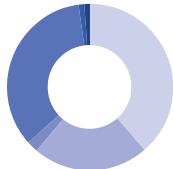
19,798 在 College Point 工作，居住于其他地区

635 同时在 College Point 居住与工作

11,090 在 College Point 居住，在别处工作

地区人口统计

种族/背景



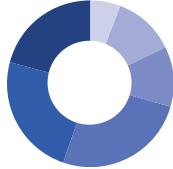
	College Point	皇后区	纽约市
西班牙裔或拉丁裔 (任何种族)	39%	28%	28%
仅白人	23%	24%	31%
仅黑人或非裔美国人	2%	17%	21%
仅亚洲人	35%	26%	15%
两种或以上种族	1%	4%	3%
其他单一种族	1%	2%	1%
仅美洲印第安人和阿拉斯加原住民	0%	0%	0%
夏威夷原住民及其他太平洋岛民	0%	0%	0%

教育程度



	College Point	皇后区	纽约市
12年级及以下，无文凭	23%	17%	16%
高中毕业	30%	26%	23%
部分大学教育，无学位	14%	14%	13%
副学士学位	8%	8%	7%
学士学位	17%	22%	24%
研究生或专业学位	9%	14%	17%

人口年龄



	College Point	皇后区	纽约市
短于5年	6%	6%	6%
5-14年	12%	11%	11%
15-24年	12%	11%	11%
25-44年	26%	29%	31%
45-64年	24%	27%	25%
65岁以上	21%	17%	16%

中位年龄

40.7 College Point

40.4 皇后区

38 纽约市

国外出生人口

53% College Point

48% 皇后区

37% 纽约市

收入

家庭收入中位数

91,788 美元 College Point

84,961 美元 皇后区

79,713 美元 纽约市

贫困线以下人口

9% College Point

12% 皇后区

17% 纽约市

就业状况

劳动力人口

61% College Point

64% 皇后区

63% 纽约市

失业率*

9.4% College Point

7% 皇后区

7.7% 纽约市

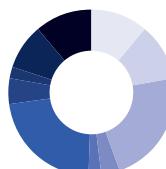
本地岗位和就业状况

本地居民就业状况



教育服务、医疗保健、社会援助	24%
运输、仓储、公用事业	11%
营造	10%
专业、科学和技术服务	10%
住宿招待、餐饮、艺术、娱乐	9%
零售贸易	9%
金融、保险、房地产	7%
其他服务	7%
制造	4%
公共行政	3%

College Point 区域就业岗位

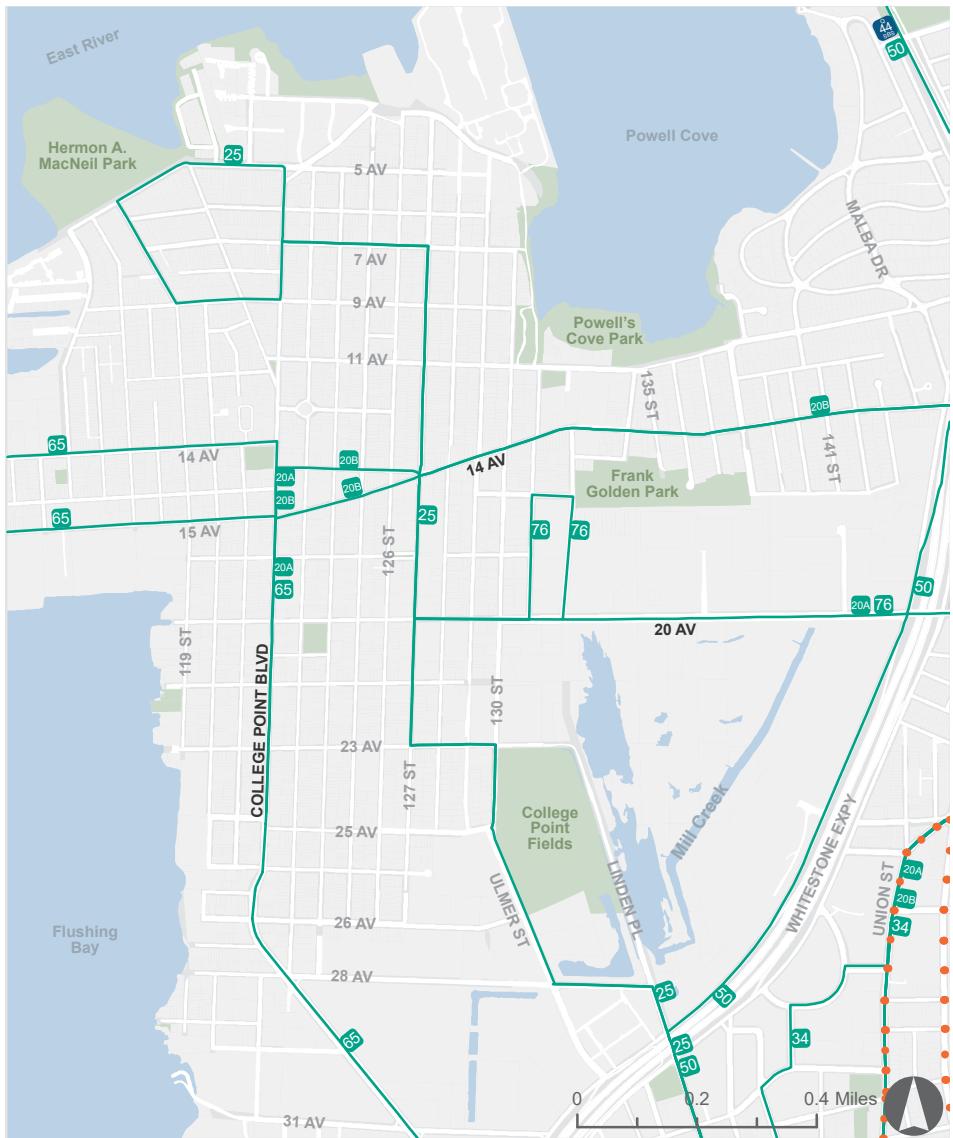


教育服务、医疗保健、社会援助	9%
运输、仓储、公用事业	9%
营造	18%
专业、科学和技术服务	3%
住宿招待、餐饮、艺术、娱乐	2%
零售贸易	18%
金融、保险、房地产	4%
其他服务	2%
制造	7%
公共行政	9%

资料来源：数据来源：美国人口普查局 (US Census Bureau) 2019-2023 年美国社区调查；2022 年 OnTheMap 应用程序；纽约州劳工厅 2025 年 4 月数据。

数据附录

College Point 交通系统



▲ College Point 交通系统

—— 公交线路

····· 自行车道

工作日公交平均客流量（2024 年）

16,304	Q65
15,066	Q25
10,374	Q20
4,910	Q34
3,964	Q76
2,598	Q50

日均机动车流量（2024 年）

21,669	位于 Parsons Boulevard 至 119th Street 间的 20th Avenue
12,597	位于 College Point Boulevard 至 Whitestone Expressway 间的 14th Avenue
6,745	位于 15th Avenue 至 College Place 间的 College Point Boulevard

近期 SBS 社区投资项目

- ▶ 商业振兴计划 (*Merchant Revitalization*)，皇后区商会基金会获赠“*Avenue NYC*”多年期商业振兴补助金（2024-2027 年度）。
- ▶ 商家组织 (*Merchant Organizing*)，皇后区商会基金会获赠 9 万美元专项资金（2023 年度）。

目前及规划中的开发项目

前 Flushing Airport 旧址再开发

- ▶ 纽约市经济发展局宣布计划在皇后区 College Point 前 Flushing Airport 旧址建设约 3,000 套住宅及 60 英亩公共空间。该项目预计未来 30 年将创造 32 亿美元经济效益，提供逾 1,300 个工会建筑岗位及 530 个长期职位。方案还包含可持续设计元素及高品质公园式景观，使建筑与周边湿地环境融为一体。在完成统一土地使用审查程序 (Uniform Land Use Review Procedure, ULURP) 及严格环境评估后，预计 2028 年启动施工。

现有规划与研究

College Point 交通研究 (*College Point Transportation Study*)，纽约市交通局 (NYC Department of Transportation, NYC DOT)，2010 年。

College Point 交通研究 (*College Point Transportation Study*)，纽约市交通局，2006 年。

College Point 分区调整 (*College Point Rezoning*)，纽约市城市规划局 (NYC Department of City Planning, NYC DCP)，2005 年。

资料来源

ESRI 及消费者支出调查 (Consumer Expenditure Survey)，劳工统计局数据。2025 年 ESRI 零售需求展望。

大都会运输署，2024 年。工作日平均公交客运量。

纽约州劳工厅。2025 年 4 月。按县划分的失业率排名。

纽约州交通厅。2024 年日均交通流量 (基于交通数据查看器)。

纽约市财政局税务政策司，使用的数据源自纽约州税务和财政厅 (New York State Department of Taxation and Finance, NYSDTF)。企业销售额按税务年度申报 (自 3 月 1 日至次年 2 月 28 日)。销售数据根据纳税申报表编制，按年度对同一纳税人的申报进行合并统计，且剔除销售额为负值的申报记录。每年申报均依据纳税人最新申报表所列地址进行归档。分析中剔除了特殊异常值，并剔除了曼哈顿销售额排名前 5% 的申报者及外区销售额排名前 1% 的申报者。

Live XYZ，纽约市店面数据，2025 年 6 月。平均及中位数店面空置率由 SBS 对纽约市各商业走廊进行分析后确定。

美国人口普查局 (U.S. Census Bureau)。2022 年。OnTheMap 应用程序。纵向雇主-家庭动态数据库项目 (Longitudinal-Employer Household Dynamics Program)。

美国人口普查局。美国社区调查，2019-2023 年美国社区调查五年估算数据，基于纽约市人口数据查询系统。College Point 普查区：929、945、907、919、925、939、947。

图片来源：皇后区商会基金会 (Queens County Chamber of Commerce Foundation)：Franchette Zamudio。

关于 SBS

纽约市小企业服务局致力于通过为纽约市民 提供优质就业机会、培育更强劲的企业、在五大行政区构建更公平的经济环境，释放经济潜力并为全体纽约市民创造经济保障。

致谢

谨此鸣谢以下个人和机构对《College Point 商业区需求评估》编制的贡献：

皇后区行政区区长 Donovan Richards
纽约市议员 Vickie Paladino
皇后区第七区社区委员会 (Queens Community Board 7)
皇后区商会 (Queens Chamber of Commerce)
College Point 贸易委员会 (Board of Trade)
College Point 商户联盟 (College Point Merchants)
College Point 消费者和居民联盟 (Shoppers and Residents)