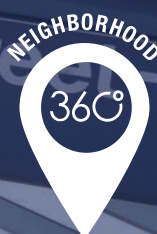




Main Street - Flushing Station



DOWNTOWN FLUSHING QUEENS

商業區需求評估



careers
businesses
neighborhoods



Downtown Flushing Transit Hub BID
Greater Flushing Chamber of Commerce



關於 DOWNTOWN FLUSHING



Neighborhood 360° 計畫是由紐約市小型企業服務局 (NYC Department of Small Business Services) 創立，目的是與當地利益相關者合作，一起尋找、開發及推出商業振興專案。針對加強與振興街道、小型企業與鎖定紐約市鄰里的社區型組織的專案，Neighborhood 360° 會透過積極的規畫和有目標的投資提供支援。

Neighborhood 360° 商業區需求評估 (Commercial District Needs Assessment, CDNA) 著重於鄰里現有的商業狀況和消費者特徵。這項 CDNA 的主要目標是 Flushing 的 Main Street、Roosevelt Avenue、Northern Boulevard、Union Street、39th Avenue，以及 College Point Boulevard 商業區域，並且於 2016 年 1 月至 6 月期間，與大 Flushing 商會 (Greater Flushing Chamber of Commerce) 和法拉盛商改區 (Downtown Flushing Transit Hub Business Improvement District)。

透過這項評估所確立的主要問題與機會，將有助於優先處理 SBS 支援的當地投資，並作為該社區的資訊與行銷資源。

在本報告中

有關本鄰里的現有條件、商業資料及定性描述的收集來源是超過 315 個調查問卷，以及與鄰里商家、購物者、工人、社區領導者、業主和居民的大量訪談與研討會。

跳至...

主要發現	4-5
業務庫存	6
商家意見	7-8
商業展望	9
購物者意見	10
實際環境	11
資料附錄	12-15

背景

Downtown Flushing 是一個獨一無二的地，居民和遊客都可以在這個繁華的中央商業區內體驗到國際文化、美食及商店。Downtown Flushing 位於皇后區東北部 Flushing 溪畔，這個位置擁有一些使其快速成長為商業樞紐的競爭優勢。此區是由法拉盛商改區 (Downtown Flushing Business Improvement District, BID) 提供服務，進入此區的交通方式有許多種，包括 7 號地鐵線、長島鐵路、紐約市特選快速巴士，以及白石鎮、范維克與長島高速公路。

過去，Downtown Flushing 曾經是充滿鄉村風味的荷蘭農業鄉村，如今則成為全年無休又繁華的地區。此社區是由中、高層建築與新建的高層建築組成，其中包括各式各樣的亞洲餐廳、專業服務、辦公室、公寓住宅，以及輕工業用途。大量行人、車輛和商家造就了擁擠的街道與人行道網絡，成為此社區的商標特色。

不論何時前來 Downtown Flushing 旅遊，遊客都能夠很便利地購物、品嚐美食，並獲得來自全球獨一無二的企業與企業家的專業服務。緬街 (Main Street) 與羅斯福路 (Roosevelt Avenue) 構成本區的商業中心，密集又獨特的中國的小型企業、全國性的零售商，以及金融機構。靠近 Flushing 溪的大學點大道 (College Point Boulevard) 的特色是家居用品批發商與倉庫，不過最近引進了新的混合用途購物中心。友聯街 (Union Street) 則還在持續開發中，而且傳統上被視為皇后區的韓裔美國人社區中心，隨著時間推移，已經沿著北方大道 (Northern Boulevard) 向東延伸。這些街道也是本社區許多歷史、娛樂及文化場所的所在地，例如貴格會所 (Quaker Meeting House)、Flushing 兵工廠 (Flushing Armory)、Flushing 市政廳 (Flushing Town Hall)，以及過去的 RKO 凱斯戲院 (RKO Keith's Theater)。

社區人口統計資料

更多資訊請參閱第 13 頁

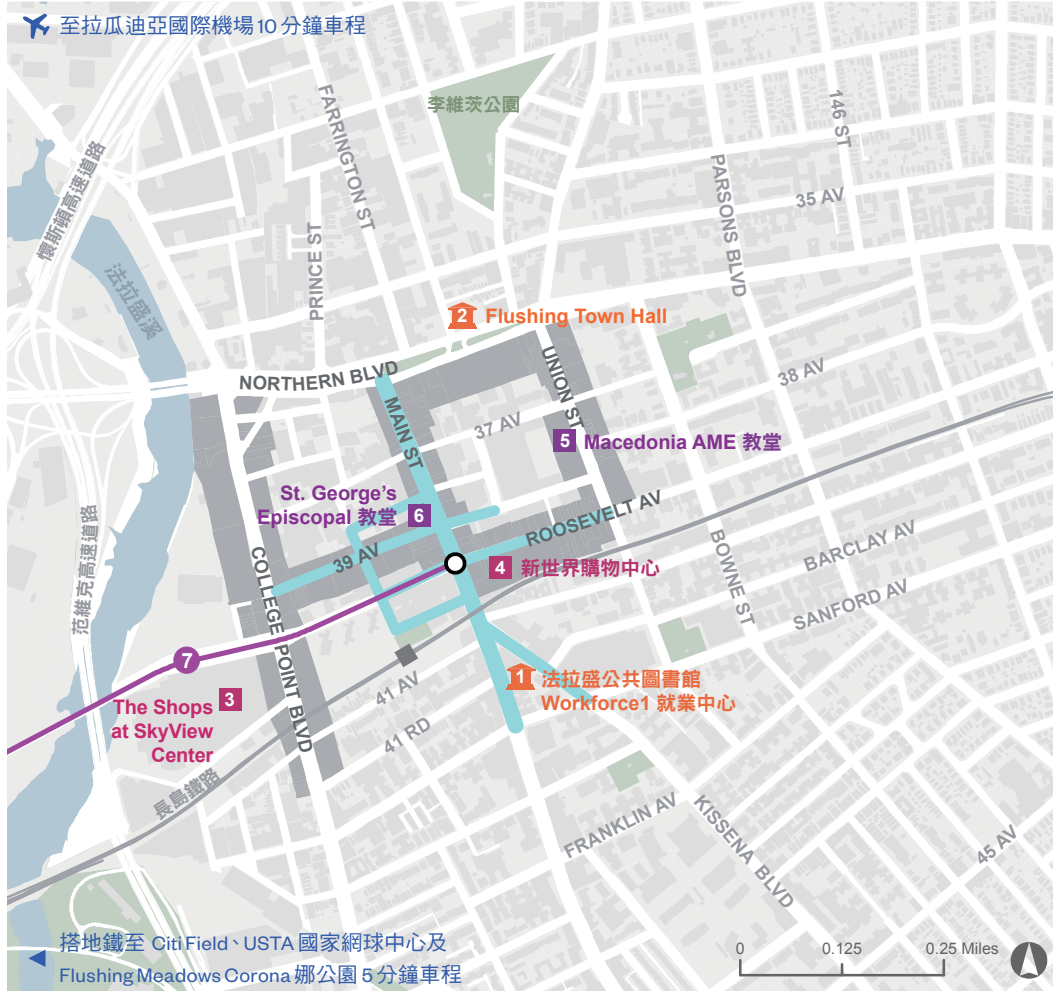
大 Flushing 是一個居住密集的社區，多樣化的居民人口超過 6 萬 8 千人，而且還在持續成長，反映出此區零售、企業及文化景點的國際化組合。雖然 Flushing 在歷史上是各種移民社區的所在地，不過此社區目前的組成分子有 67% 是亞洲居民。亞洲人口中，中國與韓國社區居民分別佔了約 70% 和 12%。Flushing 一直是許多亞洲移民家庭的熱門目的地，這使得本區成為紐約市外國人口 (71%) 最高的社區之一。

未來機會

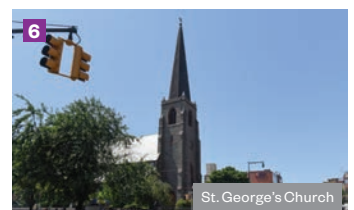
更多資訊請參閱第 5 頁

除了曼哈頓之外，人潮最多的就屬 Downtown Flushing，此區已成為一個擁有 20 多個公共運輸選擇，以及多元文化餐飲與服務的區域目的地。由於鄰近 USTA 比利讓金國家網球中心 (USTA Billie Jean King National Tennis Center)、花旗球場 (Citi Field)、Flushing 草原可樂娜公園 (Flushing Meadows Corona Park)，以及拉瓜迪亞與甘迺迪國際機場，使得 Downtown Flushing 成為著名的娛樂與商業中心。全區處處可見持續開發的跡象，以及快速成長帶來的後續擁擠與競爭景象。針對 Downtown Flushing 蓬勃發展的小型商業社區需求，專屬的支援有助於駕馭這一動量，並促進本社區的整體生活品質。

Downtown Flushing



◀ 知名景點



▲ 興趣點

■ 接受評估的商業區域

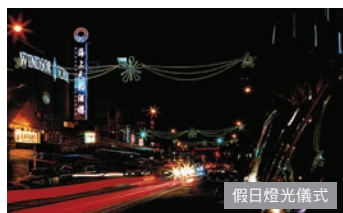
🏛️ 公共機構

■ 商業改造區 (BID)

□ 購物中心

□ 藝術與文化名勝

鄰里活動



商家與商業團體

Asian Americans for Equality (AAFE)

Downtown Flushing Transit Hub Business Improvement District (BID)

Flushing Chinese Business Association

Flushing Willets Point Corona Local Development Corporation

Greater Flushing Chamber of Commerce

Renaissance Economic Development Corporation

Union Street Business Association

主要發現與機會

優勢

- ▶ 便利的交通樞紐，吸引來自全紐約市、各區域和全世界的遊客
- ▶ 高度集中的國家商業銀行與其他金融機構
- ▶ 社區中活躍的藝術與文化機構群體
- ▶ 正宗亞洲美食與商品的首要目的地
- ▶ 多元文化多樣性與宗教寬容的豐富歷史，溯及 1657 年的「Flushing 宗教自由陳情書」(Flushing Remonstrance)
- ▶ 專屬的社區型組織，為全區提供高品質的維護、行銷、活動與商業支援
- ▶ 多用途上層樓面包括豐富的醫療與專業服務，可為當地商店和餐廳的服務帶來更多商機
- ▶ 將近 100% 的商用店面佔用率
- ▶ 安全、全年無休的中央商業區，擁有日夜高密度人潮

挑戰

- ▶ 過度擴張的基礎設施需要改善，才能為日益成長的中央商業區提供更優質的服務
- ▶ 大量的街道廢棄物與垃圾需要額外維護
- ▶ 感覺平價的停車選擇很有限
- ▶ 商家在獲得商業支援計畫及瞭解政府法規方面碰到語言與文化障礙
- ▶ 由於高入住率，使得平價的商業空間有限
- ▶ 小型企業面臨來自全國零售連鎖廠商的競爭
- ▶ 行人及車輛交通高度壅塞的情況加上有限的開放空間，使得大眾對於生活品質 (空氣品質、噪音汙染) 的疑慮更加突顯

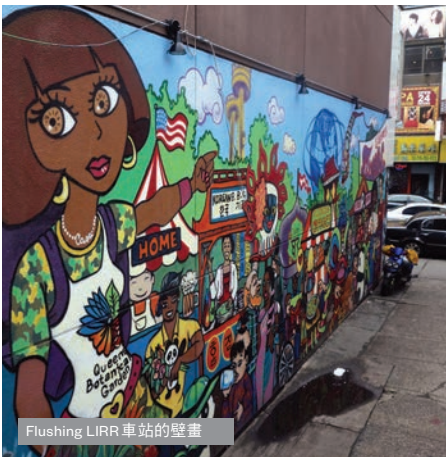




Flushing 公共圖書館的 Workforce1 就業中心



Northern Boulevard 上的「Flushing 自由之徑」標誌



Flushing LIRR 車站的壁畫



Flushing 街坊節/街頭派對

機會

- ▶ 重新啟動 Flushing 公共圖書館前方的資訊亭，以提供加強版地區路線標誌和遊客服務
- ▶ 建立正式的 Flushing 旅遊計畫，利用該地區的娛樂場所、酒店、餐廳、交通及其他重要資產。
- ▶ 增加衛生及街道景觀美觀服務增加，以主動方法解決非法垃圾處置、塗鴉、垃圾和人行道油污
- ▶ 透過藝術及文化程式設計，重新規劃未充分使用的公共及私人空間
- ▶ 支援商業成長及消費者安全，方法是將當地企業及企業家連接到能以不同語言服務及增加更多進入點
- ▶ 根據當地行銷活動和宣傳，推廣獨特的商家及該地區活力十足的特徵
- ▶ 擴大法拉盛商改區 (Flushing BID) 及其他社區型組織的服務及能力

接下來呢？

為了解決這些重要發現結果及機會，SBS 會將「鄰里 360° 補助」提供給非營利組織使用。

如需詳細資訊，請造訪 nyc.gov/neighborhood360

商業狀況：DOWNTOWN FLUSHING

業務庫存

371

店面總數

1.1%

閒置店面*

*注意：2015年，紐約市的69個商業改造區報告平均一樓店面閒置率為8.3%，而一樓店面閒置率中位數則為5.6%（2015年SBS BID趨勢報告）。

店面及零售組合

餐廳與酒吧	44
服飾與鞋店	33
點心與非酒精飲料商店	27
專業商業服務	24
藥房與保健用品店	22
居家用品與商品批發商	22
一般商店	21
美髮、美甲與美容店	21
其他批發商	19
其他商店與服務	19
商業銀行	18
電子及家電商店	14
珠寶店	13
其他雜貨零售店	13
化妝品店	12
家具店	10
旅館	7
超級市場與酒類商店	6
非營利與公民組織	5
熟食/雜貨與便利商店	4
百貨公司	4
宗教組織與禮拜堂	4
未使用	4
汽車租賃與加油站	3
教育服務與公共管理	2

Downtown Flushing 是繁忙的中央商業區，吸引來自紐約市和其他地方的商家、工作人員和購物者前來。雖然 Flushing 以道地亞洲餐飲聞名於世，但同時也是專業服務中心以及全區超過 60 家商業銀行的所在地。

業務庫存及零售組合資料由 Downtown Flushing BID 及 Flushing Chamber of Commerce 透過全方位一樓店面及面向街道之店面庫存加以蒐集，這些店面位於 Main Street, Roosevelt Avenue、Northern Boulevard、Union Street、39th Avenue 及 College Point Boulevard 等街道上，不含共構建築、地下室及/或超過一樓的企業。
(2016年1月至6月)。



Union Street



Main Street 上的超級市場

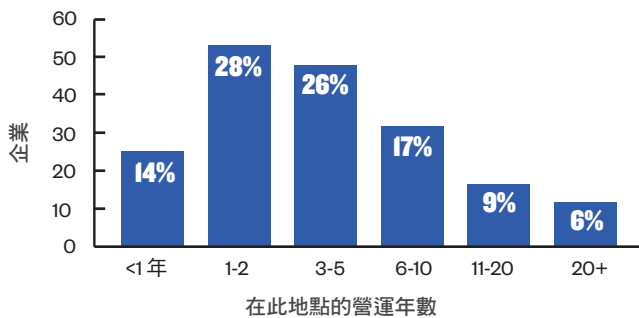


Roosevelt Avenue

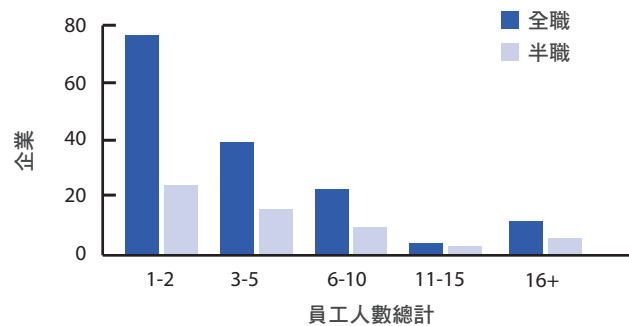
Downtown Flushing 商家的心聲

您已經在這裡營運業務多久時間了？

Flushing 的許多家庭式企業都已經搬遷到本區的不同店面，因為有新的購物中心和空間可供使用。雖然某些企業報告他們搬遷到目前的位置剛滿或不到一年，但他們已經在 Flushing 營運業務很久時間了。



您聘僱多少名員工？



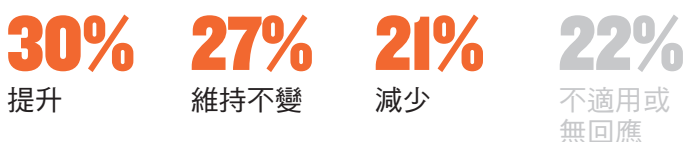
自有房屋或租賃？



您的企業面臨哪些最大的挑戰？

	% 商家回應
▶ 商業租金/租約	14%
▶ 缺乏停車位/交通	12%
▶ 交通及行人壅塞	8%
▶ 人力成本	8%
▶ 行銷/廣告成本	8%

在過去一年期間，您的企業收益是否有所提升、維持不變或減少？



哪些種類的資源可協助您讓企業成長？

	% 商家回應
▶ 行銷支援	33%
▶ 空間改善	22%
▶ 財務規劃	12%
▶ 職員訓練	12%
▶ 添購設備	11%
▶ 法律/租約支援	6%
▶ 協助實現法規遵循性	4%

資料來源：根據 Downtown Flushing BID 及 Greater Flushing Chamber of Commerce 在 2015 年冬季至 2016 年春季對 215 個商家進行的調查。

商業狀況：DOWNTOWN FLUSHING

Downtown Flushing 商家的心聲

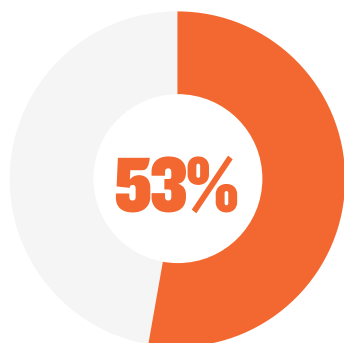
我們可以進行哪些改變，以改善法拉盛的現況？

停車場	24%	更多開放空間	5%
衛生	20%	店面改善	4%
交通改善	15%	更多社區活動	4%
安全	14%	其他	2%
改良街道景觀	11%		

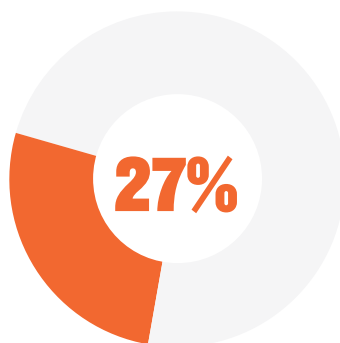
您使用哪種語言？



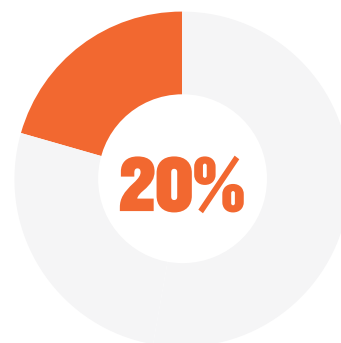
您的客戶/購物者來自何處？



當地



皇后區



皇后區以外

商業展望

Downtown Flushing 零售機會

居民每年花費

12.7 億美元

於商品和服務

當地企業每年花費

13.4 億美元

於零售銷售

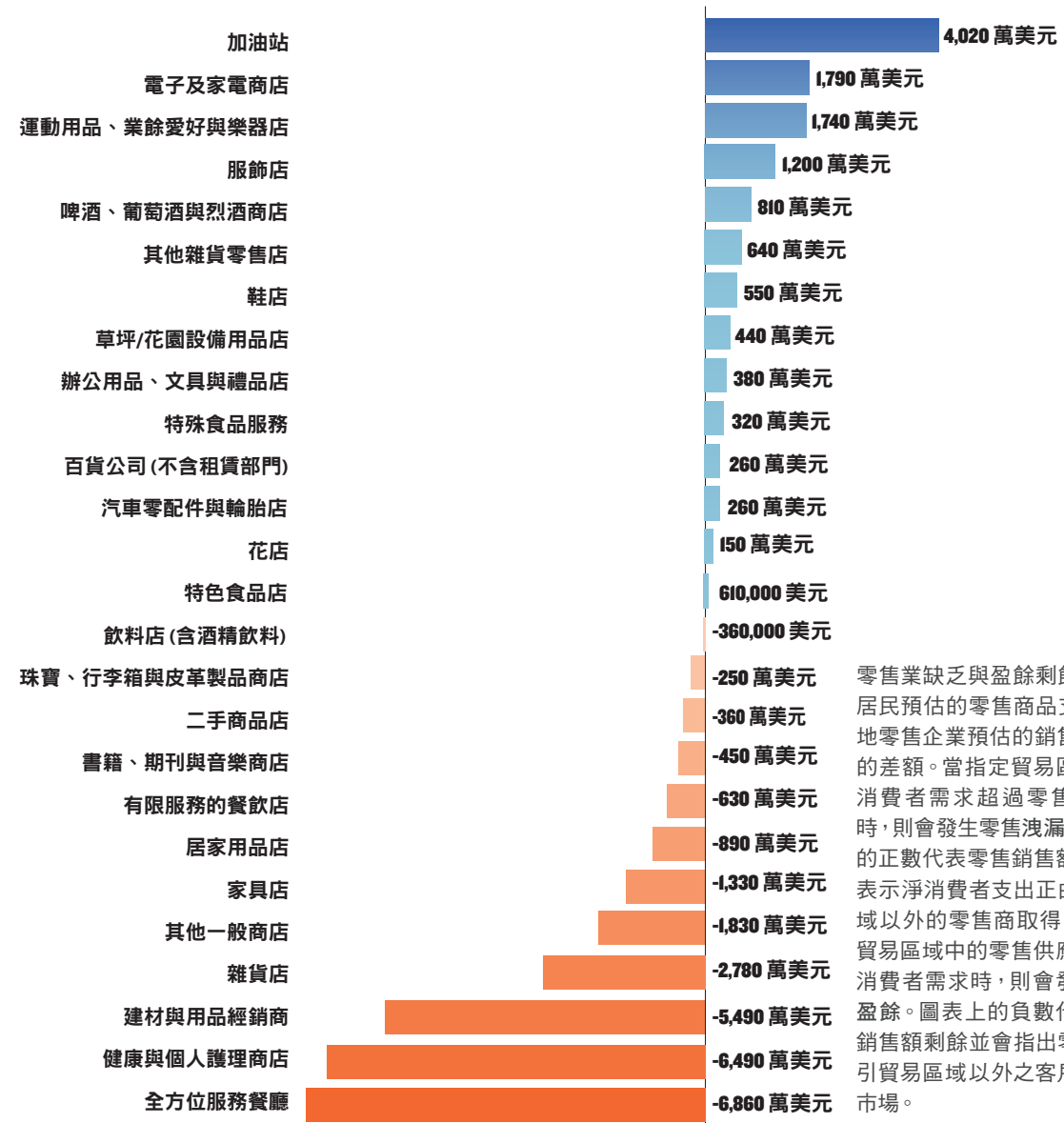
遊客每年花費

7,470 萬美元

在該社區

零售業缺乏與盈餘

← 盈餘 0美元 缺乏 →



零售業缺乏與盈餘剩餘是當地居民預估的零售商品支出與當地零售企業預估的銷售額之間的差額。當指定貿易區域中的消費者需求超過零售供應量時，則會發生零售洩漏。圖表上的正數代表零售銷售額缺乏並表示淨消費者支出正由貿易區域以外的零售商取得。當指定貿易區域中的零售供應量超過消費者需求時，則會發生零售盈餘。圖表上的負數代表零售銷售額剩餘並會指出零售商吸引貿易區域以外之客戶前來的市場。

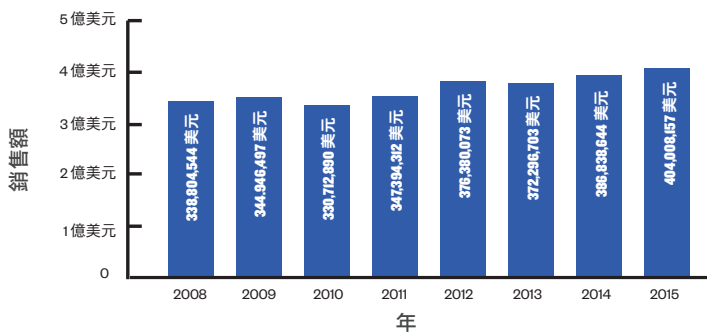
商業展望

商業趨勢

2008年至2015年期間企業銷售總額變化



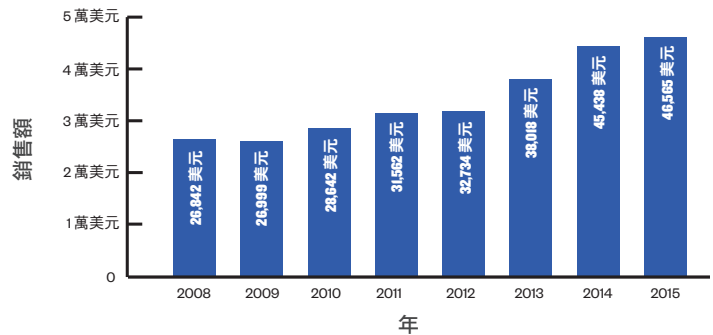
Downtown Flushing 企業銷售總額



2008年至2015年期間企業銷售額中位數變化








Downtown Flushing 企業銷售額中位數



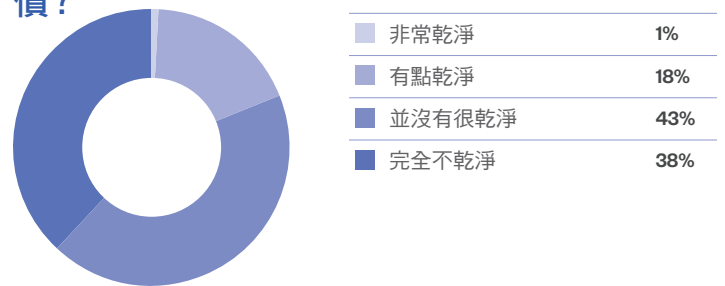
資料來源：稅收政策處 (Division of Tax Policy)，紐約市財政局 (NYC Department of Finance)

購物者的心聲

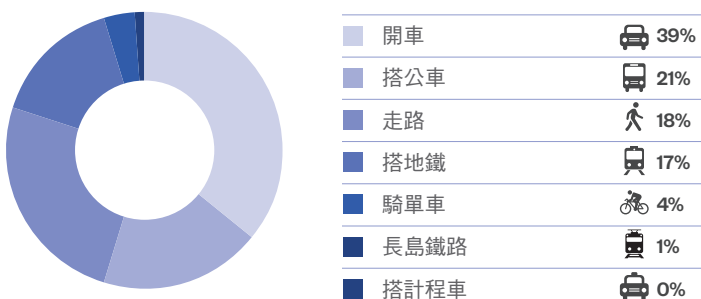
您希望在 Flushing 看到哪些其他企業？

- ▶ 健康食物選項 
- ▶ 劇場、音樂或娛樂場所 
- ▶ 藝廊 
- ▶ 書店 
- ▶ 體育館 

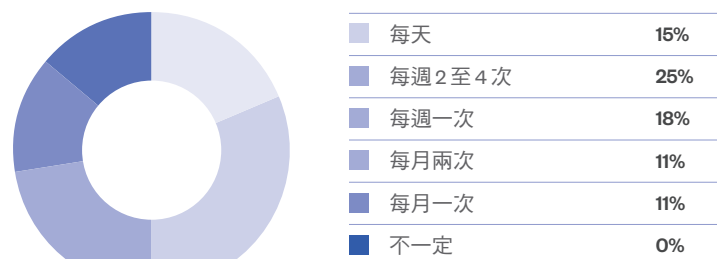
您對 Downtown Flushing 的潔淨程度有何評價？



您通常如何前往 Flushing？



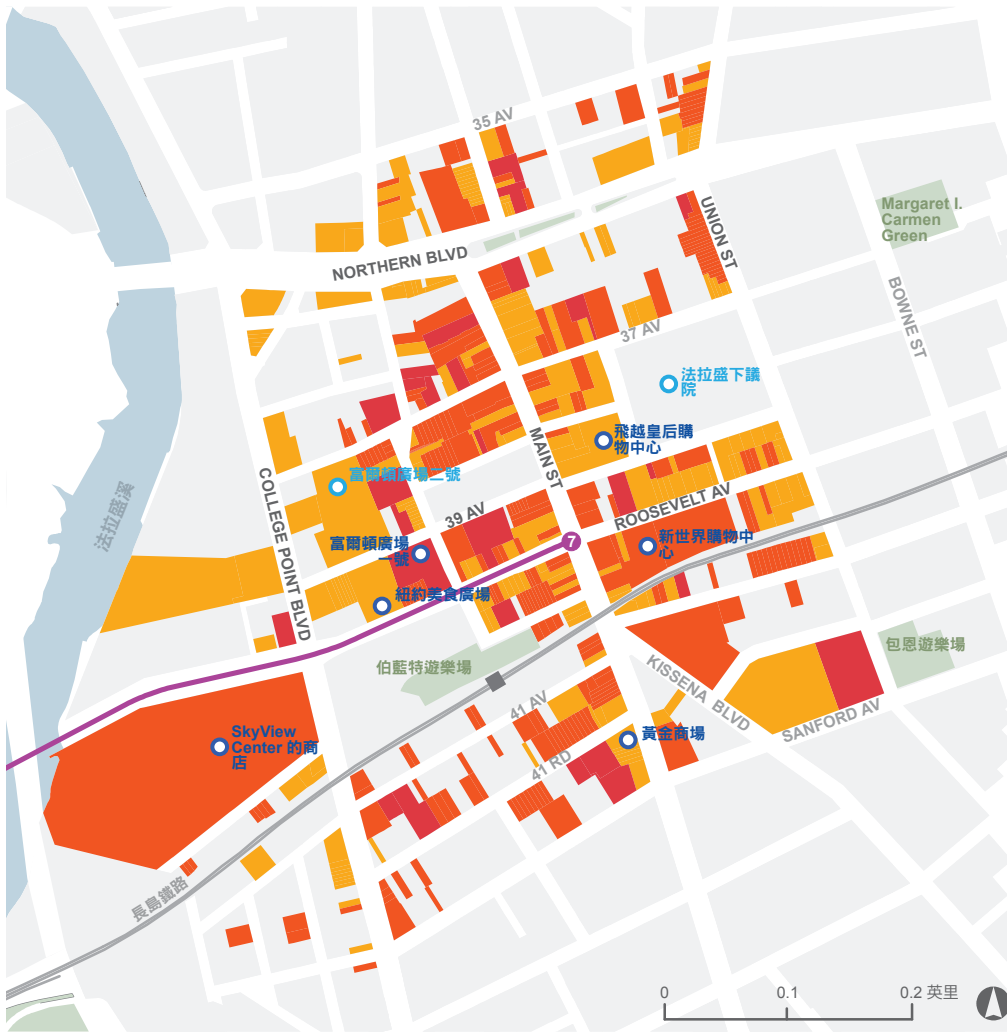
您多久到 Flushing 一次？



資料來源：根據 Downtown Flushing BID 及 Greater Flushing Chamber of Commerce 在 2016 年春季對 100 位消費者進行的調查。

實際環境

商業密度



- <2 樓
- 2-7 樓
- 7 樓以上

- 多層樓購物中心
- 目前和計畫中開發

街道景觀觀察

- ▶ 店面外觀因商店而異。一般而言，新店面外觀標誌都會有比較理想章。
- ▶ 非法處置家用和商業垃圾，再加上大量行人經過，使得幾乎每個街道上都有垃圾堆放。
- ▶ 由於繁重的行人交通流量和卡車載運，使得許多路邊石都破裂毀損。
- ▶ 交通標識磨損嚴重而需要重新上漆和整修。
- ▶ 在建築工地和店面大門上時常能看到塗鴉。
- ▶ 現有的街道設施並未受到妥善維護，這使得特定人行道有礙觀瞻。

◀ Shopping Centers



One Fulton Square



Golden Shopping Mall



Queens Crossing



紐約美食廣場



人行道垃圾



塗鴉

資料附錄

研究區域邊界

■ 接受評估的商業區域

第 6 至 8 頁所顯示 Downtown Flushing 店面企業的主要資料，是沿著 Main Street、Roosevelt Avenue、Northern Boulevard、Union Street、39th Avenue 及 College Point Boulevard 商業區域蒐集的。

— Downtown Flushing 背景資料區域

第 12 至 13 頁的人口統計及聘僱資料對應至 Downtown Flushing 鄰里背景資料區域。

... 貿易區域

第 9 頁上的零售機會、洩漏及盈餘資料對應至 0.75 英里貿易區域。



區域人口統計

總人口數

68,902	Downtown Flushing
2,256,400	皇后區
8,268,999	紐約市

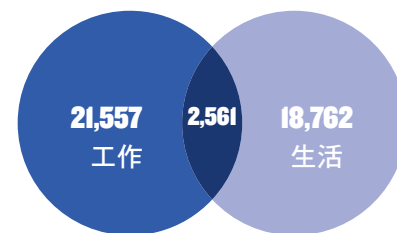
人口密度 (每平方英里)

50,663	Downtown Flushing
20,701	皇后區
27,027	紐約市

平均家庭人口

2.6	Downtown Flushing
2.9	皇后區
2.6	紐約市

通勤模式



21,557	在 Downtown Flushing 工作，但在其他地方生活
2,561	在 Downtown Flushing 生活和工作
18,762	在 Downtown Flushing 生活，但在其他地方工作

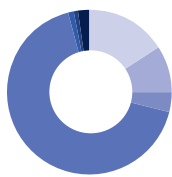
有自家車

43%	Downtown Flushing
63%	皇后區
45%	紐約市

資料附錄

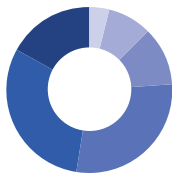
區域人口統計

種族/背景



	Downtown Flushing	皇后區	紐約市
西班牙裔或拉丁裔 (屬於任何種族)	16%	28%	29%
只有白人	9%	27%	33%
只有黑人或非裔美國人	4%	18%	23%
只有亞裔	67%	24%	13%
夏威夷原住民及其他太平洋島民	0%	0%	0%
只有美國印地安人及阿拉斯加原住民	1%	0%	0%
其他單一種族	1%	2%	1%
兩個或多個種族	2%	2%	1%

人口年齡



	Downtown Flushing	皇后區	紐約市
5歲以下	4%	6%	7%
5至14歲	8%	11%	11%
15至24歲	11%	13%	14%
25至44歲	29%	30%	31%
45至64歲	31%	26%	25%
65歲以上	17%	13%	12%

收入

家庭收入中位數

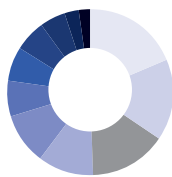
39,565 美元	Downtown Flushing
\$57,001	皇后區
\$52,259	紐約市

生活在貧窮線以下的人口

23%	Downtown Flushing
15%	皇后區
20%	紐約市

當地工作及就業狀況

當地居民就業狀況



教育服務、健康照護、社會援助	19%
住宿、食物服務、藝術、娛樂	16%
其他服務	15%
零售交易	11%
專業、科學及技術服務	10%
金融、保險、房地產	7%
交通運輸、倉儲、水電瓦斯	7%
建設	6%
製造	5%
公共管理	3%
資訊	2%

教育程度



	Downtown Flushing	皇后區	紐約市
12年級或以下，無文憑	25%	20%	20%
高中畢業生	28%	27%	25%
某種學院，無學位	10%	15%	15%
副學士學位	10%	8%	6%
大學學士學位	19%	19%	20%
碩士或專業學位	8%	11%	14%

年齡中位數

43.3	Downtown Flushing
37.4	皇后區
35.6	紐約市

在外國出生的人口

71%	Downtown Flushing
48%	皇后區
37%	紐約市

就業

勞動人口

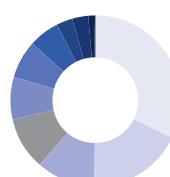
59%	Downtown Flushing
65%	皇后區
63%	紐約市

失業率

8.9%	Downtown Flushing
9.9%	皇后區
10.6%	紐約市

*注意：截至2016年6月(NYS DOL)，皇后區的失業率是4.4%，而紐約市的失業率為5.1%；無法提供Downtown Flushing的更新鄰里等級資料。

位於 Downtown Flushing 的工作



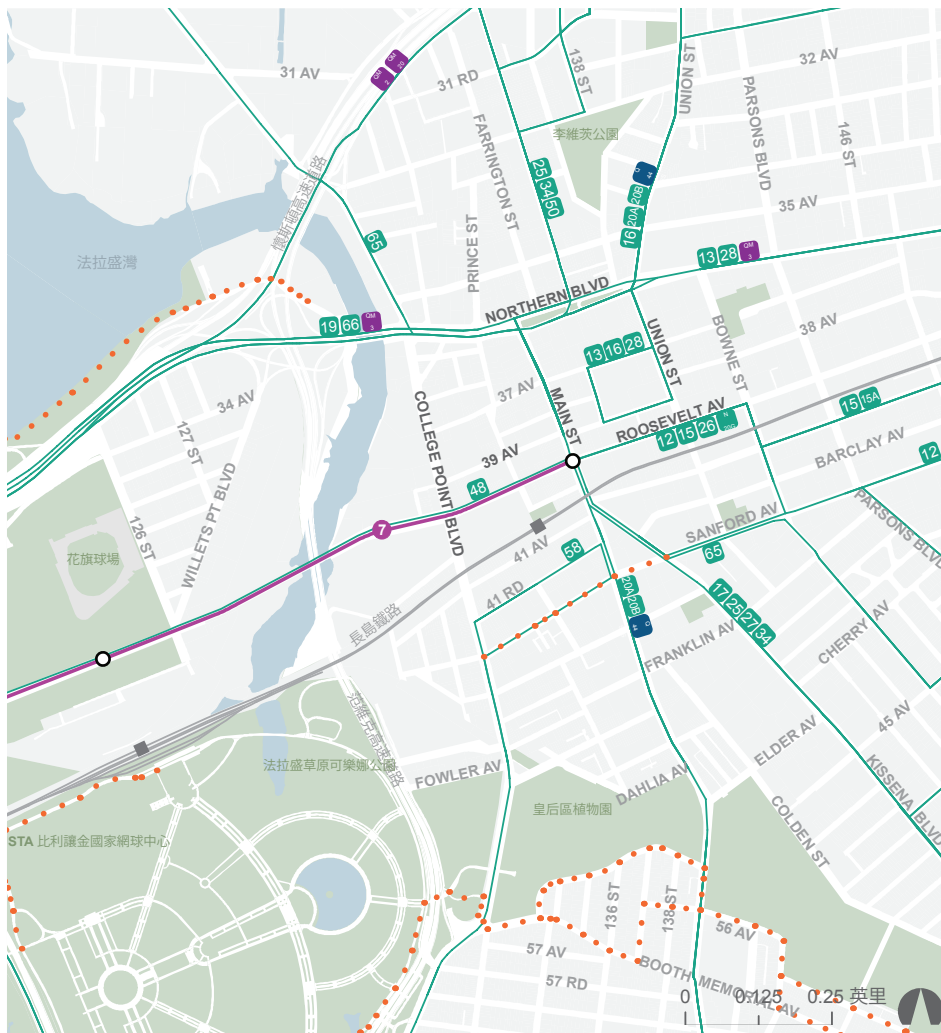
教育服務、健康照護、社會援助	32%
零售交易	18%
住宿、食物服務、藝術、娛樂	11%
其他服務	10%
金融、保險、房地產	8%
資訊	7%
專業、科學及技術服務	6%
建設	3%
製造	3%
交通運輸、倉儲、水電瓦斯	1%
公共管理	0.2%

資料附錄

Downtown Flushing 交通運輸

▼ Downtown Flushing 交通運輸

— 巴士路線 — 紐約市地鐵 ... 自行車道 — 長島鐵路



巴士路線

- 20** MTA 公車路線
- 1** 特選快速巴士 (SBS) 路線 Q44
- 1** 快捷巴士路線 QM3

平均工作日 地鐵乘客量 (2015 年)

60,226 7 Flushing Main Street 車站

每年 MTA 巴士乘客量 (2015 年)

- 960 萬** Q58
- 890 萬** Q44
- 760 萬** Q27
- 550 萬** Q17
- 420 萬** Q20

行人數量

工作日早上 (早上 7:00 至 9:00)

- 3,485** 介於 37th Avenue 及 38th Avenue 之間的 Main Street
- 2,005** 介於 37th Avenue 及 38th Avenue 之間的 Prince Street
- 330** 介於 Main Street 及 Union Street 之間的 Roosevelt Avenue

車輛交通流量

- 48,757** 介於 College Point Boulevard 及 Parsons Boulevard 之間的 Northern Boulevard 的平均每日車輛數 (2014 年)
- 25,373** 介於 Roosevelt Avenue 及 Dahlia Avenue 之間的 Main Street 的平均每日車輛數 (2014 年)
- 22,882** 介於 Roosevelt Avenue 及 Fowler Avenue 之間的 College Point Boulevard 的平均每日車輛數

鄰里中近期的 SBS 投資

- ▶ *Neighborhood 360° Fellowship Host Organization*, awarded to the Greater Flushing Chamber of Commerce, 2016.
- ▶ *BID Expansion Planning & Outreach*, Avenue NYC merchant organizing grant of \$20,000 awarded to Downtown Flushing Transit Hub Business Improvement District, 2015.
- ▶ *The Destination of Choice Food/Cuisine Marketing Campaign*, Avenue NYC placemaking grant of \$25,000 awarded to Downtown Flushing Transit Hub Business Improvement District, 2012.

現有計畫及研究

Flushing 2050 Community Building Initiative, Asian Americans For Equality, 2016 (in progress).

Flushing Waterfront Brownfield Opportunity Area (BOA) Study, Flushing Willets Point Corona Local Development Corporation and NYC Department of City Planning (in progress).

Flushing's Economy: Challenges and Opportunities, Asian Americans For Equality, 2013.

An Economic Snapshot of Flushing, Queens, New York State Comptroller, 2011.

Economic Development and the Economy of Flushing, Queens, NYS Comptroller, 2006.

Development Framework for Downtown Flushing, NYC Economic Development Corporation and NYC Department of City Planning, 2004.

Downtown Flushing Rezoning and Waterfront Access Plan, NYC Department of City Planning, 1998.

資料來源：

ESRI and Infogroup, Inc. August 2016 ESRI Retail MarketPlace Profile.

Infogroup, Inc. 2016. From ReferenceUSA database.

Metropolitan Transportation Authority. 2015. Average Weekday Subway Ridership and Annual Bus Ridership.

NYS Department of Labor. June 2016. Unemployment Rate Rankings by County.

NYS Department of Transportation. 2014 Annual Average Daily Traffic, using Traffic Data Viewer.

NYC Department of Finance, Division of Tax Policy, using data from NYS Department of Taxation and Finance. Business sales are reported by tax year, which runs from March 1st to February 28th. Sales data are compiled from sales tax returns, which are rolled up by tax filer within a year, excluding returns with negative sales amounts. For each year, each tax filer is reported according to the address listed on their latest return. Large outliers were removed.

NYC Department of Small Business Services. Fiscal Year 2015. Business Improvement Districts Trends Report.

NYC Department of Transportation. May 2016. Bi-Annual Pedestrian Counts.

U.S. Census Bureau. 2014. OnTheMap Application. Longitudinal-Employer Household Dynamics Program (LEHD). Commuting Pattern data is representative of LEHD Origin-Destination Employment Statistics for the second quarter of 2014. LEHD data is based on different administrative sources, primarily Unemployment Insurance (UI) earnings data and the Quarterly Census of Employment and Wages (QCEW), and other censuses/surveys. In this context, only the highest paying job that is held over two consecutive quarters by an individual worker is counted toward worker flows into, out of, and within the context area.

U.S. Census Bureau. American Community Survey, 2013 American Community Survey 4-Year Estimates, using NYC Census FactFinder. Flushing Neighborhood Tabulation Area.

Photo Credits: © Downtown Flushing Transit Hub Business Improvement District; Greater Flushing Chamber of Commerce; Ed Reed for the Office of Mayor Bill de Blasio; NYC & Company: Will Steacy; Ed / CC BY; Nick Normal / CC BY; NYC SBS: Andrew Marcus.



關於 SBS

紐約市小商商業服務局有助於發揮所有紐約市民的經濟潛力並建立經濟安全性，方法是為紐約市民媒介理想工作、建立更有實力的企業，以及在五個行政區之間的鄰里中打造更公平的經濟情勢。

感謝

我們想要表彰並感謝下列人員及組織對於 Downtown Flushing 商業區需求評估之開發的貢獻：

皇后區行政區長 Melinda Katz

紐約市議會會員 Peter Koo

皇后區第七社區委員會法拉盛商改區 (Flushing BID)

大法拉盛商會 (Greater Flushing Chamber of Commerce)

亞洲人平等會 (AAFE)

Flushing Town Hall

振興商業服務中心 (Renaissance Economic Development Corporation)

皇后區公共圖書館 (Queens Borough Public Library)

法拉盛華人工商促進會 (Flushing Chinese Business Association)

友聯街商業協會 (Union Street Business Association)

Local Initiatives Support Corporation (LISC)

Downtown Flushing 商家

Downtown Flushing 購物者及居民