



HOMECREST



布鲁克林区

商业区需求评估



NYC
Small Business
Services

careers
businesses
neighborhoods



Brooklyn Alliance



HOMECREST 介绍

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, 旨在资助和培养社区发展组织执行商业振兴倡议的能力。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 商业振兴拨款提供多年承诺, 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) 强调了一个街区现有的商业形势和消费者特征。

本 CDNA 主要包括 Homecrest 的 U 大道, Coney Island 大道和 Gravesend Neck 路的商业走廊, 并在 2021 年 9 月至 2022 年 6 月期间与 Brooklyn Alliance 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。

报告内容

现有条件、商业数据和对街区的定性描述是通过超过 206 项调查以及与街区商户、购物者、工作者、业主和居民的各种利益相关者会议收集的。

跳转到...

重要发现	4-5
商业盘点	6
商户的看法	7-8
商业前景	9-10
购物者的看法	8、10
实际环境	11
数据附录	12-14

Homecrest 位于布鲁克林南部的 Midwood 和 Sheepshead Bay 之间, 是一个迷人的街区, 最初是 Gravesend 农场, 在 20 世纪被开发为“海边的 Homecrest”。街道两旁是许多历史悠久的独栋住宅和低密度公寓楼, 居民们享受着古雅、安静的街道, 街道上有多个活跃的商业走廊。Homecrest 是一个愉快宁静的街区, 处处都有惊喜。

最初由独立的维多利亚式房屋组成, 该街区仍有许多早期历史遗迹。当地的建筑物甚至出现在主要的电影中, 包括 A Bronx Tale (1993 年) 和 Brooklyn's Finest (2009 年)。历史悠久的 Homecrest 长老会教堂建于 1900 年, 反映了人口随时间的变化, 拥有体现多元化街区的多民族会众。自 20 世纪 90 年代以来, 来自中国、叙利亚、拉丁美洲、南亚、以色列、俄罗斯和前苏联的移民通过当地的小型企业发展了当地的商业走廊, 并创造了布鲁克林的第二个唐人街。U 大道、Coney Island 大道和 Gravesend Neck 路的商业走廊贯穿街区, 为居民提供服务。在该街区的主要商业走廊 U 大道上, 中国人开的店铺 - 包括杂货店、餐馆、药店和美容院 - 与来自格鲁吉亚、叙利亚、土耳其、越南、意大利和俄罗斯的各种其他店铺穿插在一起。

作为一个服务直接面向居民的街区, 当地的商业走廊有助于街区形成自己的特色, 并使其成为当地老龄化居民和希望加入其中的居民的理想区域。附近有 B 和 Q 地铁线路, 居民可以方便地前往曼哈顿唐人街, 并可以前往附近的布莱顿海滩和科尼岛。

街区人口统计

更多信息请见第 12 页

Homecrest 是一个人口多样化的街区, 有超过 61,000 居民, 反映了其人口结构变化的各种浪潮。该街区的种族构成主要是白人 (52%) 和亚裔 (28%), 7% 是非裔美国居民, 11% 是西班牙裔或拉丁裔居民。51% 的人在国外出生, 63% 的人在家里说英语以外的语言, 21% 的人说俄语、波兰语或其他斯拉夫语, 22% 的人说汉语, 包括普通话和广东话。

未来机遇

更多信息请见第 5 页

Homecrest 拥有一个吸引人的、安全的居住环境并且以家庭为中心, 这使得它对现有和新居民都很有吸引力。商户有机会与附近的主要机构合作, 包括学校、医院和 Kingsborough 社区学院, 将社区凝聚在一起, 改善街区的商业走廊, 并继续支持长期经营的企业。Homecrest 的住宅社区也可用于就业和街区发展工作, 例如创建一个商人协会来领导商业振兴工作。通过协调 Homecrest 的长期居民和商户, 社区可以利用该地区深厚的多样性来获得新的客户群, 并继续发展街区的经济基础。

Homecrest



▲ 景点

■ 评估的商业走廊

■ 公园和公共空间

□ 著名场所

■ 公共设施

社区团体

健康基础协会

Homecrest 社区服务中心

布鲁克林华人联合会

街区活动

Homecrest 社区服务中心农历新年庆典

Homecrest 社区服务中心老年健康展览会

▲ 著名地点



重要发现和机会

优势

- ▶ 居民与街区有着长期的联系，新的开发项目也获得了投资，包括犹太教堂和公共空间
- ▶ 这里有許多长期经营的企业，为街区提供了一种稳定感和集体感
- ▶ 小城镇的感觉为居民和游客提供了一种热情的氛围
- ▶ 可通过公交车、地铁和主要车辆通道到达。靠近主要景点，包括布莱顿海滩和科尼岛
- ▶ 各种餐饮和零售选择，代表 Homecrest 正宗的东欧、亚洲和中东民族的文化和烹饪多样性

挑战

- ▶ 在过去几年中，由于歧视和标牌法规的执行，商户之间缺乏合作，难以组织
- ▶ 居民和店铺缺少垃圾筐，造成了环境卫生问题，并加剧了鼠患问题
- ▶ 几乎没有公共空间、公园、花园和社区中心，这是年轻人、老年人和几代人可以在交流的地方
- ▶ 该地区的某些地方店面产品缺乏多样性，主要包括药房、美容美发店、咖啡馆和小餐馆
- ▶ 企业家和现有商店缺乏足够的知识以及对公共和私人资源的认识，无法帮助他们创业和发展业务
- ▶ 缺乏有凝聚力的街区营销和场所营造
- ▶ 驾驶员担心停车条件和罚款，尤其是 U 大道沿线





土耳其面包店



机会

- ▶ 为商家和居民创建一个在线商家目录, 可了解街区产品
- ▶ 与社区组织合作, 通过多种语言为商家提供业务支持服务
- ▶ 举办公共活动和文化节, 加强社区内部的联系, 吸引更多的游客
- ▶ 清洁、美化和维护街道和人行道
- ▶ 改善主要十字路口的行人安全, 包括 Nostrand 大道和 U 大道
- ▶ 在 Brown 大街和 Nostrand 大道之间的 U 大道上设立一个农贸市场, 以增加该地区的新鲜食品和农产品供应
- ▶ 促进商户之间的关系, 成立一个商人协会, 并建设社区组织的能力, 为 Homecrest 提供服务

下一步措施?

为了探索这些重要发现并把握机会, 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: HOMECREST

商业盘点

508

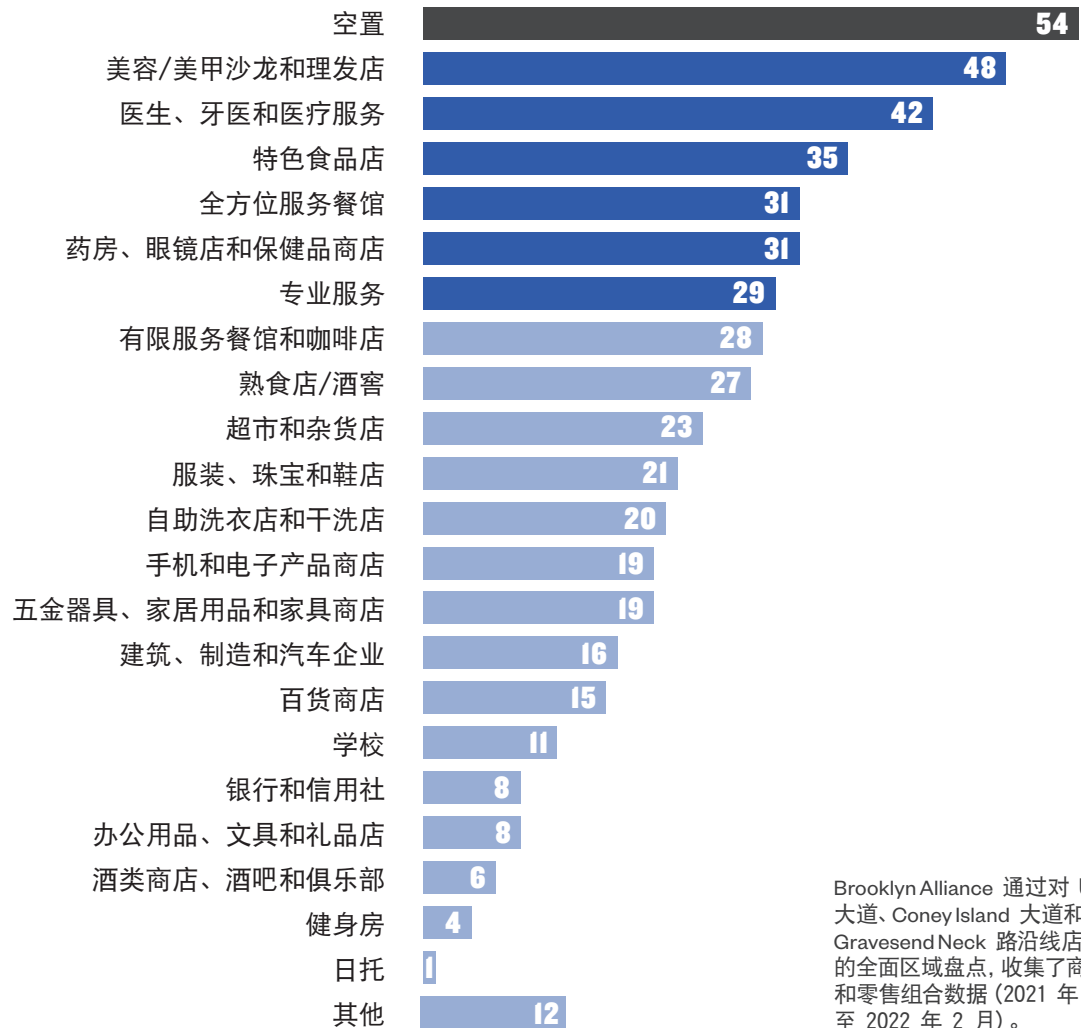
店面总数

10.6%

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



Brooklyn Alliance 通过对 U 大道、Coney Island 大道和 Gravesend Neck 路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 (2021 年 11 月至 2022 年 2 月)。



U 大道



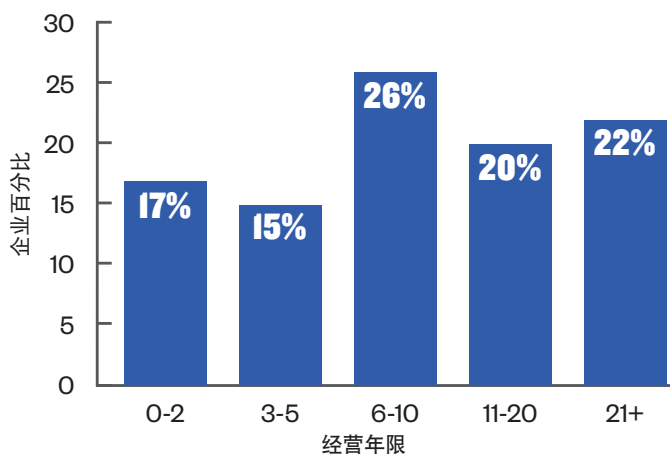
Coney Island 大道



Gravesend Neck 路

我们从 Homecrest 商户那里了解到的情况

您在这里做生意有多少年了？



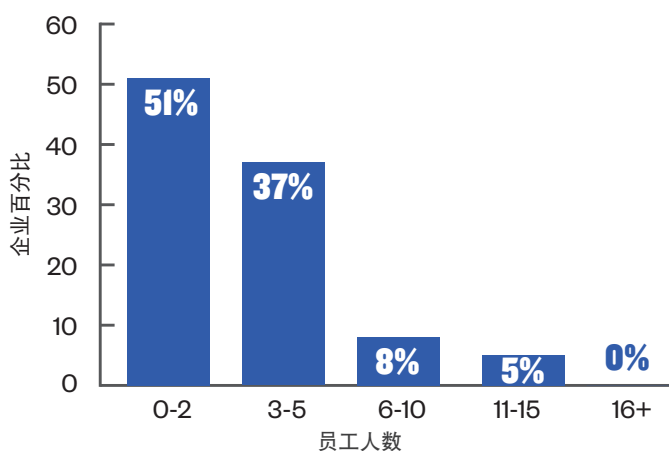
14.3
平均数

10
中位数

30
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？



3.4
平均数

2
中位数

2
众数

您的房产是自有的还是租用的？

88%
租用

6%
自有

6%
无回答

您的企业目前是否有网站？

49%
是

51%
否

您的企业是否是少数民族或女性拥有的企业？

72%
是

28%
否

您的企业目前是否使用社交媒体？

50%
是

50%
否

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？

11%
有所改善

39%
保持不变

45%
有所下降

5%
不适用或无回答



来源：基于 Brooklyn Alliance 在 2021 年 12 月和 2022 年 6 月进行的 100 项商户调查。

商业形势

我们从 Homecrest 商户和购物者那里了解到的情况

是什么使 Homecrest 商业区与众不同？

- “每个人都相互认识。”
- “华人社区很棒。”
- “坐地铁和公交车都方便。靠近 Sheepshead Bay 和 Kings 高速公路。”
- “有鱼市。”
- “当地有很多事情可以做。家人和朋友都在这里。”
- “有很多有趣的店铺。”
- “有家的感觉。”

您喜欢商业区的哪些方面？

- “这是一个安全的街区。邻居们都很平和，不张扬，很尊重人。”
- “这里人流量很大。很热闹。”
- “这是个不错的地方。天黑后很安全。”
- “有很多食物可供选择。”
- “这里是亚洲社区，并且有正宗商品。”
- “以家庭为导向。有长期居住的居民。多样化。”

Homecrest 需要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	38%	49%
▶ 环境卫生、街道清洁	38%	60%
▶ 交通改善	33%	30%
▶ 社区活动	30%	29%
▶ 景观设计/美化	26%	35%
▶ 更多开放空间	26%	28%
▶ 其他	19%	14%
▶ 街道照明	12%	22%
▶ 店面改善	11%	26%
▶ 商户合作	10%	13%
▶ 清除涂鸦	9%	20%

您希望看到有哪些变化来改善 Homecrest 商业区？

- “开设小企业班，提高灵活性。”
- “花园和公园。”
- “营销和更多的人流量会有所帮助。”
- “社交/社区活动。舞蹈。”
- “美化该地区。社区组织会为该地区带来益处。特别活动会吸引顾客。”
- “街道改善和环境卫生。”
- “给孩子们更多的地方。”
- “语言无障碍。”

来源：基于 Brooklyn Alliance 在 2021 年 12 月和 2022 年 6 月进行的 100 项商户调查和 106 项消费者调查。

Homecrest 零售需求

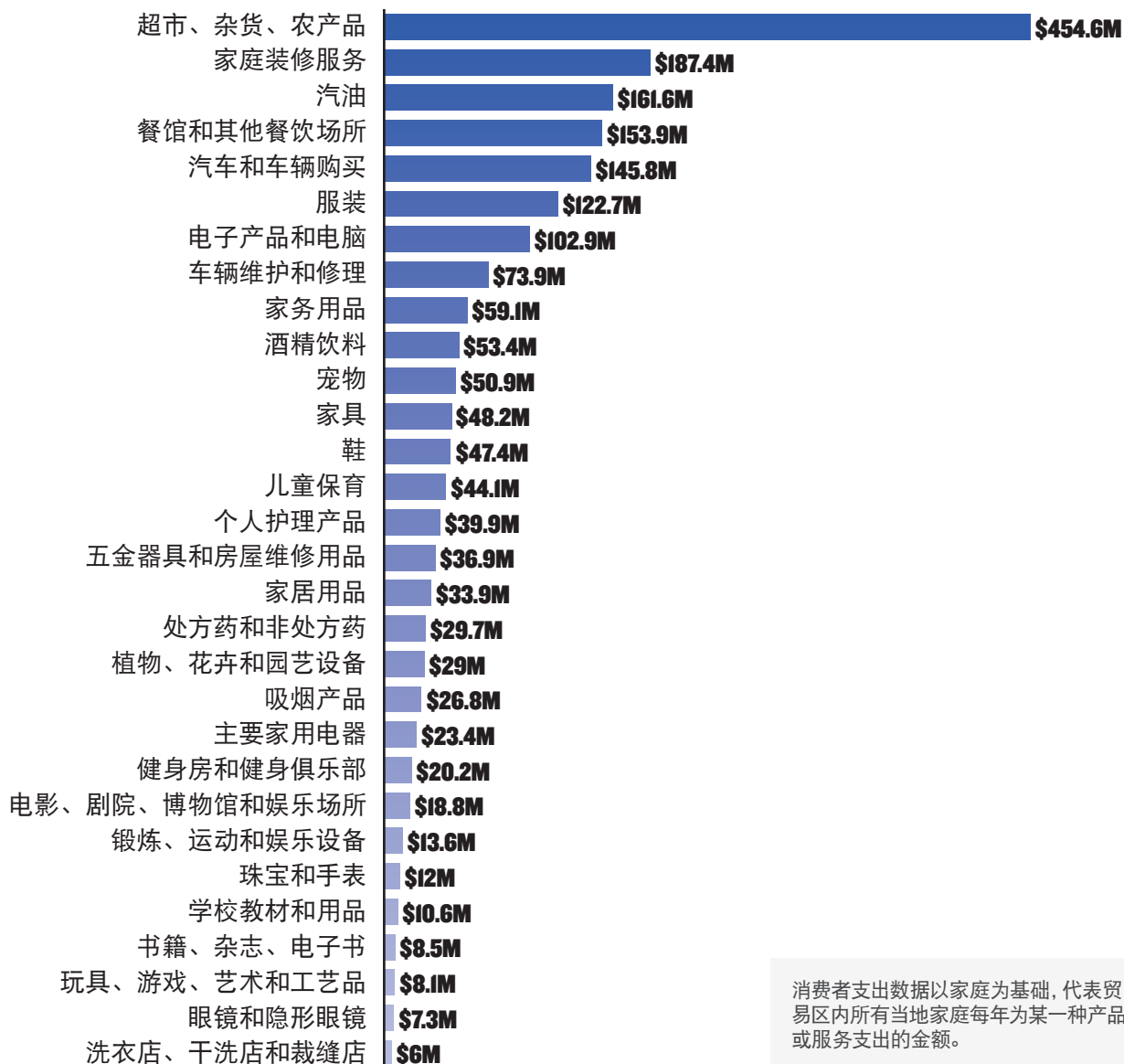
居民每年在零售商品和服务上花费

22.3 亿美元

到 2027 年, 居民每年在零售商品和服务上将花费

25.2 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。

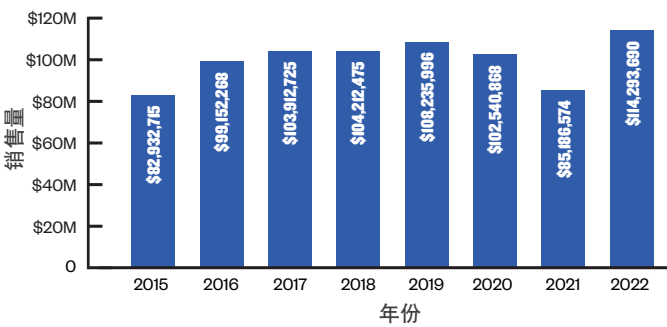
商业前景

商业趋势

2015-2022 年企业销售总额的变化



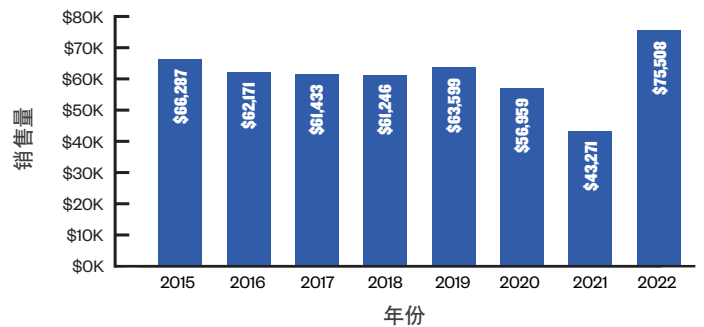
Homecrest 商家销售总额



2015-2022 年各企业销售额中位数的变化



Homecrest 商家销售额



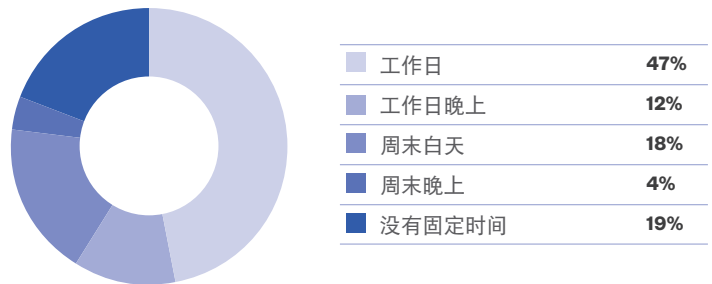
*2022 年反映了截至 2022 年 3 月收集的数据。来源: 纽约市财政局税收政策司。

我们从购物者那里了解到的情况

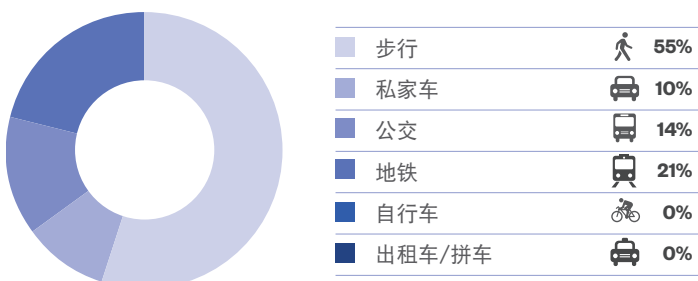
您希望在 Homecrest 看到哪些其他类型的商家?

- ▶ 超市
- ▶ 咖啡店和咖啡馆
- ▶ 餐馆
- ▶ 服装店
- ▶ 药房
- ▶ 大型全国性零售商

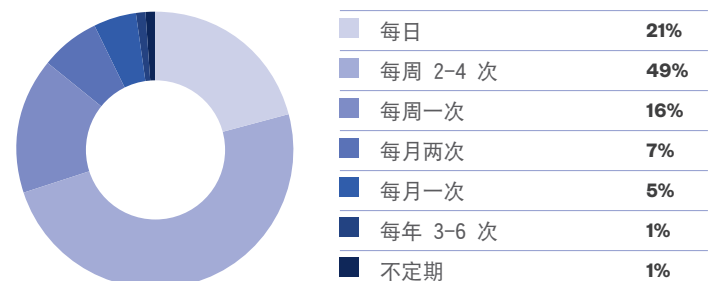
您通常什么时候在 Homecrest 购物?



您通常怎么去 Homecrest?

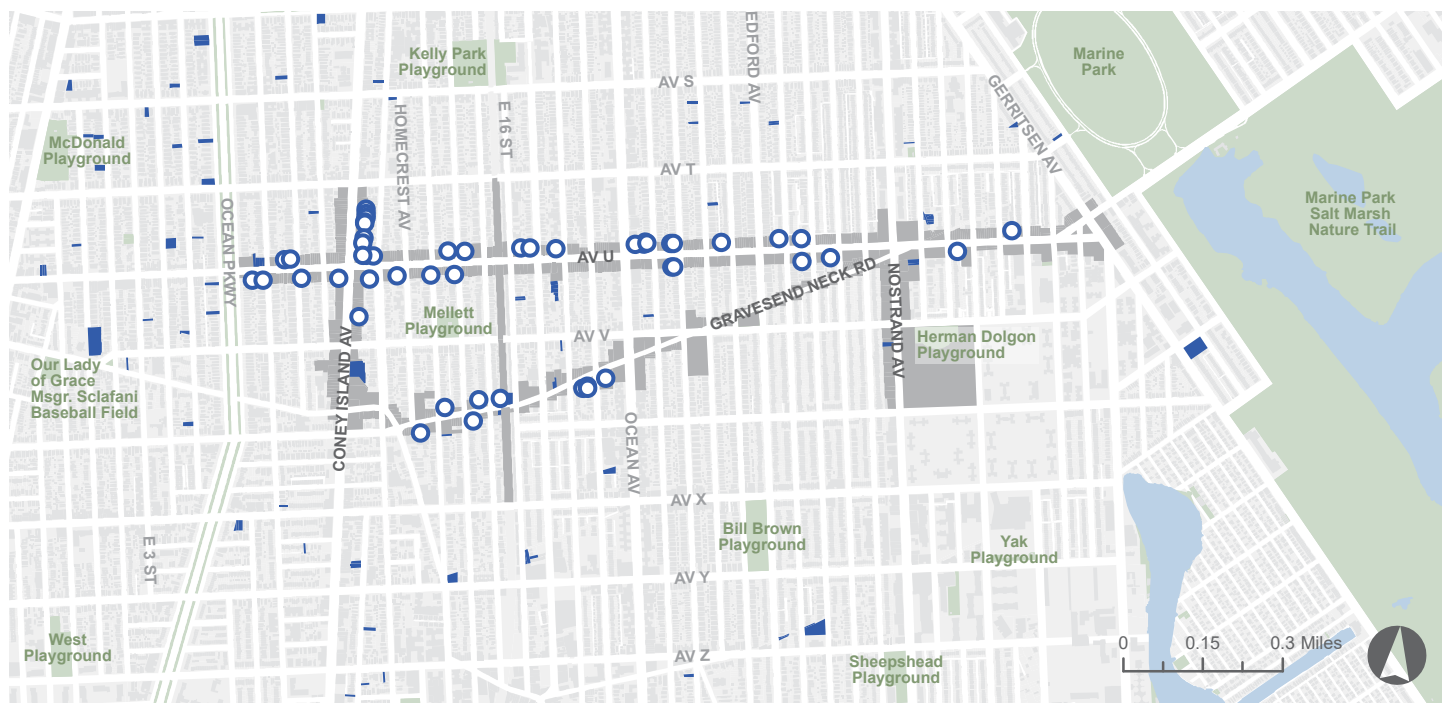


您多久在 Homecrest 购物一次?



来源: 基于 Brooklyn Alliance 在 2021 年 12 月和 2022 年 6 月进行的 106 项消费者调查。

店面空置



■ 空置地块

○ 空置店面

■ 公园和开放空间

一项对 Homecrest 沿线 508 个店面的分析显示, 26% 的店面状况不佳, 28% 的店面状况一般, 46% 的店面状况良好。

街景观察

U 大道

- ▶ 人行道上和树坑里的垃圾以及缺失或无效的树木保护装置会加剧不卫生的状况。
- ▶ 街道设施缺乏以及夜间照明不足导致走廊的安全感很差。

Coney Island 大道

- ▶ 良好的人行道和公交车站维护提升了行人欣赏到的街景。
- ▶ 走廊西侧缺乏垃圾箱和树木, 导致街道上垃圾泛滥, 绿化不足。

Gravesend Neck 路

- ▶ 相邻的空置店面造成出现涂鸦和人行道垃圾, 使 Gravesend Neck 路的部分路段令游客和居民感到不快。
- ▶ 许多历史悠久的支柱企业和较新的多样化企业提供了一种社区感和独特的购物体验。



肮脏的地下通道



U大道



Coney Island大道



空置店面上的涂鸦



凌乱的人行道



空置店面

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 Homecrest 店面商家的主要数据是沿着以下商业走廊收集的：

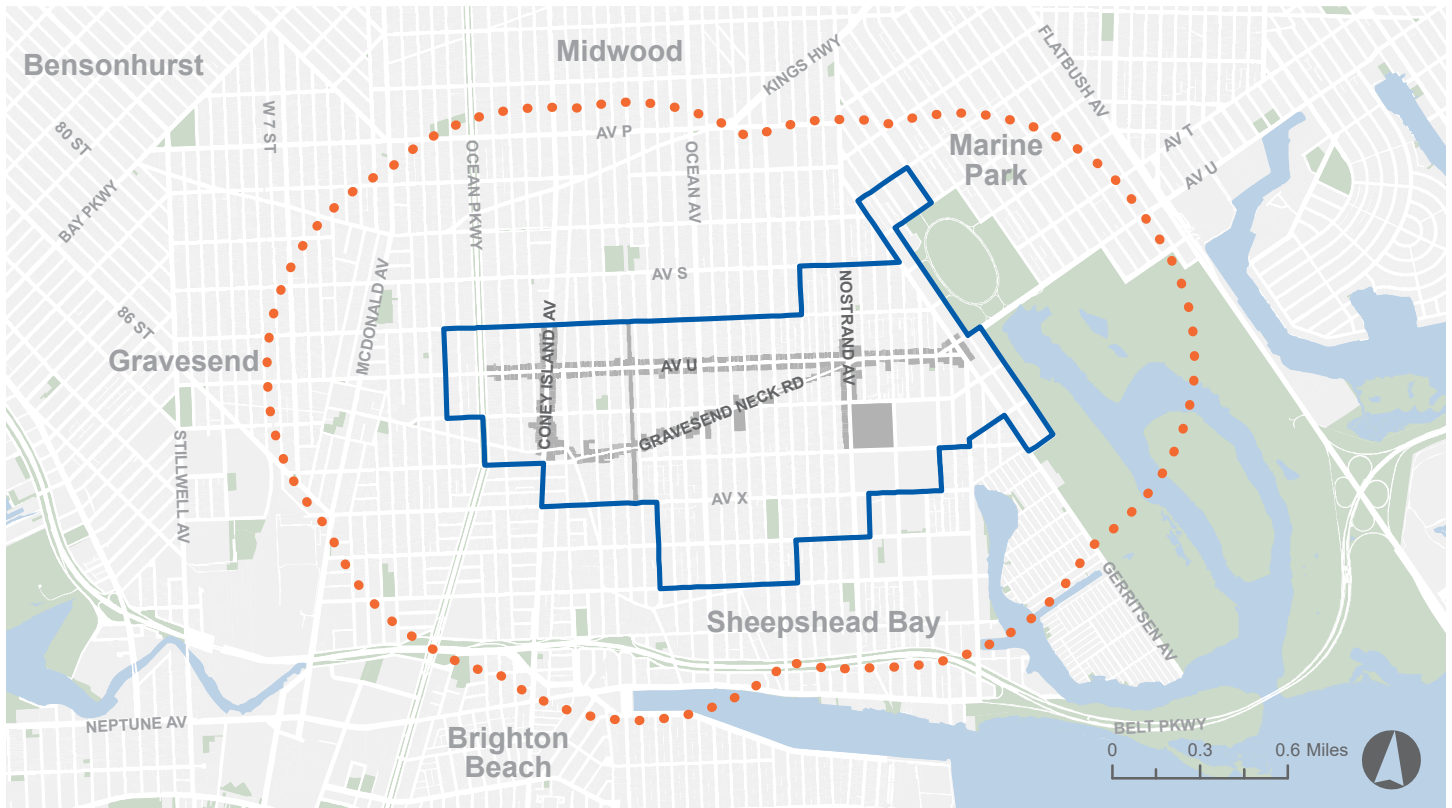
- ▶ Ocean 林荫道和 Gerritsen 大道之间的 U 大道
- ▶ T 大道和 Gravesend Neck 路之间的 Coney Island 大道
- ▶ Coney Island 和 Nostrand 大道之间的 Gravesend Neck 路

— Homecrest 周边区域

第 12-13 页的人口统计和就业数据代表了 Homecrest 街区周边地区的人口。

... 贸易区

第 9 页的消费者支出数据对应 0.75 英里贸易区。



区域人口统计

总人口

61,331 Homecrest

2,589,974 布鲁克林区

8,419,316 纽约市

人口密度 (每平方英里)

44,835 Homecrest

37,267 布鲁克林区

27,845 纽约市

家庭平均人数

2.72 Homecrest

2.66 布鲁克林区

2.60 纽约市

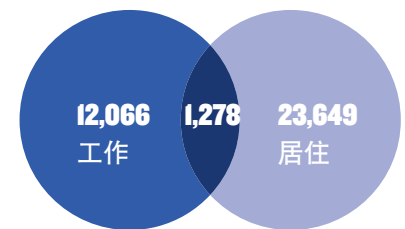
汽车拥有率

60.7% Homecrest

44.3% 布鲁克林区

45.4% 纽约市

通勤模式



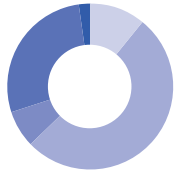
12,066 在 Homecrest 工作, 居住在别处

1,278 在 Homecrest 居住和工作

23,649 在 Homecrest 居住, 在别处工作

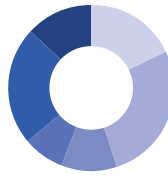
区域人口统计

种族/背景



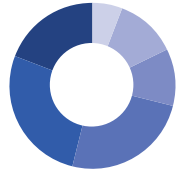
	Homecrest	布鲁克林	纽约市
西班牙裔或拉丁裔 (任何种族)	11%	19%	29%
仅白人	52%	36%	32%
仅黑人或非裔美国人	7%	30%	22%
仅亚裔	28%	12%	14%
两个或多个种族	2%	2%	2%
仅一些其他种族	0%	0%	1%
仅美洲印第安人和阿拉斯加原住民	0%	0%	0%
夏威夷原住民和其他太平洋岛民	0%	0%	0%

受教育程度



	Homecrest	布鲁克林	纽约市
12 年级或以下, 无文凭	18%	18%	18%
高中毕业	27%	26%	24%
大学, 无学位	11%	13%	14%
副学士学位	8%	6%	6%
学士学位	23%	23%	22%
研究生或专业学位	13%	15%	16%

人口年龄



	Homecrest	布鲁克林	纽约市
5 岁以下	6%	7%	6%
5-14 岁	12%	12%	11%
15-24 岁	11%	12%	12%
25-44 岁	25%	32%	31%
45-64 岁	27%	23%	25%
65 岁以上	19%	14%	15%

年龄中位数

41	Homecrest
35.2	布鲁克林区
36.7	纽约市

非本国出生人口

51%	Homecrest
36%	布鲁克林区
37%	纽约市

收入

家庭收入中位数

\$63,495	Homecrest
\$60,231	布鲁克林区
\$63,998	纽约市

贫困线以下人口

13%	Homecrest
16%	布鲁克林区
18%	纽约市

就业

劳动人口

60%	Homecrest
64%	布鲁克林区
64%	纽约市

失业率*

5.3%	Homecrest
6.2%	布鲁克林区
6.3%	纽约市

*备注: 截至 2022 年 5 月, 布鲁克林区的失业率为 6.8%, 纽约市的失业率为 5.7% (NYSDOL); 没有关于 Sunset Park 的更新街区级数据。

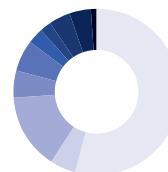
当地工作和就业

当地居民的就业



教育服务、医疗保健、社会援助	30%
专业、科学和技术服务	10%
零售业	10%
金融、保险、房地产	9%
住宿、食品服务、艺术和娱乐	9%
运输、仓储、公用事业	8%
建筑业	7%
其他服务	5%
公共管理	4%
制造业	4%

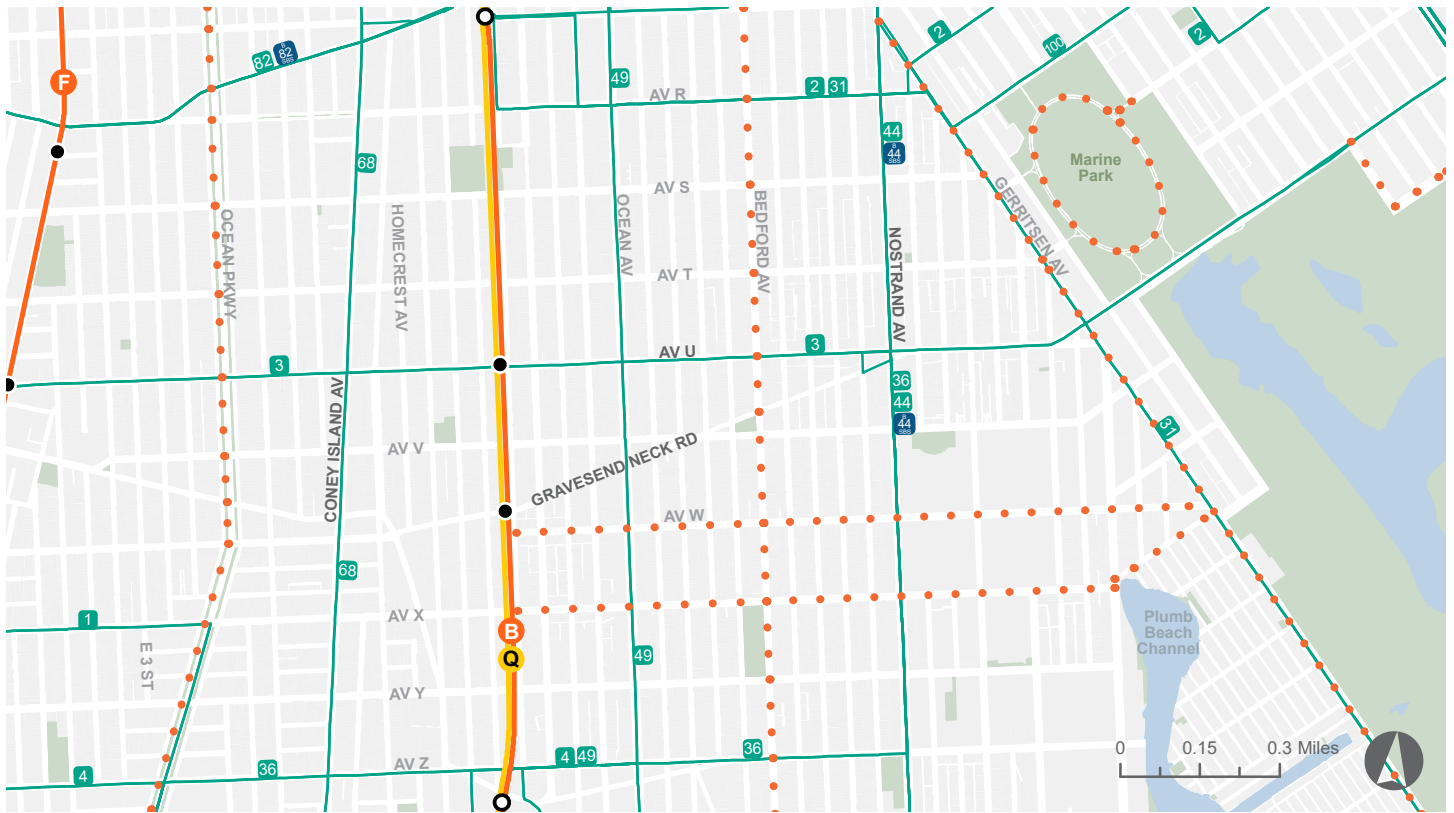
Homecrest 的工作情况



教育服务、医疗保健、社会援助	52%
专业、科学和技术服务	5%
零售业	14%
金融、保险、房地产	5%
住宿、食品服务、艺术和娱乐	6%
运输、仓储、公用事业	3%
建筑业	2%
其他服务	4%
公共管理	4%
制造业	1%

数据附录

Homecrest 交通



▲ Homecrest 交通

— 公交线路

每月公交平均乘客量 (2021年)

102,769	B1
9,019	B2
74,274	B3
11,848	B31
97,550	B44 本地/SBS
80,775	B36
54,089	B49
77,471	B68
86,411	B82 本地/SBS
28,357	B100

... 自行车道

工作日地铁平均乘客量 (2021年)

3,698	Q	U 大道
2,077	Q	Neck 路
1,864	F	Kings 高速公路
10,331	B Q	Kings 高速公路

— 纽约市地铁

日均车辆流量 (2019年)

9,928	Ocean 林荫道和 Ocean 大道之间的 U 大道
9,068	Ocean 和 Nostrand 大道之间的 U 大道
10,573	Nostrand 和 Gerritsen 大道之间的 U 大道
2,053	Ocean 林荫道和 Sheepshead Bay 路之间的 Gravesend Neck 路
3,998	Sheepshead Bay 路和东 22 大街之间的 Gravesend Neck 路
20,654	P 和 U 大道之间的 Coney Island 大道
26,041	U 和 Z 大道之间的 Coney Island 大道

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。

SBS 最近的街区投资

► 商业振兴, Avenue NYC 向 Brooklyn Alliance 授予 300,000 美元的多年拨款, 2021-2024 年。

现有计划及研究

海岸防洪能力分区, 纽约市城市规划局, 2021年。

Homecrest 重新分区, 纽约市城市规划局, 2006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。

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)。Homecrest 人口普查区: 392, 632, 572, 580, 394, 566, 568, 570, 574, 576, 578, 592, 594.02, 594.03, 582, 584, 586, 594.04, 638.

图片来源: © NYC & Company; Will Steacy, 维基共享资源: Charlie Smith, Jim Henderson, Tdorante10, GK tramrunner RU, NYC. Brooklyn Alliance. 纽约市 SBS: Andrew Marcus, Eduardo Carmelo Dañobeytia.

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 Homecrest 商业区需求评估的发展所作出的贡献：

布鲁克林区区长 Antonio Reynoso
纽约市议会成员 Inna Vernikov
Brooklyn Community Board 15
Brooklyn Alliance
Homecrest 的商户
Homecrest 的购物者和居民