



华埠



曼哈顿

商业区需求评估



NYC
Small Business
Services

careers
businesses
neighborhoods

合作伙伴

Chinatown BID (华埠商业改进区)
Think!Chinatown (心目华埠)



背景

Avenue NYC 是由纽约市小企业服务部 (Department of Small Business Services) 创建的一项竞争性拨款计划,旨在资助社区发展组织推动商业振兴。Avenue NYC 由美国住房和城市发展部 (Department of Housing and Urban Development) 的社区发展整笔拨款 (Community Development Block Grant, CDBG) 计划资助,该计划针对中低收入街区进行投资。

Avenue NYC 商业振兴计划提供多年拨款,旨在增强合作伙伴组织的能力,以更好地了解街区需求,制定有影响力的计划,并在社区中持续工作至少三年。

商业区需求评估 (CDNA) 重点描绘了一个街区现有的商业形势和消费者特征。

本 CDNA 主要包括华埠的商业走廊,包括布林街 (布隆街)、亚伦街、麦地逊街、巴士特街,和百老汇大道之间的区域,于 2021 年 11 月至 2022 年 6 月之间与华埠商业改进区和心目华埠合作开展。

通过本次评估确定的关键问题和机会将有助于确定 SBS 支持的当地投资的优先次序,并作为该街区的信息和营销资源。

华埠位于曼哈顿下城的中心地带,是纽约文化肌理和商业活动的极具代表性的一部分。华埠于 19 世纪 70 年代由主要来自中国广东省台山市的移民建立,从以勿街、披露街和宰也街为中心的历史悠久的三个街区发展到超过 55 个街区,包括市府广场、苏荷区、小意大利、下东城和双桥。

在过去的 200 年里,这个街区聚集了许多不同的群体,包括非洲、爱尔兰、德国、犹太和意大利裔移民,相对严重华裔移民面临着更严重的法律歧视。许多排华法案 (1875-1965 年) 作为美国第一批基于种族的排外移民政策,给华埠的社会、文化和经济蒙上了一层阴影。由于受到美国法律的不利影响,并且背井离乡,中国移民男性被迫在华埠建立自己的社会保障、融资平台、文化实践、治安管理等,以开辟安身立命之地。在经历了近一个世纪的隔绝之后,1965 年的《移民和国籍法案》使华埠迎来了新的移民潮。到了 20 世纪 80 年代,来自香港、福州、中国其他地区和越南的新移民开办了新企业,让东百老汇和格兰街沿线出现了繁华的商业走廊。

华埠历史悠久的街景和公寓建筑为居民、购物者和游客提供了独特的体验,并促进了众多跨代家族企业的发展。华裔企业家逐渐形成各种繁荣的商业模式,包括进口商店、食品制造商、杂货、面包店、草药店、街头摊贩和餐馆。这些商店出售具有文化特色的商品,为当地人、以及包括华人侨民在内的各种顾客提供服务。还有大量的医疗和专业服务,如医生、会计师、律师、药房、美容院和眼镜店,以多种语言提供服务,并且专门适应及满足亚裔。华埠社区环境的多样性体现在当地建筑的混合用途中:在同一个屋檐下,既有住家、地区协会、商业团体,也有零售、餐馆、服务、公共会议场所、祠堂和经济适用房。

街区人口统计

更多信息请见第 16 页

华埠是一个社会经济多元化的社区。在 57,159 名居民中,60% 是亚裔,18% 是白人,13% 是西班牙裔或拉丁裔,6% 是非裔美国人。华埠有 24% 的居民超过 65 岁,它也是许多老人和几代家庭的家园。该街区的家庭收入中位数为 35,805 美元,明显低于曼哈顿 (86,553 美元) 和纽约市 (63,998 美元) 的整体水平,且 28% 的居民生活在贫困线以下。近年来,华埠经历了社区文化形势的变化;更富裕新居民的增加,引发了长期居民对流失所居的担忧,而在其他行政区的华裔聚居区,更实惠的住房吸引了新一波移民家庭。从 2010 年到 2020 年,华埠的亚裔人口减少了 10%。但是,80% 的当地企业继续为华人社区服务,并且有一些家族企业的年轻一代开始担任领导角色,来维护和提升他们的业务,以吸引新一代的客户。

未来机遇

更多信息请见第 5 页

华埠仍然是美国乃至世界各地亚裔人的文化中心。在 COVID-19 疫情期间,整个城市的经济都受到了冲击,而华埠的企业和居民更是受到了亚裔歧视和仇亚犯罪的进一步影响。作为回应,华埠迎来了一股积极行动主义浪潮,社区组织也在增加,这些组织致力于保护人民、文化和小企业,壮大他们的力量,从而使街区变得独特。2021 年,华埠从纽约州获得了 2000 万美元的“市区振兴倡议”拨款,用于资助商业振兴项目,并且一个组织联盟目前正在努力制定和执行这些计划。此外,邻居们正在投资艺术和文化节目,改善公共环境,并参与“开放式街道和开放式餐馆”计划,以改善华埠充满活力的居住和商业环境。尽管面临着发展压力,纳入实质的社区合作和参与的公共和私人投资将有助于引导社区复苏,并确保华埠在葆有文化和经济中心的地位。

报告内容

现状、商业数据和对街区的定性描述是通过 **740 多项调查** 以及与街区商户、购物者、街头摊贩、业主和居民的各种利益相关者会议收集的。

跳转到...

要点	4-5
商户盘点	6
商户的看法	7、10-11
商业前景	12-13
购物者的看法	11、13
社区氛围环境	14-15
数据附录	16-18

华埠



▲ 景点

■ 评估的商业走廊

□ 商业改进区

□ 著名地点

⌚ 公共设施

■ 公园和公共空间

▲ 著名地点



商户和社区团体

- 亚洲人平等会
- 华埠商业改进区
- 人力中心
- 华埠共同发展机构
- 华裔美国人规划委员会
- 华裔美国人餐馆协会
- 纽约中华总商会
- 中华会馆
- 中国商人协会
- Fay Chow 商人协会
- 振兴商业发展中心
- 太陆总商会
- 心目华埠

Welcome to Chinatown

街区活动

- 无车地球日步行街
- 华埠文化节
- 夏日倾情
- 桥头夜市
- 华埠青年倡议年度峰会和清洁活动
- 纽约市残疾人骄傲游行
- 蛋卷、蛋奶、肉馅卷饼街头节日
- 迎神节 (小意大利美食集市)
- 农历新年庆祝活动: 鞭炮仪式、元宵节、超级星期六、游行
- 马可波罗节
- 中秋节
- 小企业星期六
- 世界健身气功日

要点和机遇

优势

- ▶ 历史、文化和跨代的联系都有助于形成一种强烈、深刻和多层次的社区意识,使这里成为华裔和更多亚裔侨民的文化家园、归属地和能够骄傲显扬亚裔身份的安全空间
- ▶ 历史悠久的公寓建筑、适合步行的街区规划,以及商户对有限空间的创造性利用,创造了一种独特密集的购物环境。小型店面空间有助于延续街区的创业传统以及发展新的小企业
- ▶ 便利的交通枢纽,有10条地铁、多条公交线路和华埠私人货车路线,以及数家小型巴士公司编造的州际交通网
- ▶ 商家提供各种价格实惠的食品、商品和服务,以满足亚裔的需求,并吸引来自各地的消费者
- ▶ 连续不断的移民和创业浪潮使华埠成为一代又一代企业发展壮大的起点。商户对华埠的奉献和热爱体现在许多跨代经营了几十年的店铺中
- ▶ 新一代年轻华裔的积极参与资源、技术投资维护华埠的经济稳定和可持续发展
- ▶ 同乡、工商协会和华裔家族的自有物业为亚裔社群持续提供了经济适用房和零售场所,成为了华埠稳定发展的中坚力量
- ▶ 华埠是批发和食品供应企业网络的所在地,这些企业服务于当地和区域产业,并加强与街区的联系

挑战

- ▶ 高强度的商业活动和有限的人行道空间给环境卫生和街道清洁带来了挑战,并使许多街区缺乏绿化。主要交通干道受到空气和噪音污染
- ▶ 靠近市政中心造成政府机构抢占停车位,并影响一些商业走廊的营业活动,导致破坏整体区域的商业活动连贯性
- ▶ 商户存在技术壁垒,阻碍商家使用信用卡或数字销售技术,并阻碍一些顾客光顾商家
- ▶ 语言、文化障碍和非正规的商业惯例阻碍商户和居民获取公共资源,并使企业更难接触更多客户
- ▶ 租金稳定的房屋单元、不断上涨的物业评估和物业维护费用给店面商家带来了巨大的财务压力。情况被迫他们支付昂贵的租金,从而使华埠家族能够持续拥有小型物业所有权
- ▶ 大多数企业仍在努力从 COVID-19 疫情时期经历的劳动力短缺和供应链中断中恢复过来
- ▶ 方位指示牌、街道设施和步行空间不足导致交通节点过于拥挤或游客难以寻找位置
- ▶ 仇亚犯罪的增加给商户、居民和消费者带来了安全问题,整个地区的照明不足导致街景在夜间显得不友好或不安全
- ▶ 小业主被迫应对众多监管挑战和违规行为,导致出现额外的流离失所压力
- ▶ 主要的道路阻塞妨碍了进入街区和街区内部的通行,包括柏路的车辆停运、孔子大厦庭院无法进入、新监狱的建设以及集中的法院大楼





企李士地街 (企李士提街)



农历新年庆祝活动



干货店



华埠桥头夜市

机遇

- ▶ 更好地让小业主获得资源，以保持公寓租金稳定，并制定新的政策或税收激励措施，使一楼的商业租保持在可负担的水平，特别是对传统企业而言
- ▶ 绿化和美化华埠的人行道。通过开展针对密集建筑环境的创新计划和项目来缓解环境卫生挑战
- ▶ 向商户提供技术援助和具有适应语言文化能力的外展服务，以获取公共和民营资源，并开展强调采用数字支付方式好处的宣传活动
- ▶ 通过改造街景和拓宽人行道来创造更多公共空间，以提高行人安全，为商户和摊贩试点设计新的展示摊位，并提供更多举办户外艺术和文化节目的机会
- ▶ 加强道路侧管理，针对商家的装卸货需求，并促进更加协调和有效的路边用法，包括与商业废物管理和标牌滥用相关的策略
- ▶ 促进艺术活动与企业之间的联系，用艺术快闪和其他公共艺术盘活空置店面，设计指南来吸引人们对当地各种文化活动的关注，同时支持创建一个能够吸引人们来华埠的文化中心
- ▶ 开发新的营销和定位战略，以促进独特的零售和服务业集群，并教育消费者产品和服务的文化意义，以鼓励进行更深入、更持久的商业活动
- ▶ 针对周边街区和乘坐州际交通巴士公司的旅客开展促销活动，以扩大消费者基础
- ▶ 安装新的照明和安全基础设施，并在晚上开展更多的公共场所活动，以加强夜间商业活动，并提高街面安全感
- ▶ 通过更多方位标识和更完善的步行和自行车基础设施，加强周边街区、华埠历史核心区和东部走廊之间的联结

下一步措施？

为了探索这些关键点并把握机遇，SBS 向非营利组织授予了多年的 Avenue NYC 商业振兴拨款。

如需更多信息，请访问：nyc.gov/avenuenyc

商业形势: 华埠

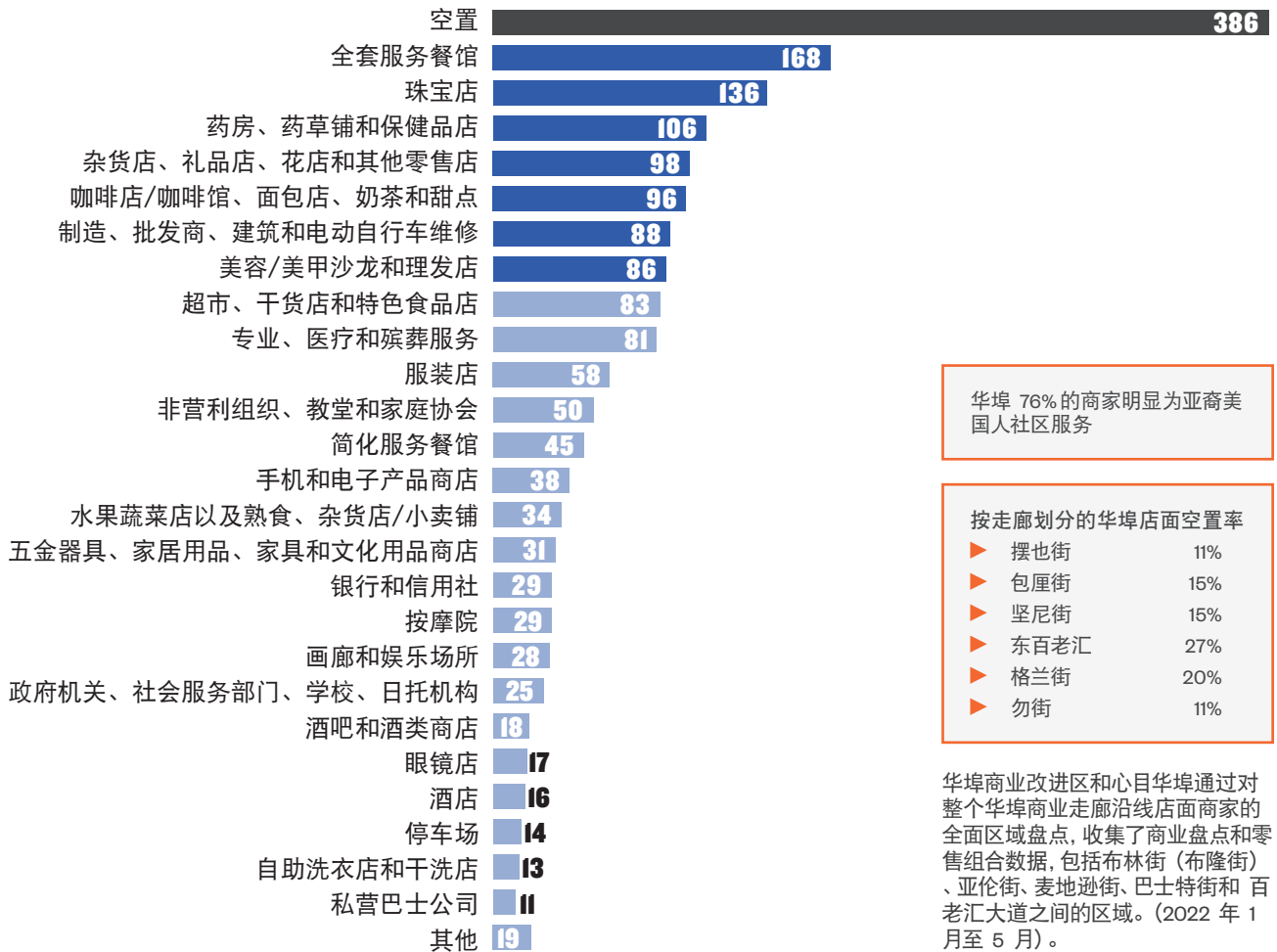
商户盘点

1,803
店面总数

21.4%
店面空置率

*备注: 2021 年, 纽约市 76 个商业改进区 (BID) 报告的底层平均空置率为 13%, 底层空置率中位数为 11% (SBS BID 趋势报告, 2021 财年)。

店面和零售组合

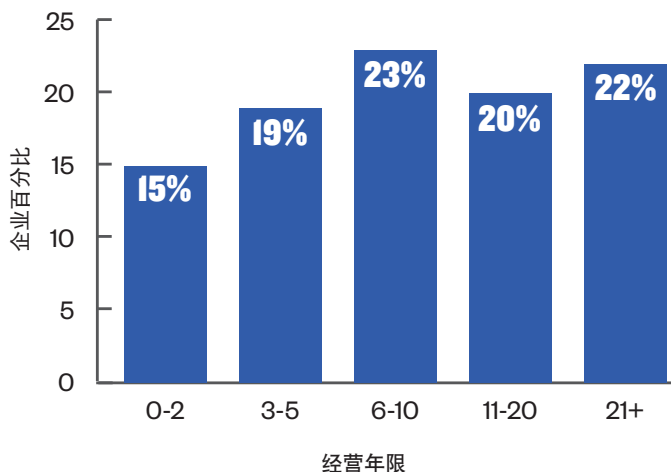


华埠商业改进区和心目华埠通过对整个华埠商业走廊沿线店面商家的全面区域盘点, 收集了商业盘点和零售组合数据, 包括布林街 (布隆街)、亚伦街、麦地逊街、巴士特街和百老汇大道之间的区域。(2022 年 1 月至 5 月)。



我们从调查华埠商户了解到的情况

您在这里做生意有多少年了？



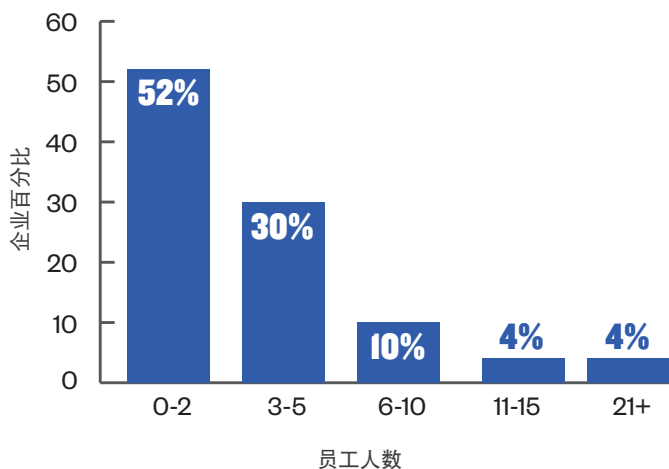
14.8
平均数

10
中位数

10
众数

备注：平均数是所有回答的平均值，中位数是所有回答按升序排列时的中间数，众数是最常见的回答。

您有多少名全职员工？



4.8
平均数

2
中位数

1
众数

您的房产是自有的还是租用的？

83%
租用

5%
自有

12%
无回答

您的企业目前是否有网站？

45%
是

38%
否

17%
无回答

在过去的一年中，您的生意是有所改善、保持不变还是有所下降？

15%
有所改善

12%
保持不变

59%
有所下降

14%
不适用或无回答

在接下来的一年里，你打算扩张、继续经营、搬迁还是关闭？

11%
扩张

65%
继续经营

9%
搬迁

6%
关闭

9%
无回答

什么样的资源可以帮助您发展生意？

商户回答百分比

▶ 市场营销支持	47%
▶ 租赁支持	41%
▶ 获得融资	32%
▶ 店面改善	21%
▶ 新设备	18%
▶ 法律服务	14%
▶ 员工培训	13%
▶ 其他	7%

来源：基于华埠商业改进区和心目华埠在 2022 年冬季和春季进行的 215 项商户调查。

商业形势

街头摊贩研究

华埠的街头摊贩积极地为商业区充满活力的街景做出贡献，吸引行人，增加安全感。摊贩往往在主要的商业走廊上经营：农产品摊贩在坚尼街、勿街、喜士打街和东百老汇；植物、服装和家居用品摊贩在格兰街和包厘街；高仿商品商贩在吸引游客的走廊上。街头摊贩也开辟了自己的空间，为科西街这块原本被忽视、未被充分利用的区域带来了经济活力。科西广场沿线的摊贩将他们的摊位有组织地聚在一起，打造一个以平价新鲜农产品为特色的目标市场。本研究盘点了活跃在华埠的摊贩的数量和类型，并显示了他们对当地经济的巨大贡献。2022年6月和7月对摊贩进行了调查，调查结果展现了街头摊贩的进取精神，尽管资金、语言能力和业务支持有限，但他们仍然创造了自己的经济机遇。

街头售货为华埠社区带来了生机；在 COVID-19 疫情时期，摊贩们继续为社区服务，被强制休假的食品服务人员可以靠街头贩卖来维持生计。这项调查还揭示了街头摊贩有机会以更稳定和更合规的方式经营，并希望获得更多的摊贩许可证和语言技术援助。街头售货是华埠当地经济的重要组成部分，应该纳入街区规划、政策、发展和商业服务中。

街头摊贩总数

132

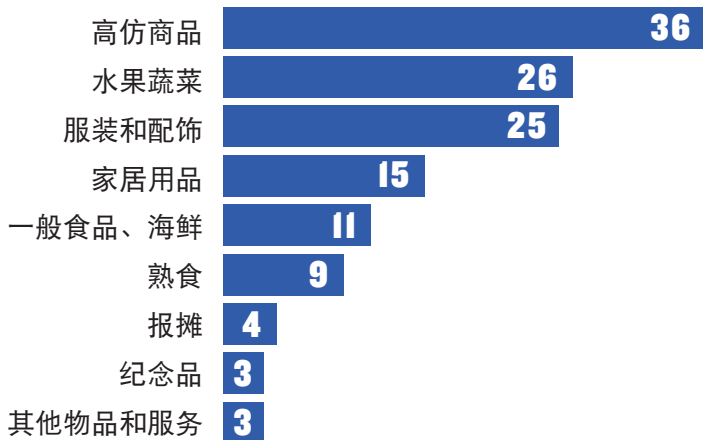
售货的平均年数

11.6

66%

受访的街头摊贩每周工作 6 至 7 天

街头摊贩零售组合



您是否住在本街区？

52%

是

48%

否

售货是否是您唯一的收入来源？

93%

是

7%

否



水果摊贩



食品摊贩



农产品摊贩

此信息由心目华埠于 2022 年 4 月至 5 月收集。通过实地观察，记录每个固定街头摊贩（食品卡车、食品推车、手推车、桌子和摊位）和不使用任何设备的摊贩（例如，用冷藏箱销售的）的存在情况。

我们从调查华埠街头摊贩了解到的情况

在过去的一年中，您的生意是有所改善、保持不变还是有所下降？



您的营业时间



您在家说什么语言？

▶ 广东话	59%
▶ 普通话	48%
▶ 英语	39%
▶ 台山话	37%
▶ 福州话	17%
▶ 孟加拉语	13%
▶ 越南语	7%
▶ 韩语	2%
▶ 西班牙语	2%
▶ 温州话	2%

您的生意面临哪 3 个最大挑战？

▶ 犯罪、安全、盗窃	63%
▶ 政府法规（没有执照/许可证）	48%
▶ 罚款和罚单	43%
▶ 语言障碍	43%
▶ 缺乏透明规则	13%
▶ 环境卫生和清洁	11%
▶ 无家可归	9%
▶ 获得贷款/信贷/融资	4%
▶ 与左近店铺商户的矛盾	4%

是什么使这个位置对您这种类型的生意有吸引力？

▶ “人流量不错。”
▶ “很多其他摊贩都在同一条街上卖东西，所以这里有市场的感觉。”
▶ “我在这里生活，在这里购物，所以很方便。而且，我不会说英语，所以我不能在其他地方做生意。”
▶ “附近的顾客都说福州话。”
▶ “这个地方游客很多，生意很好。”
▶ “其他摊贩帮助我，我也在他们忙而我不忙的时候帮助他们。”
▶ “有许多其他摊贩。”
▶ “人行道宽阔。”

什么样的资源可以帮助您发展生意？

▶ 获得执照/许可证	65%
▶ 获得融资	15%
▶ 法律支持	15%
▶ 市场营销支持	7%
▶ 新设备（如手推车、卡车等）	4%
▶ 技术升级（手机支付等）	4%
▶ 其他	15%

来源：基于心目华埠在 2022 年 6 月至 7 月进行的 46 项街头摊贩调查。

商业形势

我们从访问华埠商户了解到的情况

您喜欢商业区的哪些方面？

“这是一个大熔炉。在一个地方有很多不同的文化。华埠就是家，是我成长过程中感到安全的地方，这里有很多历史。”

“在附近长大，大家都认识彼此，出入桥梁、隧道、公交/地铁站很方便。”

“不用说英语也能工作。”

“喜欢社区里的每个人都是如此亲近。”

“位置不错。”

“我选择继续在华埠经营，因为我还能在那里继续为我热爱的社区服务，同时每天都必须做到最好。”

“我喜欢这里的农产品新鲜，而且种类繁多。”

“亚裔社区，有各种美食，并且人流量很大。”

“它仍然有魅力和勇气。相邻的店主彼此认识。我们在这里长大，我们希望看到华埠繁荣发展。”

“这个街区之所以繁荣，是因为它既为居住在该地区的人服务，也为游客服务。为了保持华埠经济有成，两者都是必要条件。”

是什么使华埠商业区与众不同？

“顾客了解并且欣赏亚洲文化和美食。”

“它是由移民建造的，也是为移民服务的。”

“这里的人、美食和文化！华埠有几百年的历史。”

“中心位置，附近有地铁，独特的商业空间，相对安全，邻居友好。”

“我家族的历史。这是我们开始的地方。”

“它的文化。食物、新鲜食品和草药。”

“在当地看病、去药房和接受服务都很方便。”

“有各种美食和亚洲特产商店。由于语言障碍，在这个社区让我感觉更自在地生活。”

“我在华埠出生和长大，逐渐了解这里居民的价值观和善良。”

“这是一种沉浸式的体验。街道的亲密感和邻里感。”

“在华埠做生意主要是靠口口相传。一旦客户信任你，你就可以相信他们会带朋友或家人来光顾生意。”

我们从访问华埠商户和购物者了解到的情况

您希望看到有哪些变化来改善华埠商业区？

“通过显而易见的和有效的预防计划来解决城市和街道上的仇亚裔暴力行为。”

“我认为街道美化会有很大帮助。街道需要清理，垃圾也需要比其他街区更频繁地清理。”

“解释某一特定机构的历史和特征的指南，就像购物中心的指南。”

“户外文化活动、教育活动和街头集市。”

“改善当地企业在互联网或社交媒体上的形象和活动。”

“与组织有更多合作/更好的社交媒体形象，以宣传产品！”

“更多的公开展览或艺术品（类似于灯笼和壁画）。”

“修复坚尼街！车辆太多。需要拓宽人行道，增加树木，并增加自行车道。”

“更多的夜生活，鼓励人们在晚上出来过夜生活并进行活动。”

“街区排队！美食巡礼、社区组织合作和活动。”

“更多的文化、社区和艺术空间。”

“更多开放式街道！在某些日子禁止车辆通行。”

华埠需要有什么变化来吸引更多的游客/购物者？

	商户回答百分比	消费者回答百分比
▶ 安全	64%	54%
▶ 街道美化	46%	44%
▶ 卫生	44%	52%
▶ 交通改善	30%	24%
▶ 社区活动	27%	41%
▶ 街道照明	27%	27%
▶ 更多艺术和文化节目	18%	41%
▶ 商户合作	17%	23%
▶ 建筑、店面修整	14%	19%
▶ 清除涂鸦	13%	20%
▶ 更多开放空间	13%	32%
▶ 其他	11%	9%

来源：基于华埠商业改进区和心目华埠在 2022 年春季进行的 215 项商户调查和 479 项消费者调查。

商业前景

华埠零售需求

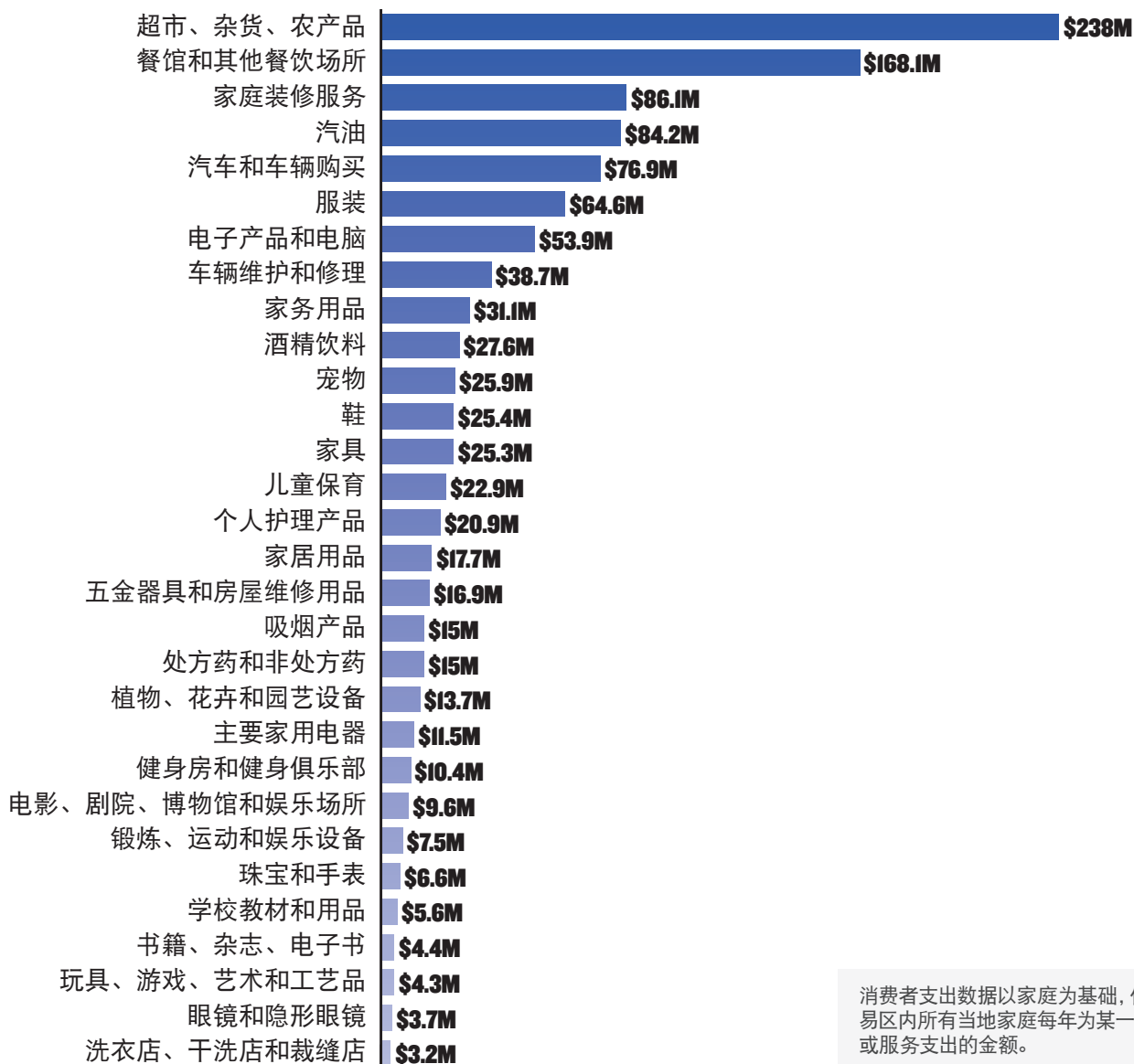
居民每年在零售商品和服务上花费

11.5 亿美元

到 2027 年, 居民每年在零售商品和服务上将花费

13.3 亿美元

2022 年消费者支出



消费者支出数据以家庭为基础, 代表贸易区内所有当地家庭每年为某一种产品或服务支出的金额。

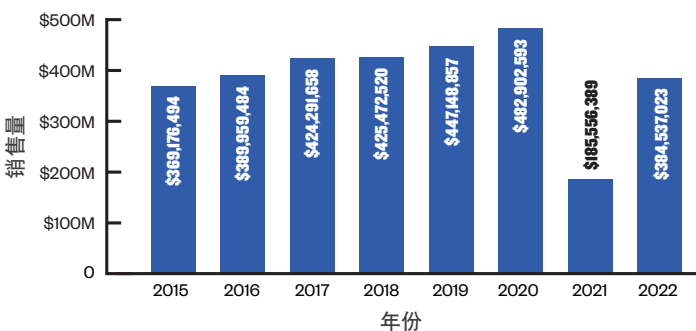
来源: 美国环境系统研究所公司 (Esri) 对 2022 年和 2027 年的预测; 消费者支出数据来源于劳工统计局的 2018 年和 2019 年消费者支出调查。

商业趋势

2015-2022年企业销售总额的变化



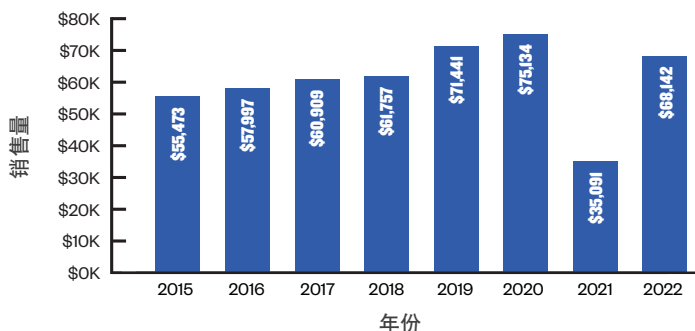
华埠商家销售总额*



2015-2022年各企业销售额中位数的变化



华埠商家销售额中位数*



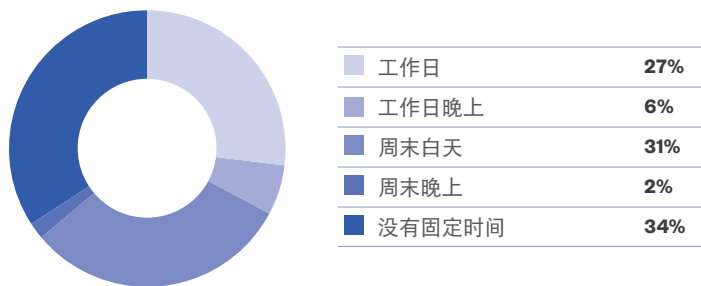
*2022 年反映了截至 2022 年 3 月收集的数据。来源：纽约市财政局税收政策司

我们从调查购物者了解到的情况

您希望在华埠看到哪些其他类型的商家？

- ▶ 来自亚洲各地的多样化餐馆
- ▶ 艺术和文化场所
- ▶ 超市和特色食品店
- ▶ 亚洲文化用品店
- ▶ 剧院、电影
- ▶ 服装店

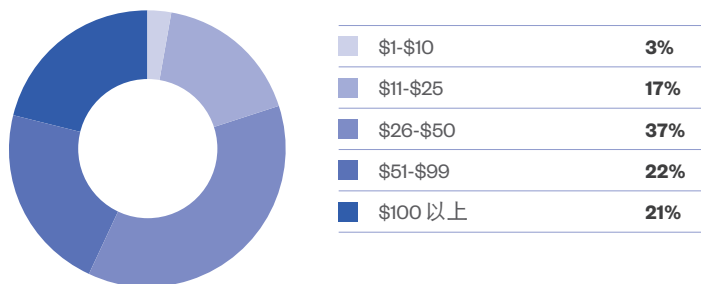
您通常什么时候在华埠购物？



您主要用哪三种交通方式来到华埠？

地铁	79%	出租车/拼车	11%
步行	64%	华埠巴士/面包车	7%
私家车	29%	电动自行车/脚踏车	2%
MTA 公交	22%	渡船	2%
自行车	13%	跨州大巴	1%

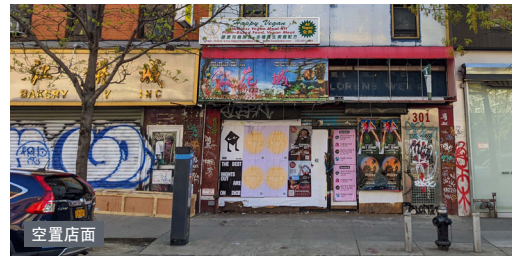
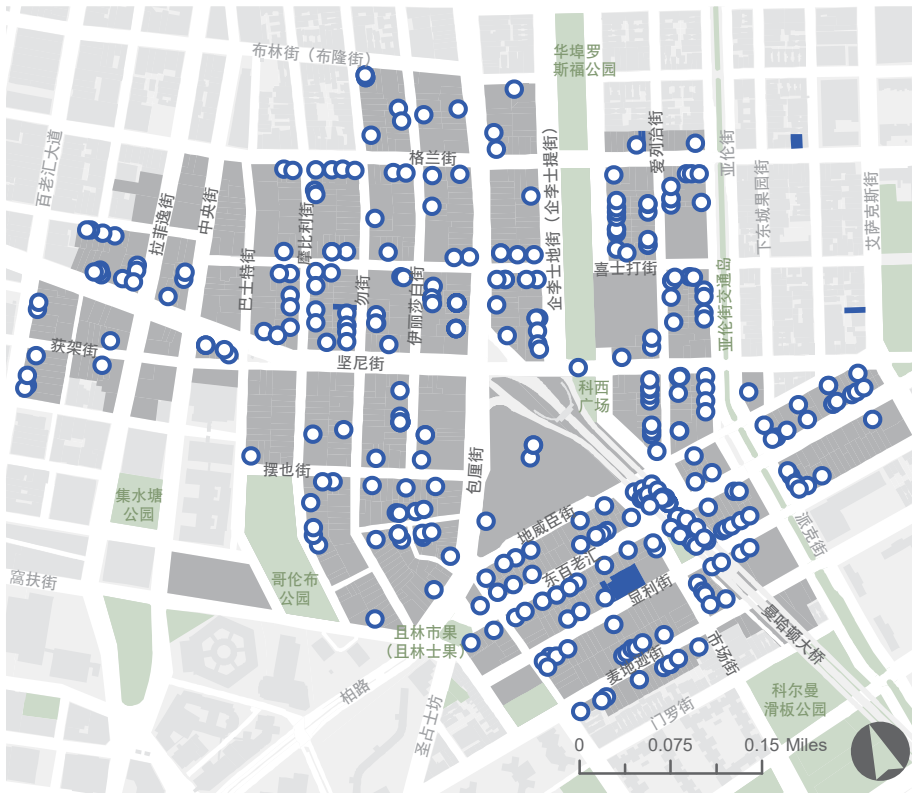
您在华埠购物/消费时，一趟下来通常花费多少？



来源：基于华埠商业改进区和心目华埠在 2022 年春季进行的 479 项消费者调查。

社区氛围环境

空置店面



■ 空置地块 ○ 空置店面 ■ 公园和开放空间

对整个华埠商业走廊上 1,835 家店面的分析显示, 6% 的店面状况不佳, 34% 的店面状况一般, 60% 的店面状况良好。这些商业走廊包括布林街(布隆街)、亚伦街、麦地逊街、巴士特街和百老汇大道之间的区域。

街景观察

- ▶ 尽管店面空置率很高 (21.4%), 但大多数街道上的商家密度提供了流畅的商业活动体验。
- ▶ 商家和摊贩利用有限的人行道空间, 提供了亚洲社区典型的户外购物选择。在店面前经营商品的商户有助于增加街道上的安全感。
- ▶ 虽然 华埠罗斯福公园和哥伦布公园是公共休闲场所, 但许多街道缺乏绿化和座位, 无法提供足够的步行空间, 特别是对于行动不便人士和老年人。
- ▶ 成堆的垃圾袋塞满了华埠狭窄的人行道, 加剧了不卫生状况。不当和非法倾倒垃圾是一个常见问题。
- ▶ 虽然一些店面提供了环境照明, 但夜间行人流量减少以及街道照明不足造成安全感不佳。
- ▶ 历史建筑、精心制作的多语种标志以及密集的商业风格增强了对消费者的视觉吸引力, 并定义了华埠独特的商业特征。
- ▶ 亚伦街交通岛的荒废和年久失修, 让这个线性空间感觉更像是一个裂缝, 将同一条街的两边分开, 而不是一条连接华埠和下东城的桥梁。包括包厘街和坚尼街在内的主要街道也同样划分了街区, 应该加以改善, 以实现更好的步行连接。
- ▶ 曼哈顿大桥下的东百老汇和地威臣街又暗又吵, 而且缺乏安全感。
- ▶ 缺乏通往孔子大厦庭院的公共通道, 阻碍了华埠重要节点的行人通行; 柏路周围的车辆交通封闭同样阻碍了从南部街区的通行和能见度, 而刘锦中尉广场不安全的行人穿越条件也在华埠的历史核心和东部走廊之间产生了障碍。
- ▶ 心理健康、无家可归和公共卫生挑战是各种走廊和公园中的明显问题。
- ▶ 事实证明, 户外用餐很受商家和消费者的欢迎, 通常会给街景增添活力。然而, 如果维护不当, 室外用餐建筑会带来环境卫生、安全和基础设施方面的问题, 这对一些小商家来说是一种挑战。

公共空间研究: 科西广场

科西广场位于科西街上，紧邻曼哈顿大桥的标志性入口，连接着华埠的两条主要商业走廊：坚尼街和东百老汇。广场狭长，以曼哈顿大桥道路和自行车道的东侧围着。2018年，纽约市交通局（Department of Transportation）完成了一项耗资360万美元的资本项目，用于翻新广场。上层区域拥有10,000平方英尺的高架公共空间、树木、植物、活动桌椅、边缘座椅、照明和饮水机。下层是一个热闹的日间农产品市场，自2005年以来一直为社区提供价格实惠的新鲜水果和蔬菜。这两个空间由科西街上一条符合《美国残疾人法案》（ADA）无障碍要求的长坡道以及位于坚尼街拐角处吸引人的台阶相连。这些台阶通常也被用作座椅。

科西广场主要为当地人服务，绝大多数使用者都在此街区居住或工作。使用者喜欢广场的便利性和摊贩提供的各种价格实惠的农产品。但是，广场的可见性是一个问题，因为从街道上看不到上层，并且一旦到晚上，摊贩市场关闭后，该区域缺乏活动。广场使用者还对无家可归、安全和环境卫生状况表示担忧。从2021年开始，通过Neighborhoods Now倡议，心目华埠与亚洲人平等会合作将一项季节性，将季节性夜市带到科西广场，提供文化节目和夜间活动，活跃这个场所，同时支持亚裔小型和微型企业。纽约州市区振兴倡议为改善科西广场的倡议提供了更多的机会，其提议包括在广场上增加照明和水电供应，以促进开展更多的社区活动。



科西广场



农产品市场



桥头夜市

您多久来一次科西广场？



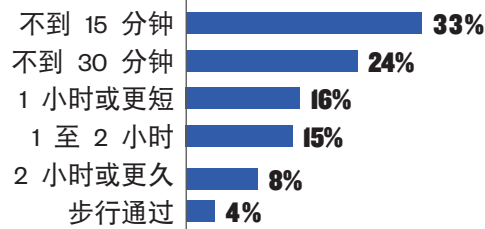
来科西广场时，您会去附近的商家购物吗？



您通常如何使用科西广场？

	% 场所使用者回答
▶ 购物	94%
▶ 锻炼	64%
▶ 社交/会见朋友	62%
▶ 通勤/过路	17%
▶ 其他	4%

您通常在科西广场待多长时间？



来源：基于心目华埠在 2022 年春季进行的 136 项广场使用者调查。

数据附录

研究区域边界

■ 评估的商业走廊

第 6-7 页提供的关于华埠店面商家的主要数据是沿着布林街（布隆街）、亚伦街、麦地逊街、巴士特街和百老汇大道之间区域的整个华埠的商业走廊收集的。

— 华埠周边区域

第 16-17 页的人口统计和就业数据代表了华埠街区周边地区的人口。

... 贸易区

第 12 页的消费者支出数据对应 0.25 英里贸易区。



区域人口统计

总人口

57,159	华埠
1,631,993	曼哈顿
8,419,316	纽约市

人口密度 (每平方英里)

79,400	华埠
71,486	曼哈顿
27,845	纽约市

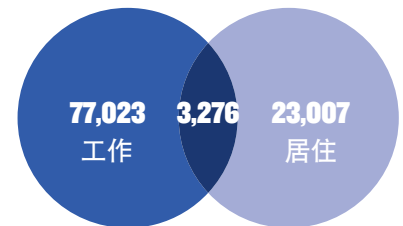
家庭平均人数

2.30	华埠
2.07	曼哈顿
2.60	纽约市

汽车拥有率

13.8%	华埠
23.0%	曼哈顿
45.4%	纽约市

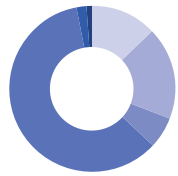
通勤模式



77,023	在华埠工作, 居住在别处
3,276	在华埠居住和工作
23,007	在华埠居住, 在别处工作

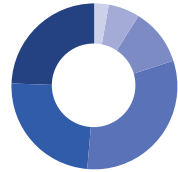
区域人口统计

种族/背景



	华埠	曼哈顿	纽约市
西班牙裔或拉丁裔 (任何种族)	13%	26%	29%
仅白人	18%	47%	32%
仅黑人或非裔美国人	6%	13%	22%
仅亚裔	60%	12%	14%
两个或多个种族	2%	2%	2%
仅一些其他种族	0%	0%	1%
仅美洲印第安人和阿拉斯加原住民	1%	0%	0%
夏威夷原住民和其他太平洋岛民	0%	0%	0%

人口年龄



	华埠	曼哈顿	纽约市
5 岁以下	3%	5%	6%
5-14 岁	6%	7%	11%
15-24 岁	11%	11%	12%
25-44 岁	31%	37%	31%
45-64 岁	24%	24%	25%
65 岁以上	24%	16%	15%

收入

家庭收入中位数

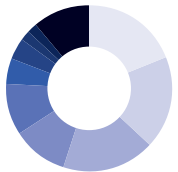
\$35,805	华埠
\$86,553	曼哈顿
\$63,998	纽约市

贫困线以下人口

28%	华埠
16%	曼哈顿
18%	纽约市

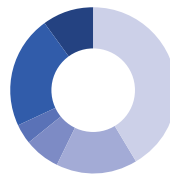
当地工作和就业

当地居民的就业



教育服务、医疗保健、社会援助	19%
专业、科学和技术服务	18%
住宿、食品服务、艺术和娱乐	18%
金融、保险、房地产	11%
零售业	10%
制造业	5%
运输、仓储、公用事业	4%
公共管理	2%
建筑业	2%
其他服务	11%

受教育程度



	华埠	曼哈顿	纽约市
12 年级或以下, 无文凭	42%	13%	18%
高中毕业	16%	12%	24%
大学, 无学位	7%	10%	14%
副学士学位	4%	4%	6%
学士学位	22%	32%	22%
研究生或专业学位	10%	30%	16%

年龄中位数

43.6	华埠
37.5	曼哈顿
36.7	纽约市

非本国出生人口

52%	华埠
29%	曼哈顿
37%	纽约市

就业

劳动人口

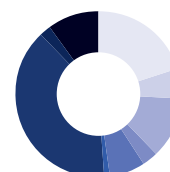
53%	华埠
67%	曼哈顿
64%	纽约市

失业率*

5.6%	华埠
5.2%	曼哈顿
6.3%	纽约市

*备注: 截至 2022 年 5 月, 曼哈顿的失业率为 4.4%, 纽约市的失业率为 5.7% (NYSDOL); 没有关于华埠的更新街区级数据。

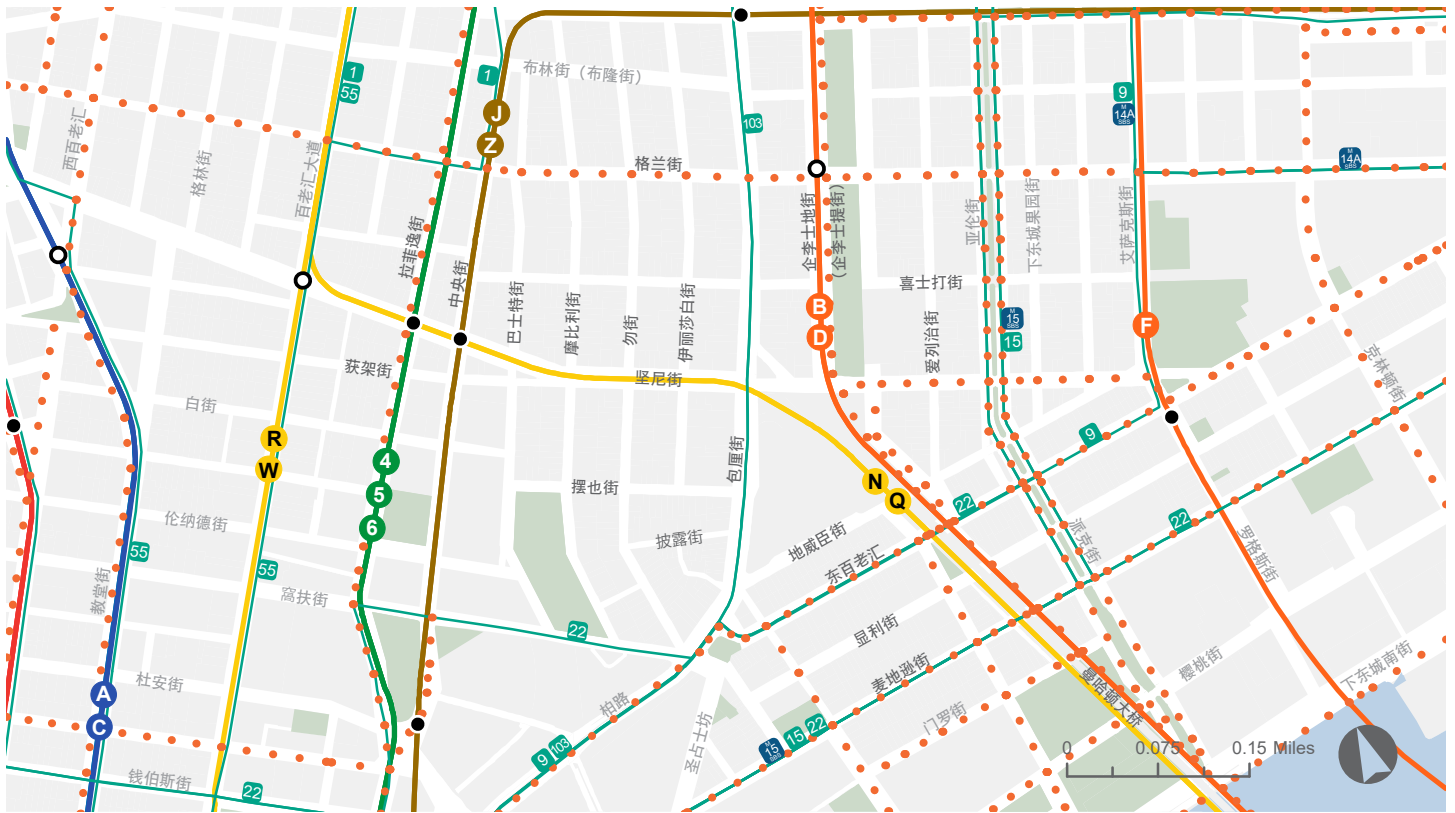
华埠的工作情况



教育服务、医疗保健、社会援助	20%
专业、科学和技术服务	6%
住宿、食品服务、艺术和娱乐	12%
金融、保险、房地产	3%
零售业	7%
制造业	1%
运输、仓储、公用事业	0%
公共管理	39%
建筑业	2%
其他服务	10%

数据附录

华埠交通



▲ 华埠交通

- 公交线路
- ... 自行车道
- 纽约市地铁路线

每月公交平均乘客量 (2021年)

31,227	M9
57,301	M14A SBS
83,710	M15 本地
151,436	M15 SBS
11,135	M22
8,143	M55
49,945	M103

行人数量 (2021年)

坚尼街和地威臣街之间的科西街

844	工作日早上
2,607	工作日下午
1,880	周末

工作日地铁平均乘客量 (2021年)

10,976	B D	格兰街
17,929	N Q R W J Z 6	坚尼街
6,371	F	东百老汇
1,549	J Z	包厘街
10,392	J Z 4 5 6	布鲁克林大桥-市政厅/钱伯斯街

自行车骑行人数 (2021年)

曼哈顿大桥自行车道

2,551	冬季日平均
5,318	春季日平均
5,635	夏季日平均
4,109	秋季日平均

日均车辆流量 (2019年)

17,937	地威臣街和地兰西街之间的包厘街
34,398	西街和亚伦街之间的坚尼街
9,333	坚尼街和豪斯顿街之间的企李士地街 (企李士提街)
9,193	包厘街和格兰街之间的东百老汇
9,431	包厘街和罗斯福高速公路之间的格兰街
2,507	中央街和企李士地街 (企李士提街) 之间的喜士打街
49,627	曼哈顿大桥
2,831	扶街和布利克街之间的勿街

来源: 2021年大都会运输署 (MTA); 纽约州交通部, 2019年年度平均每日交通量数据, 纽约市交通局 2022年。

SBS 最近的街区投资

- ▶ 商业振兴, Avenue NYC 向心目华埠授予 300,000 美元的多年拨款, 2021-2024 年。
- ▶ 商业振兴, Avenue NYC 向华埠商业改进区授予 100,000 美元的一年拨款, 2021-2022 年。
- ▶ 开放式街道, 向华埠商业改进区授予 28,000 美元的拨款, 2021 年。
- ▶ COVID-19 商业区支持, 向 心目华埠授予 20,000 美元的战略影响拨款, 2021 年。
- ▶ COVID-19 商业区支持, 向 Welcome to Chinatown 授予 20,000 美元的战略影响拨款, 2021 年。
- ▶ Neighborhood 360° Fellows Host 组织, 向华埠共同发展机构, 2017-2018 年。
- ▶ 街区挑战, Neighborhood Challenge, 向华埠共同发展机构、心目华埠和 Postlight 授予 100,000 美元拨款, 2017 年。

现有计划及研究

- 华埠下城振兴倡议 (DRI) 战略投资计划, Chinatown Downtown Revitalization Initiative (DRI) Strategic Investment Plan, 华埠地方规划委员会, 2022 年。
- 华埠影响研究: 街区小企业状况, Chinatown Impact Study: State of Neighborhood Small Businesses, Welcome to Chinatown, 2022 年。
- 小企业, 大损失: Covid 危机对纽约市亚裔小企业的影响, Small Business, Big Losses: The Impact of the Covid Crisis on Asian Small Business in New York City, 亚美联盟, 2021 年。
- 华埠: 街区小企业状况调查, Chinatown: State of Neighborhood Small Businesses Survey, Welcome to Chinatown 2021 年。
- SoHo/NoHo 街区计划, SoHo/NoHo Neighborhood Plan, 纽约市城市规划局, 2021 年。
- 70 摩比利街的共同愿景, Shared Vision for 70 Mulberry Street, 纽约市全市行政服务部, 2020 年。
- 通往华埠的牌楼: 坚尼街交通岛概念设计, Gateways to Chinatown: Canal Street Triangle Conceptual Design, 纽约市交通局, 2020 年。
- 华埠工作组计划, Chinatown Working Group Plan, 华埠工作小组, 2014 年。
- 坚尼街区交通研究, Canal Area Transportation Study, 纽约大都会交通委员会, 2011 年。
- 分区: 华埠和下东城居民和企业主争取留在纽约市, Zoned Out: Chinatown and Lower East Side Residents and Business Owners Fight to Stay in New York City, Bethany Y. Li, 亚裔美国人政策评论, 2010 年。
- 华埠公交车研究, Chinatown Bus Study, 纽约市城市规划局, 2009 年。
- 振兴华埠企业: 挑战与机遇, Revitalizing Chinatown Businesses: Challenges and Opportunities, 亚美联盟, 2008 年。
- 华埠的文化中心, A Cultural HeART for Chinatown, C.R.E.A.T.E. in Chinatown 2008 年。
- 美国的华埠: 一个社区计划, America's Chinatown: A Community Plan, Rebuild Chinatown Initiative, 重建华埠倡议, 亚洲人平等会, 2004 年。

来源

- ESRI 和消费者支出调查, 劳工统计局。2022 年 ESRI 零售需求前景。
- 大都会运输署, 2021 年。工作日地铁平均乘客量和每月公交平均乘客量。
- 纽约州劳工部。2022 年 5 月。各县失业率排名。
- 纽约州交通部。2019 年年度平均每日交通量, 使用交通量数据查看器 (Traffic Data Viewer)。
- 纽约市财政局税收政策司, 使用纽约州税务和财政部的数据。企业销售额按纳税年度报告, 从 3 月 1 日到 2 月 28 日。销售数据是根据纳税申报人在一年内汇总的销售税申报单编制的, 不包括销售额为负数的申报单。每一年, 每个纳税申报人都要根据最新申报单上列出的地址进行申报。分析中剔除了较大的异常值, 并剔除了销售额排名前 5% 的曼哈顿申报人和排名前 1% 的外区申报人。
- 纽约市小企业服务部。2021 财年。商业改进区趋势报告。
- 纽约市交通局。2021 年行人数量和自行车骑行人数。
- 美国人口普查局。2019 年。OnTheMap 应用程序。纵向 - 雇主家庭动态计划。
- 美国人口普查局。美国社区调查, 2019 年美国社区调查 5 年估计, 使用纽约市人口实情调查工具 (Population FactFinder)。华埠人口普查区: 6、8、16、18、25、27、29、31、41、45。
- 图片来源: 心目华埠: Alice Liu、Cal Hsiao、Dan Ahn、Huayu Ouyang、Kyle Lui、Sheng Lin。© NYC & Company: Christopher Postlewaite、Dim Sum Go Go、Mischelle Moy、Tagger Yancey IV、Walter Wlodarczyk、Will Steacy。维基共享资源: Jim Henderson。纽约市 SBS: Andrew Marcus。

关于 SBS

纽约市小企业服务部通过在五大行政区帮助纽约人获得良好的工作机会、增强企业实力、建设更公平的经济条件，帮助全体纽约人发掘经济潜力、打造安全稳固的经济环境。

鸣谢

在此，我们谨向以下个人及组织致谢，感谢他们为华埠商业区需求评估的发展所作出的贡献：

曼哈顿区区长李文 Mark Levine

纽约市议会议员马泰 Christopher Marte

曼哈顿社区委员会 1、2 和 3

华埠商业改进区

心目华埠

华埠的商户和街头摊贩

华埠的顾客和居民