



NYC
Small Business
Services

careers
businesses
neighborhoods

合作組織

Chinatown BID (華埠商業改進區)
Think!Chinatown (心目華埠)



背景

Avenue NYC 是由紐約市小企業服務部 (Department of Small Business Services) 創建的一項競爭性撥款計畫，旨在資助社區發展組織推動商業振興。Avenue NYC 由美國住房和城市發展部 (Department of Housing and Urban Development) 的社區發展街區撥款 (Community Development Block Grant, CDBG) 計畫資助，該計畫針對中低收入社區進行投資。

Avenue NYC 商業振興計畫提供多年撥款，旨在增強合作夥伴組織的能力，以更好地瞭解社區需求，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 (Commercial District Needs Assessment, CDNA) 突出一個社區現有的商業形勢和消費者特徵。

本 CDNA 主要包括華埠的商業走廊、包括布林街 (布隆街)、亞倫街、麥地遜街、巴士特街和百老匯大道之間的區域，於 2021 年 11 月至 2022 年 6 月之間與華埠商業改進區和心目華埠合作開展。

透過本次評估確定的關鍵議題和機會將有助於優先考慮 SBS 支持的當地投資，並作為社區的資訊和行銷資源。

華埠位於曼哈頓下城的中心地帶，是紐約文化肌理和商業活動的極具代表性的一部分。華埠於 19 世紀 70 年代由主要來自中國廣東省臺山市的移民建立，從以勿街、披露街和宰也街為中心的歷史悠久的三個街區發展到超過 55 個街區，包括市府廣場、蘇荷區、小意大利、下東城和雙橋。

在過去的 200 年裡，這個社區聚集了許多不同的群體，包括非州、愛爾蘭、德國、猶太 and 意大利裔移民，相對嚴重華裔移民面臨著更嚴重的法律歧視。許多排華法案 (1875-1965 年) 作為美國第一批基於種族的排外移民政策，給華埠的社會、文化和經濟蒙上了一層陰影。由於受到美國法律的不利影響，並且背井離鄉，中國移民男性被迫在華埠建立自己的社會保障、融資平台、文化實踐、治安管理等，以開闢安身立命之地。在經歷了近一個世紀的隔絕之後，1965 年的《移民和國籍法案》使華埠迎來了新的移民潮。到了 20 世紀 80 年代，來自香港、福州、中國其他地區和越南的新移民開辦了新企業，讓東百老匯和格蘭街沿線出現了繁華的商業走廊。

華埠歷史悠久的街景和公寓建築為居民、購物者和遊客提供了獨特的體驗，並促進了眾多代代跨代的家族企業發展。華裔企業家逐漸形成各種繁榮的商業模式，包括進口商店、食品製造商、雜貨、麵包店、草藥店、街頭攤販和餐館。這些商店出售具有文化特色的商品，為當地人、以及包括華人僑民在內的各種顧客提供服務。還有大量的醫療和專業服務，如醫生、會計師、律師、藥房、美容院和眼鏡店，以多種語言提供服務，並且專門適應及滿足亞裔。華埠社區環境的多樣性體現在當地建築的混合用途中：在同一個屋簷下，既有住家、地區協會、商業團體，也有零售、餐館、服務、公共會議場所、祠堂和經濟适用房。

社區人口結構

詳情見第 16 頁

華埠是一個社會經濟多元化的社區。在 57,159 名居民中，60% 是亞裔，18% 是白人，13% 是西班牙裔或拉丁裔，6% 是非裔美國人。華埠有 24% 的居民超過 65 歲，也是許多老年人和多代同堂家庭的家園。該社區的家庭收入中位數為 35,805 美元，明顯低於曼哈頓 (86,553 美元) 和紐約市 (63,998 美元) 的整體水平，且 28% 的居民生活在貧困線以下。近年來，華埠經歷了社區文化形勢的變化；更富裕新居民的增加，引發了長期居民對流失的擔憂，而在其他行政區的華裔聚居區，更實惠的住房吸引了新一波移民家庭。從 2010 年到 2020 年，華埠的亞裔人口減少了 10%。但是，80% 的當地企業繼續為華人社區服務，並且有一些家族企業的年輕一代開始擔任領導角色，來維護和提升他們的業務，以吸引新一代的客戶。

未來機遇

詳情見第 5 頁

華埠仍然是美國乃至世界各地亞裔人的文化中心。在 COVID-19 疫情期間，整個城市的經濟都受到了衝擊，而華埠的企業和居民更是受到了亞裔歧視和仇亞犯罪的進一步影響。作為回應，華埠迎來了一股積極行動主義浪潮，社區組織也在增加，這些組織致力於保護人民、文化和小企業，壯大他們的力量，從而使社區變得獨特。2021 年，華埠從紐約州獲得了 2,000 萬美元的「市區振興倡議」撥款，用於資助商業振興專案，並且一個組織聯盟目前正在努力制定和執行這些計畫。此外，鄰居們正在投資藝術和文化節目，改善公共環境，並參與「開放式街道和開放式餐館」計畫，以改善華埠充滿活力的居住和商業環境。儘管面臨發展壓力，納入實質的社區合作和參與的公共和私人投資將有助於引導社區復蘇，並確保華埠在葆有文化和經濟中心的地位。

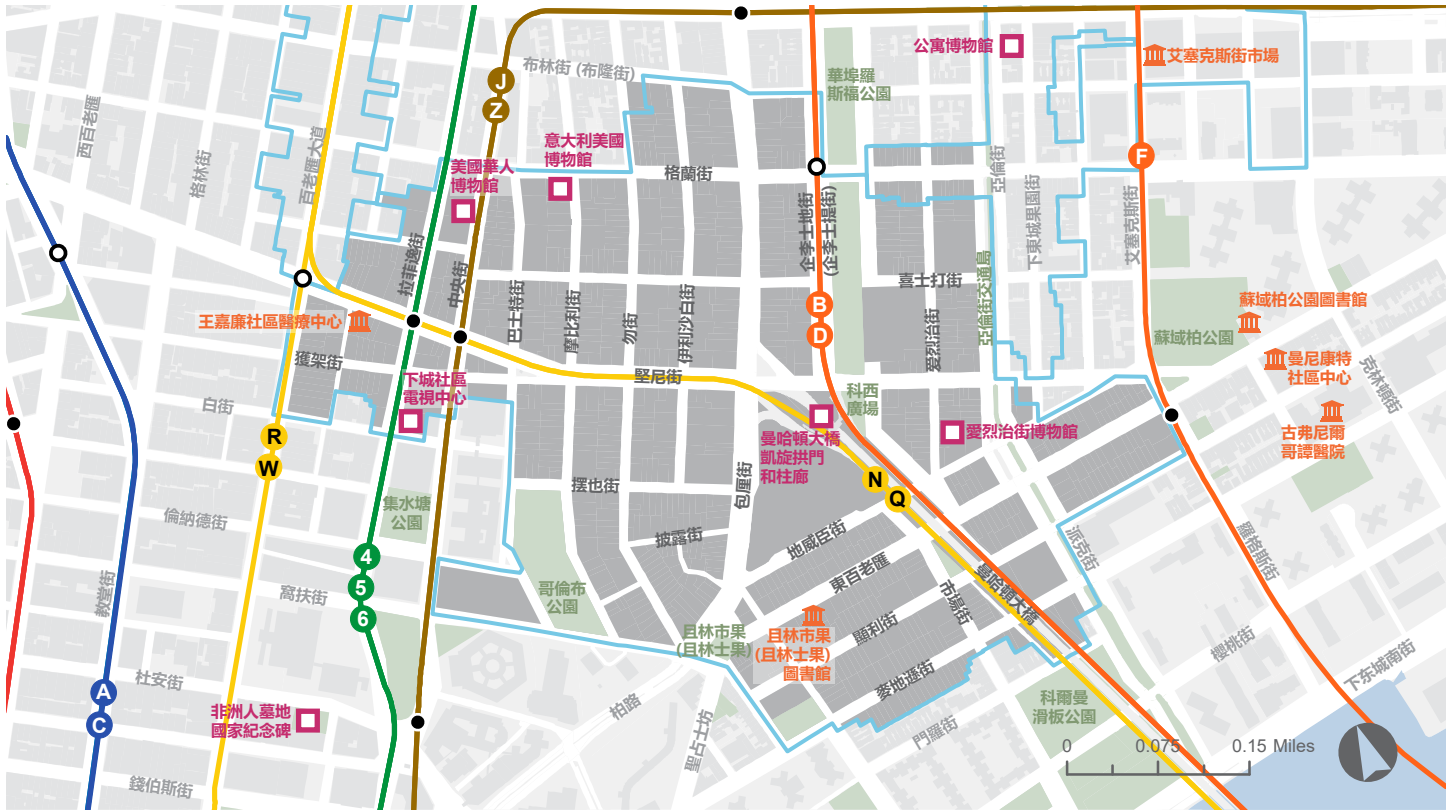
報告內容

現狀、商業資料和對社區的定性描述是從 **740 多項調查** 和與社區商戶、購物者、街頭攤販、業主和居民的各種利益相關者會議中收集而來。

轉至...

要點	4-5
商戶盤點	6
商戶的看法	7、10-11
商業展望	12-13
購物者的看法	11、13
社區氛圍環境	14-15
數據附錄	16-18

華埠



▲ 興趣點

- 評估的商業走廊
- 商業改進區
- 著名的地方
- 公共設施
- 公園和公共場所

▲ 著名的地方



商戶和社區團體

- 亞洲人平等會
- 華埠商業改進區
- 人力中心
- 華埠共同發展機構
- 華裔美國人規劃委員會
- 華裔美國人餐館協會
- 紐約中華總商會
- 中華會館
- 中國商人協會
- Fay Chow 商人協會
- 振興商業發展中心
- 大陸總商會
- 心目華埠

Welcome to Chinatown

社區活動

- 無車地球日步行街
- 華埠文化節
- 夏日傾情
- 橋頭夜市
- 華埠青年倡議年度峰會和清潔活動
- 紐約市殘疾人驕傲遊行
- 蛋捲、蛋奶、肉餡捲餅街頭節日
- 迎神節 (小意大利美食集市)
- 農曆新年慶祝活動：鞭炮儀式、元宵節、超級星期六、遊行
- 馬可波羅節
- 中秋節
- 小企業星期六
- 世界健身氣功日

要點和機遇

優勢

- ▶ 歷史、文化和跨代的聯繫都有助於形成一種強烈、深刻和多層次的社區意識，使這裡成為華裔和更多亞裔僑民的文化家園、歸屬地和能夠驕傲顯揚亞裔身份的安全空間
- ▶ 歷史悠久的公寓建築、適合步行的街區規劃，以及商戶對有限空間的創意利用，創造了一種獨特密集的購物環境。小型店面空間有助於延續社區的創業傳統以及發展新的小企業
- ▶ 便利的交通樞紐，有 10 條地鐵，多條公交路線和華埠私人貨車路線，以及數家小型巴士公司編造的州際交通網
- ▶ 企業提供各種價格合理的食品、商品和服務，以滿足亞裔的需求，並吸引來自各地的消費者
- ▶ 連續不斷的移民和創業浪潮使華埠成為一代又一代企業發展壯大的起點。商戶對華埠的奉獻和熱愛體現在許多跨代經營了幾十年的店鋪中
- ▶ 新一代年輕華裔的積極參與資源、技術投資維護華埠的經濟穩定和可持續發展
- ▶ 同鄉、工商協會和華裔家族的自有物業為亞裔社群持續提供了經濟適用房和零售場所，成為了華埠穩定發展的中堅力量
- ▶ 華埠是批發和食品供應企業網路的所在地，這些企業服務於當地和區域產業，並加強與社區的聯繫

挑戰

- ▶ 高強度的商業活動和有限的人行道空間給衛生和街道清潔帶來了挑戰，並使許多街區缺乏綠化。主要交通幹道受到空氣和噪音污染
- ▶ 靠近市政中心造成政府機構搶占停車位，並影響一些商業走廊的營業活動，導致破壞整體區域的商業活動連貫性
- ▶ 商戶存在技術壁壘，阻礙企業使用信用卡或數位銷售技術，並阻礙一些顧客光顧企業
- ▶ 語言、文化障礙和非正規的商業慣例阻礙商戶和居民獲取公共資源，並使企業更難接觸更多客戶
- ▶ 租金穩定的房屋單元、不斷上漲的物業評估和物業維護費用給店面企業帶來了巨大的財務壓力。情況被迫他們支付昂貴的租金，從而使華埠家族能夠持續擁有小型物業所有權
- ▶ 大多數企業仍在努力從 COVID-19 疫情時期經歷的勞動力短缺和供應鏈中斷中恢復過來
- ▶ 方位指示牌、街道設施和步行空間不足，導致交通節點過於擁擠或遊客難以尋找位置
- ▶ 仇亞犯罪的增加給商戶、居民和消費者帶來了安全問題，整個地區的照明不足導致街景在夜間顯得不友好或不安全
- ▶ 小業主被迫應對眾多監管挑戰和違規行為，導致出現額外的流離失所壓力
- ▶ 主要的道路阻塞妨礙了進入社區和社區內部的通行，包括柏路的車輛停運、孔子大廈庭院無法進入、新監獄的建設以及集中的法院大樓





企李士地街(企李士提街)



農曆新年慶祝活動



乾貨店



華埠橋頭夜市

機遇

- ▶ 更好地讓小業主獲得資源，以保持公寓租金穩定，並制定新的政策或稅收激勵措施，使底層的商業租保持在可負擔的水平，特別是對傳統企業而言
- ▶ 綠化和美化華埠的人行道。通過開展針對密集建築環境的創新計劃和項目來緩解環境衛生挑戰
- ▶ 向商戶提供技術援助和具有適應語言文化能力的外展服務，以獲取公共和民營資源，並開展強調採用數字支付方式好處的宣傳活動
- ▶ 透過改造街景和拓寬人行道來創造更多公共場所，以提高行人安全，為商戶和攤販試點設計新的展示攤位，並提供更多舉辦戶外藝術和文化節目的機會
- ▶ 加強道路側管理，針對商家的裝卸貨需求，並促進更加協調和有效的路邊用法，包括與商業廢物管理和標牌濫用相關的策略
- ▶ 促進藝術活動與企業之間的聯繫，用藝術快閃和其他公共藝術盤活空置店面，設計指南來吸引人們對當地各種文化活動的關注，同時支持創建一個能夠吸引人們來華埠的文化中心
- ▶ 開發新的營銷和定位戰略，以促進獨特的零售和服務業集群，並教育消費者產品和服務的文化意義，以鼓勵進行更深入，更持久的商業活動
- ▶ 針對周邊街區和乘坐州際交通巴士公司的旅客開展促銷活動，以擴大消費者基礎
- ▶ 安裝新的照明和安全基礎設施，並在晚上開展更多的公共場所活動，以加強夜間商業活動，並提高街面安全感
- ▶ 通過更多方位標識和更完善的步行和自行車基礎設施，加強周邊街區，華埠歷史核心區和東部走廊之間的聯結

下一步是什麼？

為了探索這些關鍵要點並把握機遇，SBS 向非營利組織發放了多年 Avenue NYC 商業振興撥款。

如需瞭解更多資訊，請造訪：nyc.gov/avenuenyc

商業形勢：華埠

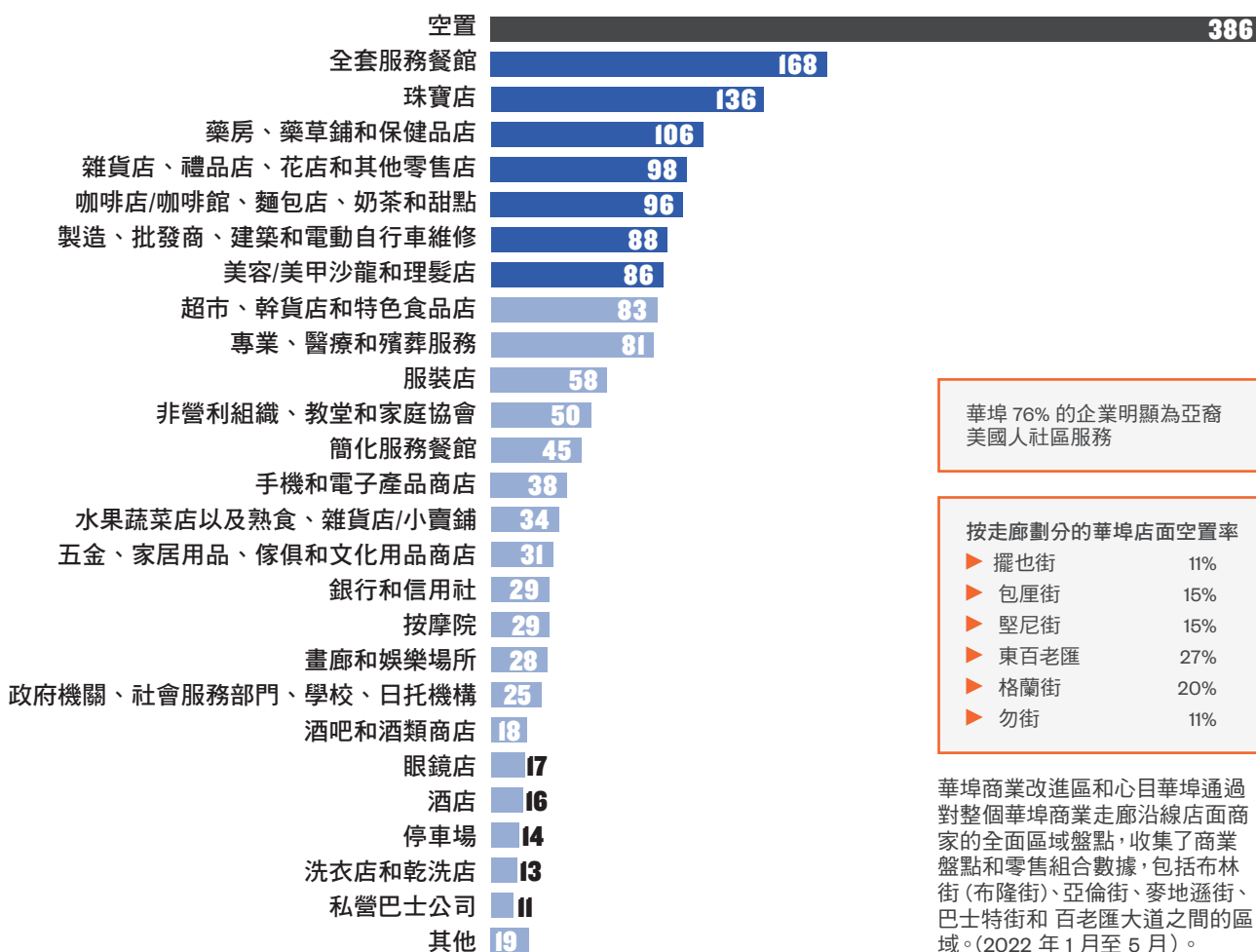
商戶盤點

1,803
店面總數

21.4%
店面空置率

*備註：2021年，紐約市76個商業改進區的底層平均空置率為13%，底層空置率中位數為11%（SBS BID趨勢報告，2021財年）。

店面和零售組合

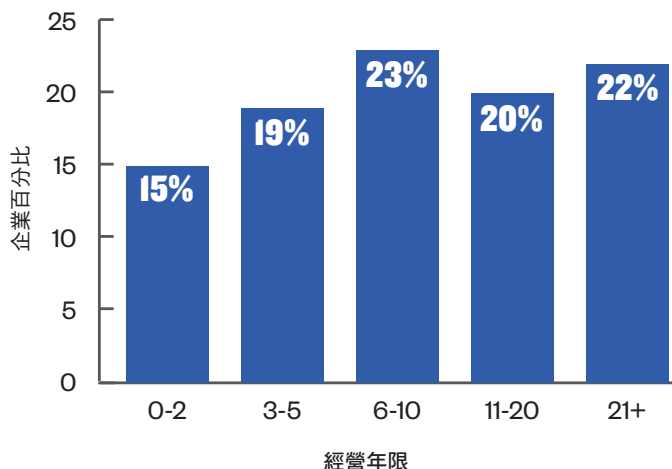


華埠商業改進區和心目華埠通過對整個華埠商業走廊沿線店面商家的全面區域盤點，收集了商業盤點和零售組合數據，包括布林街（布隆街）、亞倫街、麥地遜街、巴士特街和百老匯大道之間的區域。（2022年1月至5月）。



我們從調查華埠商戶了解到的情況

您在這裡經營了多少年？



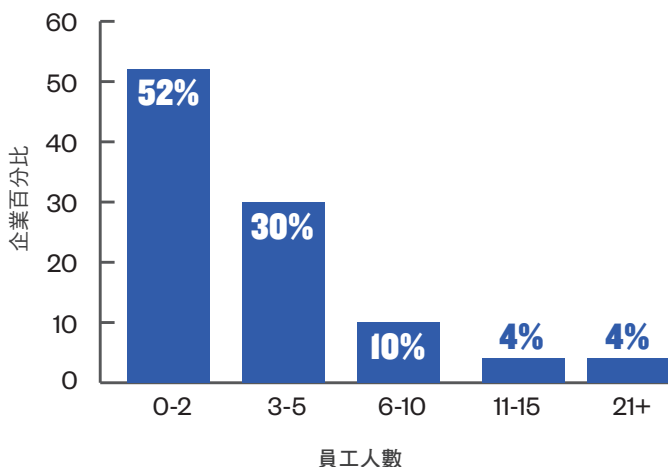
14.8
平均值

10
中位數

10
眾數

備註：平均值是所有回答的平均值，中位數是所有回答按升冪排列時的中間數，眾數是最常見的回答。

您有多少名全職員工？



4.8
平均值

2
中位數

1
眾數

您的房產是自有的還是租用的？

83%
租用

5%
自有

12%
沒有回答

您的企業目前是否有網站？

45%
是

38%
否

17%
沒有回答

在過去的一年裡，您的業務是有所改善、保持不變還是有所減少？

15%
有所改善

12%
保持不變

59%
有所減少

14%
不適用或沒有回答

在接下來的一年裡，你打算擴張、繼續經營、搬遷還是關閉？

11%
擴張

65%
繼續經營

9%
搬遷

6%
關閉

9%
沒有回答

什麼樣的資源可以幫助您發展生意？

商戶回答百分比

▶ 市場行銷支持	47%
▶ 租賃支援	41%
▶ 獲得融資	32%
▶ 店面改善	21%
▶ 新設備	18%
▶ 法律服務	14%
▶ 員工培訓	13%
▶ 其他	7%

來源：基於華埠商業改進區和心目華埠在 2022 年冬季和春季進行的 215 項商戶調查。

商業形勢

街頭攤販研究

華埠的街頭攤販積極地為商業區充滿活力的街景做出貢獻，吸引行人，增加安全感。攤販往往在主要的商業走廊上經營：農產品攤販在堅尼街、勿街、喜士打街和東百老匯；植物、服裝和家居用品攤販在格蘭街和包厘街；高仿商品商販在吸引遊客的走廊上。街頭攤販也開闢了自己的空間，為科西街這塊原本被忽視、未被充分利用的區域帶來了經濟活力。科西廣場沿線的攤販將他們的攤位有組織地聚在一起，打造一個以平價新鮮農產品為特色的目標市場。本研究盤點了活躍在華埠的攤販的數量和類型，並顯示了他們對當地經濟的巨大貢獻。2022年6月和7月對攤販進行了調查，調查結果展現了街頭攤販的進取精神，儘管資金、語言能力和業務支持有限，但他們仍然創造了自己的經濟機遇。

街頭售貨為華埠社區帶來了生機；在 COVID-19 疫情時期，攤販們繼續為社區服務，被強制休假的食品服務人員可以靠街頭販賣來維持生計。這項調查還揭示了街頭攤販有機會以更穩定和更合規的方式經營，並希望獲得更多的攤販許可證和語言技術援助。街頭售貨是華埠當地經濟的重要組成部分，應該納入街區規劃、政策、發展和商業服務中。

街頭攤販總數

132

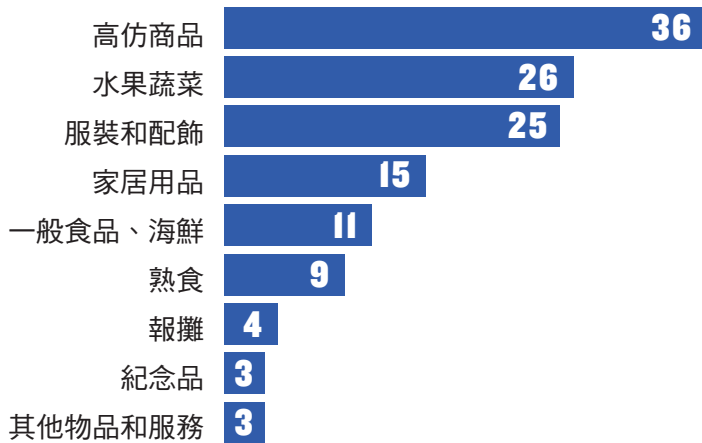
售貨的平均年數

11.6

66%

受訪的街頭攤販每週工作 6 至 7 天

街頭攤販零售組合



您是否住在本社區？

52%

是

48%

否

售貨是否是您唯一的收入來源？

93%

是

7%

否



水果攤販



食品攤販



農產品攤販

此資訊由心目華埠於 2022 年 4 月至 5 月收集。透過實地觀察，記錄每個固定街頭攤販（食品卡車、食品推車、手推車、桌子和攤位）和不使用任何設備的攤販（例如，用冷藏箱銷售）的存在情況。

我們從調查華埠街頭攤販了解到的情況

在過去的一年裡，您的業務是有所改善、保持不變還是有所減少？



您的營業時間



您在家說什麼語言？

▶ 粵語	59%
▶ 普通話	48%
▶ 英語	39%
▶ 臺山話	37%
▶ 福州話	17%
▶ 孟加拉語	13%
▶ 越南語	7%
▶ 韓語	2%
▶ 西班牙語	2%
▶ 溫州話	2%

您的生意面臨哪3個最大挑戰？

▶ 犯罪、安全、盜竊	63%
▶ 政府法規（沒有執照/許可證）	48%
▶ 罰款和罰單	43%
▶ 語言障礙	43%
▶ 缺乏透明規則	13%
▶ 衛生和清潔	11%
▶ 無家可歸	9%
▶ 獲得貸款/信貸/融資	4%
▶ 與左近店鋪商戶的矛盾	4%

是什麼使這個位置對您這種類型的生意有吸引力？

▶ 「人流量不錯。」
▶ 「很多其他攤販都在同一條街上賣東西，所以這裡有市場的感覺。」
▶ 「我在這裡生活，在這裡購物，所以很方便。而且，我不會說英語，所以我不能在其他地方做生意。」
▶ 「附近的顧客都說福州話。」
▶ 「這個地方遊客很多，生意很好。」
▶ 「其他攤販幫助我，我也在他們忙而我不忙的時候幫助他們。」
▶ 「有許多其他攤販。」
▶ 「人行道寬闊。」

什麼樣的資源可以幫助您發展生意？

▶ 獲得執照/許可證	65%
▶ 獲得融資	15%
▶ 法律支援	15%
▶ 市場行銷支持	7%
▶ 新設備（如手推車、卡車等）	4%
▶ 技術升級（手機支付等）	4%
▶ 其他	15%

商業形勢

我們從訪問華埠商戶了解到的情況

您喜歡商業區的哪些方面？

「這是一個大熔爐。在一個地方有很多不同的文化。華埠就是家，是我成長過程中感到安全的地方，這裡有很多歷史。」

「在附近長大，大家都認識彼此，出入橋樑、隧道、公交/地鐵站很方便。」

「不用說英語也能工作。」

「喜歡社區裡的每個人都是如此親近。」

「位置不錯。」

「我選擇繼續在華埠經營，因為我還能在那裡繼續為我熱愛的社區服務，同時每日都必須做到最好。」

「我喜歡這裡的農產品新鮮，而且種類繁多。」

「亞裔社區，有各種美食，並且人流量很大。」

「它仍然有魅力和勇氣。相鄰的店主彼此認識。我們在這裡長大，我們希望看到華埠繁榮發展。」

「這個社區之所以繁榮，是因為它既為居住在該地區的人服務，也為遊客服務。為了保持華埠經濟有成，兩者都是必要條件。」

是什麼使華埠商業區與眾不同？

「顧客瞭解並且欣賞亞洲文化和美食。」

「它是由移民建造的，也是為移民服務的。」

「這裡的人、美食和文化！華埠有幾百年的歷史。」

「中心位置，附近有地鐵，獨特的商業空間，相對安全，鄰居友好。」

「我家族的歷史。這是我們開始的地方。」

「它的文化。食物、新鮮食品 and 草藥。」

「在當地看病、去藥房和接受服務都很方便。」

「有各種美食和亞洲特產商店。由於語言障礙，在這個社區讓我感覺更自在地生活。」

「我在華埠出生和長大，逐漸瞭解這裡居民的價值觀和善良。」

「這是一種沉浸式的體驗。街道的親密感和鄰里感。」

「在華埠做生意主要是靠口口相傳。一旦客戶信任你，你就可以相信他們會帶朋友或家人來光顧生意。」

我們從訪問華埠商戶和購物者了解到的情況

您希望看到有哪些變化來改善華埠商業區？

「透過顯而易見的和有效的預防計畫來解決城市和街道上的仇亞裔暴力行為。」

「我認為街道美化會有很大幫助。街道需要清理，垃圾也需要比其他社區更頻繁地清理。」

「解釋某一特定機構的歷史和特徵的指南，就像購物中心的指南。」

「戶外文化活動、教育活動和街頭集市。」

「改善當地企業在互聯網或社交媒體上的形象和活動。」

「與組織有更多合作/更好的社交媒體形象，以宣傳產品！」

「更多的公開展覽或藝術品（類似於燈籠和壁畫）。」

「修復堅尼街！車輛太多。需要拓寬人行道，增加樹木，並增加自行車道。」

「更多的夜生活，鼓勵人們在晚上出來過夜生活並進行活動。」

「街區排隊！美食巡禮、社區組織合作和活動。」

「更多的文化、社區和藝術空間。」

「更多開放式街道！在某些日子禁止車輛通行。」

華埠需要有什麼變化來吸引更多的遊客/購物者？

	商戶回答百分比	消費者回答百分比
▶安全	64%	54%
▶街道美化	46%	44%
▶衛生	44%	52%
▶交通改善	30%	24%
▶社區活動	27%	41%
▶街道照明	27%	27%
▶更多藝術和文化節目	18%	41%
▶商戶合作	17%	23%
▶建築、店面修整	14%	19%
▶清除塗鴉	13%	20%
▶更多開放空間	13%	32%
▶其他	11%	9%

來源：基於華埠商業改進區和心目華埠在2022年春季進行的215項商戶調查和479項消費者調查。

商業展望

華埠零售需求

居民每年花費

11.5 億美元

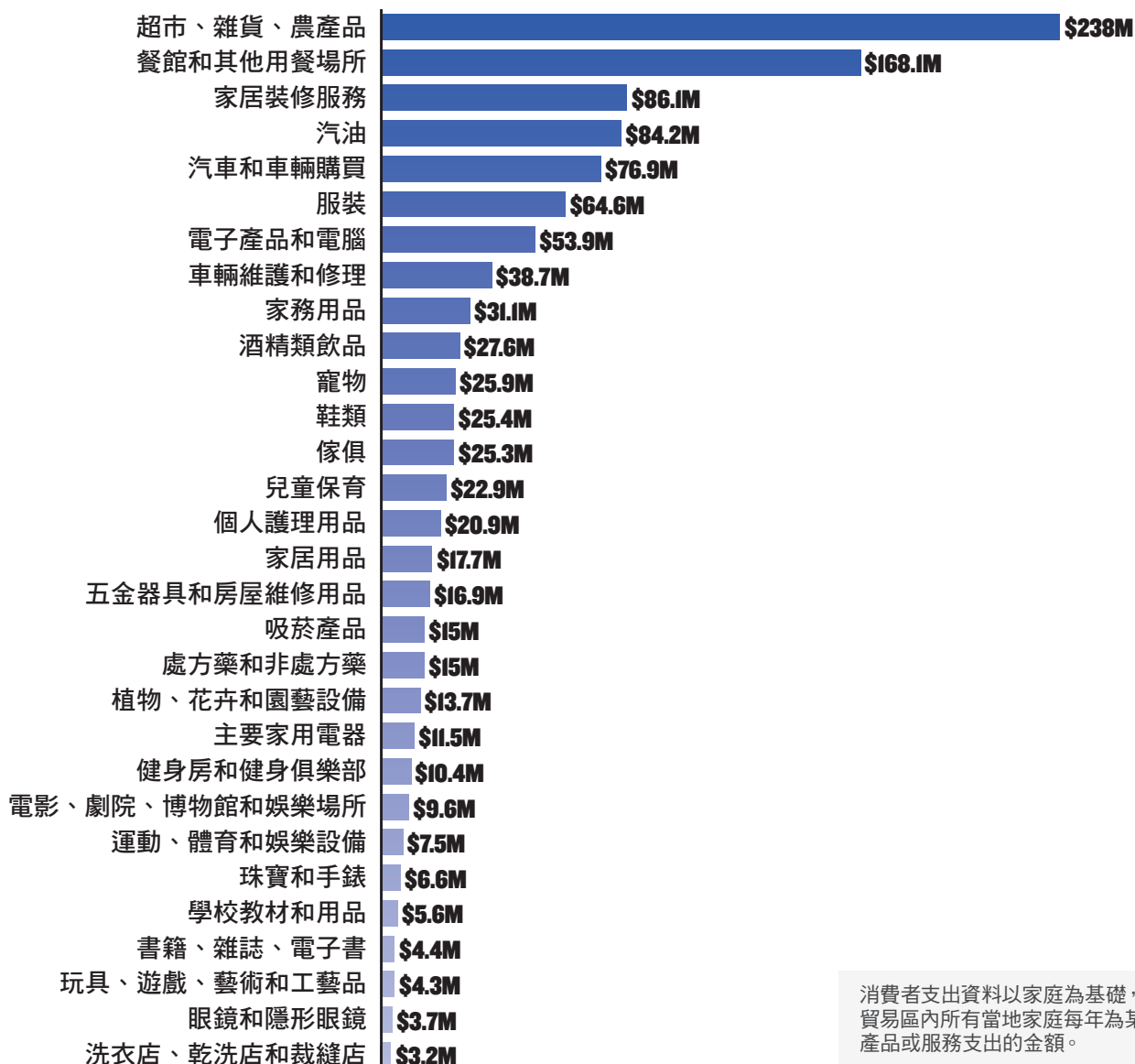
在零售商品和服務上

到 2027 年，居民每年將花費

13.3 億美元

在零售商品和服務上

2022 年消費者支出



消費者支出資料以家庭為基礎，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。

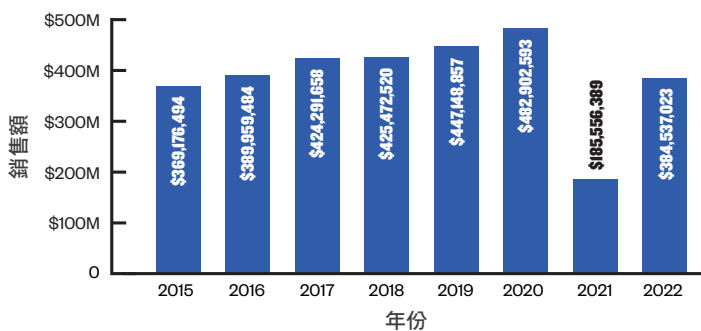
來源：美國環境系統研究所公司 (Esri) 對 2022 年和 2027 年的預測；消費者支出資料來源於勞工統計局的 2018 年和 2019 年消費者支出調查。

商業趨勢

2015-2022 年企業銷售總額變化



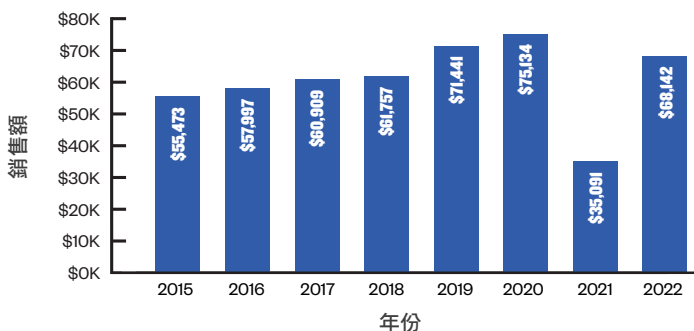
華埠企業銷售總額*



2015-2022 年各企業銷售額中位數變化



華埠企業銷售額中位數*



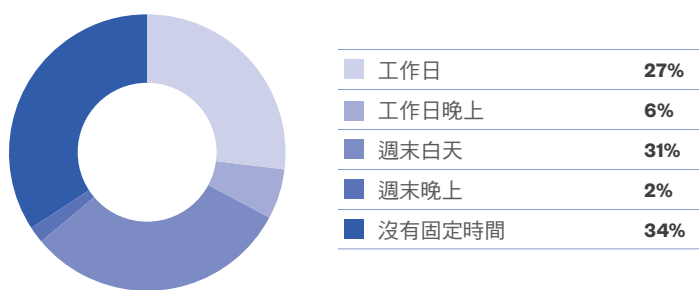
*2022 年反映截至 2022 年 3 月收集的資料。來源：紐約市財政局稅收政策司

我們從購物者那裡瞭解到的情況

您希望在華埠看到哪些其他類型的企業？

- ▶ 來自亞洲各地的多樣化餐館
- ▶ 藝術和文化場所
- ▶ 超市和特色食品店
- ▶ 亞洲文化用品店
- ▶ 劇院、電影
- ▶ 服裝店

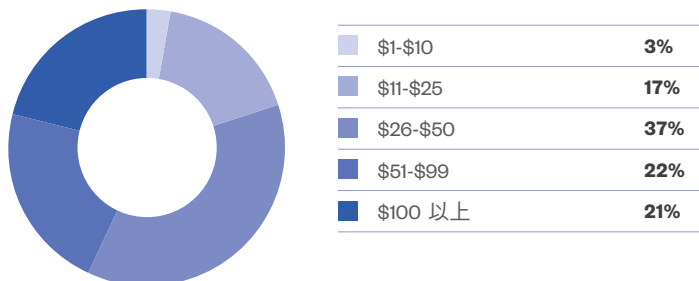
您通常什麼時候在華埠購物？



您主要用哪三種交通方式來到華埠？

地鐵		79%	計程車/拼車		11%
步行		64%	華埠巴士/麵包車		7%
私家車		29%	電動自行車/腳踏車		2%
MTA 公交		22%	渡船		2%
自行車		13%	跨州大巴		1%

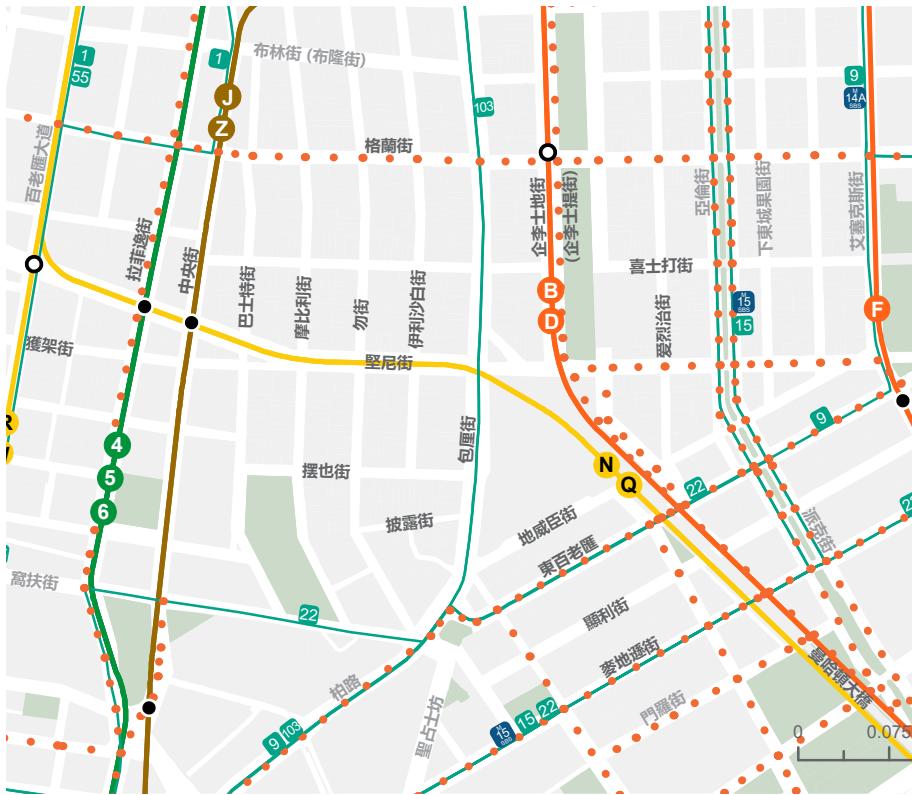
您在華埠購物/消費時，一趟下來通常花費多少？



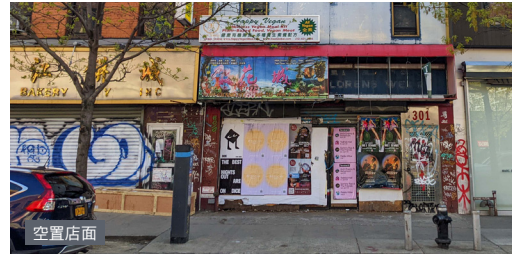
來源：基於華埠商業改進區和心目華埠在 2022 年春季進行的 479 項消費者調查。

社區氛圍環境

空置店面



宰也街開放式街道



空置店面



摩比利街戶外餐廳

■ 空置地塊 ○ 空置店面 ■ 公園和開放空間

對整個華埠商業走廊上 1,835 家店面的分析顯示，6% 的店面狀況不佳，34% 的店面狀況一般，60% 的店面狀況良好。這些商業走廊包括布林街（布隆街）、亞倫街、麥地遜街、巴士特街和百老匯大道之間的區域。

街景觀察

- ▶ 儘管店面空置率很高 (21.4%)，但大多數街道上的企業密度提供了流暢的商業活動體驗。
- ▶ 企業和攤販利用有限的人行道空間，提供了亞洲社區典型的戶外購物選擇。在店面前經營商品的商戶有助於增加街道上的安全感。
- ▶ 雖然華埠羅斯福公園和哥倫布公園是公共休閒場所，但許多街道缺乏綠化和座位，無法提供足夠的步行空間，特別是對於行動不便人士和老年人。
- ▶ 成堆的垃圾袋塞滿了華埠狹窄的人行道，加劇了不衛生狀況。不當和非法傾倒垃圾是一個常見問題。
- ▶ 雖然一些店面提供了環境照明，但夜間行人流量減少以及街道照明不足造成安全感不佳。
- ▶ 歷史建築、精心製作的多語種標誌以及密集的商业風格增強了對消費者的視覺吸引力，並定義了華埠獨特的商業特徵。
- ▶ 亞倫街交通島的荒廢和年久失修，讓這個線性空間感覺更像是一個裂縫，將同一條街的兩邊分開，而不是一條連接華埠和下東城的橋樑。包括包厘街和堅尼街在內的主要街道也同樣劃分了街區，應該加以改善，以實現更好的步行連接。
- ▶ 曼哈頓大橋下的東百老彙和地威臣街又暗又吵，而且缺乏安全感。
- ▶ 缺乏通往孔子大廈庭院的公共通道，阻礙了華埠重要節點的行人通行；柏路周圍的車輛交通封閉同樣阻礙了從南部街區的通行和能見度，而劉錦中尉廣場不安全的行人穿越條件也在華埠的歷史核心和東部走廊之間產生了障礙。
- ▶ 心理健康、無家可歸和公共衛生挑戰是各種走廊和公園中的明顯問題。
- ▶ 事實證明，戶外用餐很受商家和消費者的歡迎，通常會給街景增添活力。然而，如果維護不當，室外用餐建築會帶來環境衛生、安全和基礎設施方面的問題，這對一些小商家來說是一種挑戰。

公共空間研究：科西廣場

科西廣場位於科西街上，緊鄰曼哈頓大橋的標誌性入口，連接著華埠的兩條主要商業走廊：堅尼街和東百老匯。廣場狹長，以曼哈頓大橋道路和自行車道的東側圍著。2018年，紐約市交通局 (Department of Transportation) 完成了一項耗資 360 萬美元的資本項目，用於翻新廣場。上層區域擁有 10,000 平方英尺的高架公共空間、樹木、植物、活動桌椅、邊緣座椅、照明和飲水機。下層是一個熱鬧的日間農產品市場，自 2005 年以來一直為社區提供價格實惠的新鮮水果和蔬菜。這兩個空間由科西街上一條符合《美國殘疾人法案》(ADA) 無障礙要求的長坡道以及位於堅尼街拐角處吸引人的台階相連。這些台階通常也被用作座椅。

科西廣場主要為當地人服務，絕大多數使用者都在此街區居住或工作。使用者喜歡廣場的便利性和攤販提供的各種價格實惠的農產品。但是，廣場的可見性是一個問題，因為從街道上看不到上層，並且一旦到晚上，攤販市場關閉後，該區域缺乏活動。廣場使用者還對無家可歸、安全和環境衛生狀況表示擔憂。從 2021 年開始，通過 Neighborhoods Now 倡議，心目華埠與亞洲人平等會合作將一項季節性，將季節性夜市帶到科西廣場，提供文化節日和夜間活動，活躍這個場所，同時支持亞裔小型和微型企業。紐約州市區振興倡議為改善科西廣場的倡議提供了更多的機會，其提議包括在廣場上增加照明和水電供應，以促進開展更多的社區活動。



科西廣場



農產品市場



橋頭夜市

您多久來一次科西廣場？



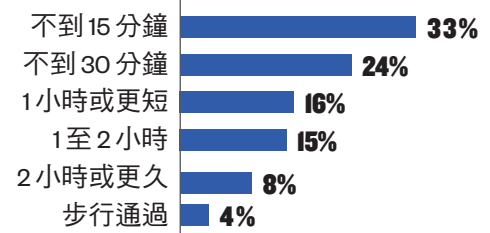
來科西廣場時，您會去附近的企業購物嗎？



您通常如何使用科西廣場？

	% 場所使用者回答
▶ 購物	94%
▶ 鍛煉	64%
▶ 社交/會見朋友	62%
▶ 通勤/過路	17%
▶ 其他	4%

您通常在科西廣場待多長時間？



來源：基於心目華埠在 2022 年春季進行的 136 項廣場使用者調查。

數據附錄

研究區域邊界

■ 評估的商業走廊

第 6-7 頁提供的關於華埠店面商家的主要數據是沿著布林街 (布隆街)、亞倫街、麥地遜街、巴士特街和百老匯大道之間區域的整個華埠的商業走廊收集的。

— 華埠周邊區域

第 16-17 頁的人口統計和就業資料代表了華埠周邊地區的人口。

... 貿易區

第 12 頁上的消費者支出資料對應 0.25 英里貿易區。



地區人口統計資料

總人口

57,159	華埠
1,631,993	曼哈頓
8,419,316	紐約市

人口密度 (每平方英里)

79,400	華埠
71,486	曼哈頓
27,845	紐約市

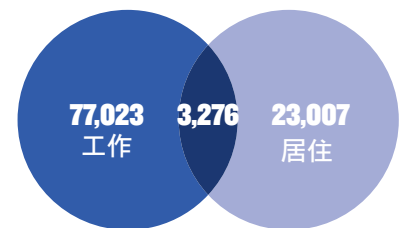
平均家庭人數

2.30	華埠
2.07	曼哈頓
2.60	紐約市

汽車擁有率

13.8%	華埠
23.0%	曼哈頓
45.4%	紐約市

通勤模式



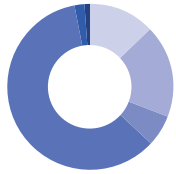
77,023 在華埠工作，居住在別處

3,276 在華埠居住和工作

23,007 在華埠居住，在別處工作

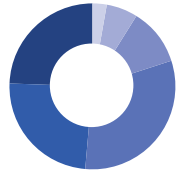
地區人口統計資料

種族/背景



	華埠	曼哈頓	紐約市
西班牙裔或拉丁裔 (任何種族)	13%	26%	29%
僅白人	18%	47%	32%
僅黑人或非裔美國人	6%	13%	22%
僅亞裔	60%	12%	14%
兩個或多個種族	2%	2%	2%
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	1%	0%	0%
夏威夷原住民和其他太平洋島民	0%	0%	0%

人口年齡



	華埠	曼哈頓	紐約市
5歲以下	3%	5%	6%
5-14歲	6%	7%	11%
15-24歲	11%	11%	12%
25-44歲	31%	37%	31%
45-64歲	24%	24%	25%
65歲以上	24%	16%	15%

收入

家庭收入中位數

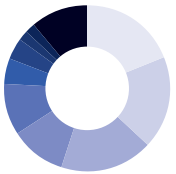
\$35,805	華埠
\$86,553	曼哈頓
\$63,998	紐約市

貧困線以下的人口

28%	華埠
16%	曼哈頓
18%	紐約市

本地工作及就業

本地居民就業情況



教育服務、醫療保健、社會援助	19%
專業、科學和技術服務	18%
住宿、食品服務、藝術和娛樂業	18%
金融、保險、房地產	11%
零售業	10%
製造業	5%
運輸、倉儲、公用事業	4%
公共行政	2%
建築業	2%
其他服務	11%

受教育程度



	華埠	曼哈頓	紐約市
12年級或以下，沒有文憑	42%	13%	18%
高中畢業	16%	12%	24%
大學，沒有學位	7%	10%	14%
副學士學位	4%	4%	6%
學士學位	22%	32%	22%
研究生或專業學位	10%	30%	16%

年齡中位數

43.6	華埠
37.5	曼哈頓
36.7	紐約市

外國出生的人口

52%	華埠
29%	曼哈頓
37%	紐約市

就業

勞動人口

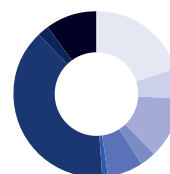
53%	華埠
67%	曼哈頓
64%	紐約市

失業率*

5.6%	華埠
5.2%	曼哈頓
6.3%	紐約市

*備註：截至 2022 年 5 月，曼哈頓的失業率為 4.4%，紐約市為 5.7% (NYS DOL)；未獲取華埠最新的社區級別資料

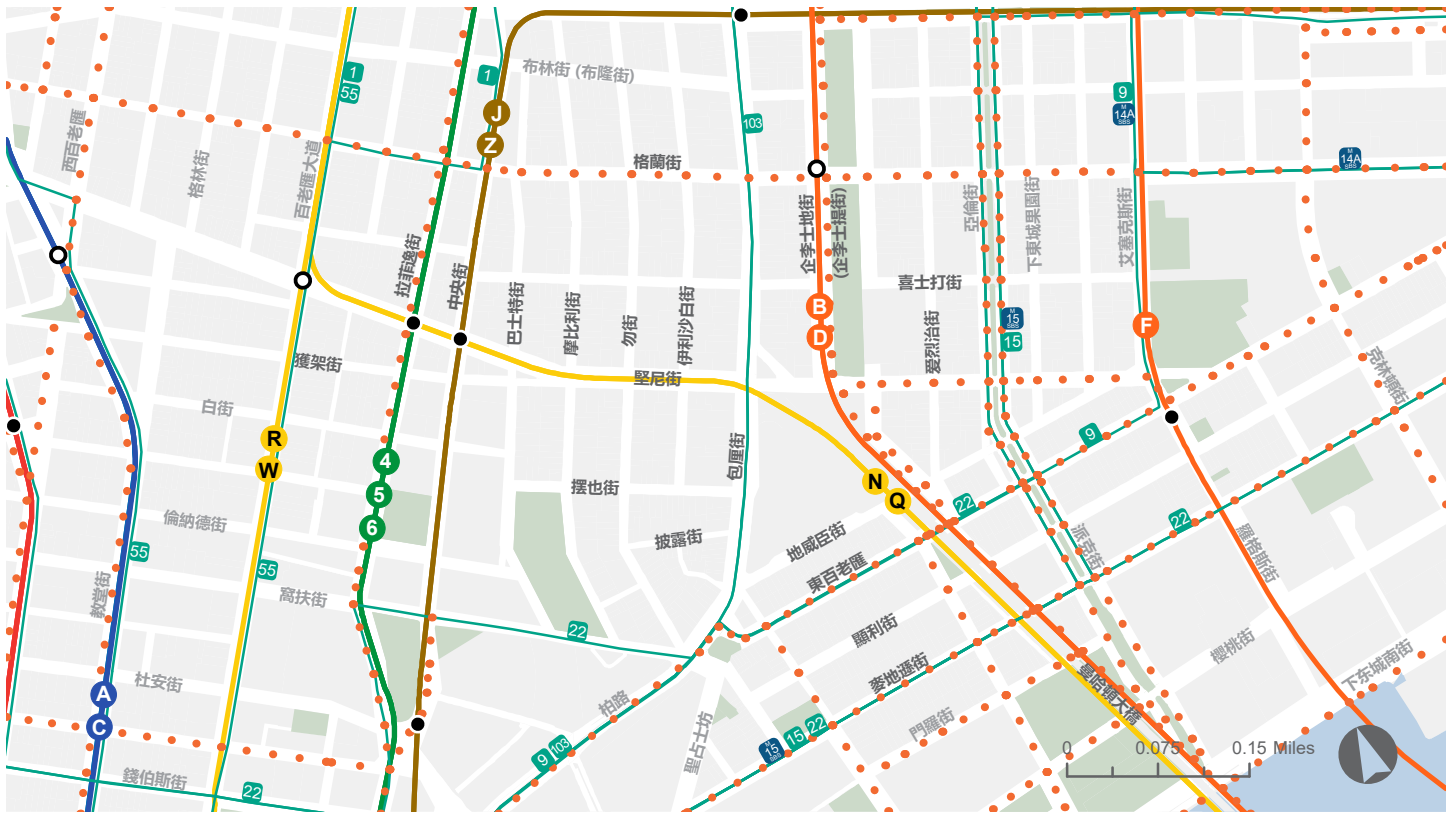
華埠的工作情況



教育服務、醫療保健、社會援助	20%
專業、科學和技術服務	6%
住宿、食品服務、藝術和娛樂業	12%
金融、保險、房地產	3%
零售業	7%
製造業	1%
運輸、倉儲、公用事業	0%
公共行政	39%
建築業	2%
其他服務	10%

數據附錄

華埠交通



▲ 華埠交通

— 公交线路

... 自行車道

— 紐約市地鐵路線

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

行人數量 (2021年)

堅尼街和地威臣街之間的科西街

844	工作日早上
2,607	工作日下午
1,880	週末

工作日地鐵平均乘客量 (2021年)

10,976	B D	格蘭街
17,929	N Q R W J Z G	堅尼街
6,371	F	東百老匯
1,549	J Z	包厘街
10,392	J Z 4 5 6	布魯克林大橋-市政廳/錢伯斯街

自行車騎行者 (2021年)

曼哈頓大橋自行車道

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

平均每日車輛流量 (2019年)

17,937	地威臣街和地蘭西街之間的包厘街
34,398	西街和亞倫街之間的堅尼街
9,333	堅尼街和豪斯頓街之間的企李士地街(企李士提街)
9,193	包厘街和格蘭街之間的東百老匯
9,431	包厘街和羅斯福高速公路之間的格蘭街
2,507	中央街和企李士地街(企李士提街)之間的喜士打街
49,627	曼哈頓大橋
2,831	扶街和布利克街之間的勿街

來源：2021 MTA；紐約州交通部，2019年年度平均每日交通量資料，紐約市交通部 2022年。

SBS 最近的社區投資

- ▶ 商業振興，Avenue NYC 向心目華埠提供 300,000 美元的多年撥款，2021-2024 年。
- ▶ 商業振興，Avenue NYC 向華埠商業改進區提供 100,000 美元的一年撥款，2021-2022 年。
- ▶ 開放式街道，向華埠商業改進區提供 28,000 美元的撥款，2021 年。
- ▶ COVID-19 商業區支持，向心目華埠提供 20,000 美元的戰略影響撥款，2021 年。
- ▶ COVID-19 商業區支援，向 Welcome to Chinatown 提供 20,000 美元的戰略影響撥款，2021 年。
- ▶ Neighborhood 360° Fellows Host 組織，提供給華埠共同發展機構，2017-2018 年。
- ▶ 社區挑戰，Neighborhood Challenge，向華埠共同發展機構、心目華埠和 Postlight 提供 100,000 美元撥款，2017 年。

現有計畫及研究

- 華埠下城振興倡議 (DRI) 戰略投資計畫，Chinatown Downtown Revitalization Initiative (DRI) Strategic Investment Plan，華埠地方規劃委員會，2022 年。
- 華埠影響研究：街區小企業狀況，Chinatown Impact Study: State of Neighborhood Small Businesses, Welcome to Chinatown，2022 年。
- 小企業，大損失：Covid 危機對紐約市亞裔小企業的影響，Small Business, Big Losses: The Impact of the Covid Crisis on Asian Small Business in New York City，亞美聯盟，2021 年。
- 華埠：街區小企業狀況調查，Chinatown: State of Neighborhood Small Businesses Survey, Welcome to Chinatown，2021 年。
- SoHo/NoHo 街區計畫，SoHo/NoHo Neighborhood Plan，紐約市城市規劃局，2021 年。
- 70 摩比利街的共同願景，Shared Vision for 70 Mulberry Street，紐約市全市行政服務部，2020 年。
- 通往華埠的牌樓：堅尼街交通島概念設計，Gateways to Chinatown: Canal Street Triangle Conceptual Design，紐約市交通局，2020 年。
- 華埠工作組計畫，Chinatown Working Group Plan，華埠工作小組，2014 年。
- 堅尼街區交通研究，Canal Area Transportation Study，紐約大都會交通委員會，2011 年。
- 分區：華埠和下東城居民和企業主爭取留在紐約市，Zoned Out: Chinatown and Lower East Side Residents and Business Owners Fight to Stay in New York City，Bethany Y. Li，亞裔美國人政策評論，2010 年。
- 華埠公交車研究，Chinatown Bus Study，紐約市城市規劃局，2009 年。
- 振興華埠企業：挑戰與機遇，Revitalizing Chinatown Businesses: Challenges and Opportunities，亞美聯盟，2008 年。
- 華埠的文化中心，A Cultural HeART for Chinatown，C.R.E.A.T.E. in Chinatown，2008 年。
- 美國的華埠：一個社區計畫，America's Chinatown: A Community Plan, Rebuild Chinatown Initiative，重建華埠倡議，亞洲人平等會，2004 年。

來源

- ESRI 和消費者支出調查，勞工統計局。2022 年 ESRI 零售需求展望。
- 大都會運輸署，2021 年。工作日地鐵平均乘客量和每月公交平均乘客量。
- 紐約州勞工部。2022 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，使用交通資料檢視器。
- 紐約市財政局稅收政策司，使用紐約州稅務和財政局的資料。企業銷售額按納稅年度報告，從 3 月 1 日到 2 月 28 日。銷售資料是根據納稅申報人在一年內匯總的銷售稅申報表編制的，不包括銷售額為負數的申報表。每一年，每個納稅申報人都要根據最新申報表上列出的位址進行申報。分析中剔除了較大的異常值，並剔除了銷售額排名前 5% 的曼哈頓申報人和排名前 1% 的外區申報人。
- 紐約市小企業服務部。2021 財政年度。商業改進區趨勢報告。
- 紐約市交通部。2021 年行人數量和自行車騎行者。
- 美國人口普查局。2019 年。OnTheMap 應用程式。縱向雇主家庭動態計畫。
- 美國人口普查局。美國社區調查，2019 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)。華埠人口普查區：6、8、16、18、25、27、29、31、41、45。
- 圖片來源：心目華埠：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。維基共享資源：Jim Henderson。紐約市 SBS：Andrew Marcus。

關於 SBS

紐約市小型企業服務部透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、建設更公平的經濟條件，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

在此，我們謹向以下個人及組織致謝，感謝他們為華埠商業區需求評估的發展所作出的貢獻：

曼哈頓區區長李文 Mark Levine
紐約市議會議員馬泰 Christopher Marte
曼哈頓社區委員會 1、2 和 3
華埠商業改進區
心目華埠
華埠的商戶和街頭攤販
華埠的顧客和居民