



皇后區法拉盛 經濟概況

Thomas P. DiNapoli
紐約州主計長

Kenneth B. Bleiwas
副主計長

報告 10-2012

2011 年 9 月

重點摘要

- 從 2000 年到 2009 年，大法拉盛地區的企業數目增加了 37.6%。相較下，紐約市其他地區只增加 5.7%。
- 該區近 90% 企業的員工數少於 10 人，遠高於紐約州及全國的平均比例。
- 自 2005 年起，法拉盛的工作人數年年上升。
- 2010 年，法拉盛的就業率上升 3.1%，優於皇后區及紐約市其他地區。
- 雇傭人數最多的行業是醫療護理與社會援助。2010 年，該行業的就業人口佔該區三分之一，工資總額佔 40%。
- 自經濟衰退以來至 2010 年止，該區工資總額上揚 16.9%（遠高於皇后區其他地區），達到 17 億美元。
- 2009 年，超出半數人口出生於國外，遠高於全市平均比例（35.6%）。
- 近六年來的公立學校招收人數上升 11.3%，導致校園嚴重擁擠。
- 緬街 (Main Street) 與羅斯福大道 (Roosevelt Avenue) 交叉口是紐約市第三繁忙的路口。
- 法拉盛緬街地鐵站是曼哈頓以外地區最繁忙的車站，也是整個運輸系統中排名第 10 的繁忙車站。
- 經濟衰退期間的房價下跌比例小於皇后區其他地區，2010 年房價回漲比例又高於皇后區其他地區。
- 2002 年至 2008 年的房租上漲幅度達 41.1%，比皇后區和紐約市其他地區快。
- 多國風味餐廳、生鮮超市及其他零售店家，讓法拉盛成為紐約市民及當地居民所喜愛的購物目的地。

法拉盛位於皇后區中北部，建立於 1645 年，是皇后區第一個永久性移居地，擁有宗教包容與多元文化的豐富歷史。1657 年，為反抗州長彼得·史蒂文森 (Peter Stuyvesant) 要求將貴格教徒 (Quakers) 及其他宗教團體驅逐出城的命令，移居者發表了《法拉盛諫章》(Flushing Remonstrance)，因此法拉盛也被認為是北美宗教自由的誕生地。時至今日，法拉盛有兩百間以上的教堂，其中包括紐約州歷史最悠久的教堂——老貴格聚會所 (Old Quaker Meeting House)。

皇后區則是紐約市種族最多元的大區。自 1980 年代起，移民潮將法拉盛轉變為皇后區種族最多元的社區之一。而今天，大法拉盛地區的移民人口密度在紐約市排名第三，共有略超過一半的居民出生於美國境外。為數眾多的中國及韓國移民將法拉盛變成一個經濟繁榮的社區和亞洲文化中心。

法拉盛市中心是重要的交通樞紐，對該區的經濟發展及復原有極大幫助。自 2005 年起，法拉盛的工作人數年年增加，即使在經濟衰退期間亦然。小型企業是主要的工作來源，其擴張速度比紐約市其他地區都快。隨著該區的私人診所密度增加，醫療護理與社會援助也促成了就業機會及小型企業的高度成長。

法拉盛在經濟上的成功，導致該區對基礎建設及社會服務的需求大幅提升，而隨著新經濟發展方案的規劃和實施，這些資源將更不敷使用。如何應付這項挑戰，是法拉盛未來經濟發展及生活品質提升的重要課題。

社區概況

交通便利促進了法拉盛的發展。1854 年開通的法拉盛鐵路 (Flushing Railroad) 使皇后區的郊區更容易通達，後來並成為長島鐵路 (Long Island Rail Road, LIRR) 的一部份。20 世紀初，隨著都市化腳步加快，該區興建了許多橋樑及道路，而地鐵系統也於 1928 年延伸至法拉盛。

現在，LIRR 提供往返曼哈頓及東長島的鐵路通勤服務，但法拉盛緬街 (Main Street) LIRR 車站沒有無障礙設施，需要整修。7 號地鐵目前從法拉盛開往曼哈頓時報廣場 (Times Square)，未來將向西延伸至 34 街與 11 大道口，新路段預計於 2013 年通車。

法拉盛也是一個主要的公車樞紐，共有 21 條 MTA 公車路線行經此地，每年載客 6900 萬人次。多條主要公路幹道通往此區，而拉瓜地機場 (LaGuardia Airport) 也在附近。

在法拉盛眾多的新開發案一旁，座落著年代久遠的歷史性建築，例如：建於 1661 年的皇后區最老宅第——邦恩古宅 (Bowne House)、金士蘭莊園 (Kingsland Homestead) 以及現為藝文中心的法拉盛市政廳 (Flushing Town Hall)。年久失修的地標性建築——凱斯戲院 (RKO Keith's Theatre) 的大廳將被納入一棟 17 層樓高、357 個單位的複合式多功能出租大廈。

法拉盛也是全美第一個商業型托兒所座落的地方。市中心的皇后植物園 (Queens Botanical Garden) 是獲得 LEED (能源環境先導設計) 白金認證的設施。

紐約市第二大公園——法拉盛草原可樂娜公園 (Flushing Meadows Corona Park) 是 1939 年與 1964 年世界博覽會的舉辦地點，公園內有紐約科學館 (New York Hall of Science)、皇后博物館 (Queens Museum of Art)、「公園露台」(Terrace on the Park) 宴會廳以及紐約市立公園內最大的複合式休閒設施——法拉盛草原可樂娜公園游泳池與溜冰場 (Flushing Meadows Corona Park Pool and Rink)。

皇后學院 (Queens College) 座落於法拉盛南界，日前被《普林斯頓評論》(The Princeton Review) 評選為全美最多元化的學府之一，學生超過兩萬人，提供超過 100 個科別的學士及碩士課程。該校第一棟宿舍大樓於 2009 年落成啟用。

人口與族群統計

由於大量移民遷入，法拉盛人口從 2000 年至 2010 年成長 2%，居民達 171,530 人。¹此一成長率較皇后區其他地區為高，比紐約市其他地區稍低。

華裔居民 (包括美國出生與國外出生者) 是法拉盛最大族群 (至 2010 年為止幾乎佔該區人口的 40%)，韓裔居民為第二大族群 (佔該區人口 13%)。

在紐約市 55 個區域當中 (依照美國人口普查局的定義)，2009 年大法拉盛地區的外國出生人口比例是全國第三 (佔該區人口 53.5%)。兩個鄰近區域的移民比例更高——艾姆赫斯特/可樂娜 (Elmhurst/Corona) 為 65.5%；傑克森高地 (Jackson Heights) 為 61.8%。

大法拉盛地區的移民來自 70 個不同國家，比例最高者為中國大陸 (29.4%) 及韓國 (17.1%)，其次是哥倫比亞 (5.6%)、台灣 (4.2%)、厄瓜多 (4.1%) 和印度 (3.8%)。

2010 年 1 月，州主計長報告指出，在移民比例較高的區域，其企業增長率比紐約市其他地區更高。從 2000 年到 2009 年，大法拉盛地區的企業數增加了 37.6%，遠高於皇后區其他地區 (14.2%) 以及紐約市其他地區 (5.7%)。

在紐約市 55 個區域，法拉盛地區的 2009 年老人密度排第 11 位 (15%)。法拉盛擁有幾所老人中心，而凱斯戲院的再開發案也將包含一所新的老人中心。

人口成長使得該區於 2004-2005 及 2010-2011 學年度的公立學校入學人數上升了 11.3%。相比之下，紐約市其他地區則下降了 3.2%。法拉盛地區的高中入學成長率尤其強勁，高達 27%。總的說來，在法拉盛 19 所學校中，有 12 所學校呈超收狀態，例如，法拉盛高中 (Flushing High School) 超收了 29% 的學生。

¹ 在報告中，法拉盛的定義為郵遞區號 11354、11355 和 11358，但有些數據只涵蓋大法拉盛地區，包括白石鎮 (Whitestone) 及大學點 (College Point) 在內。

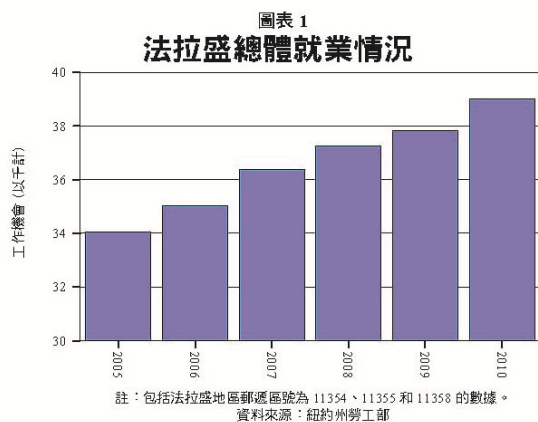
就業

小型企業在法拉盛居於主導地位。根據美國人口普查局的資料，2009年，在法拉盛5,570家公司行號中，76.4%的員工數少於5人。相較之下，紐約州為60.5%，而全國為54.6%。

該區近90%企業的員工數少於10人，遠高於紐約州及全國的平均比例。該區近90%企業的員工數少於10人，遠高於紐約州及全國的平均比例。只有18家企業的員工數超出250人，其中半數隸屬於醫療護理及社會援助行業，包括紐約皇后醫院 (New York Hospital Queens) 等大醫院以及療養院、居家護理服務中心等。其他大型企業則分布於商業印刷及居家修繕中心等行業。

在所有公司行號中，半數以上都集中在四個雇傭人數最多的行業別：零售貿易、其他服務 (如個人服務和汽車修理)、醫療護理與社會援助，以及營造業。

自2005年起，就業率年年上升，即使在經濟衰退期間仍有增長 (圖表 1)，優於皇后區及紐約市其他地區。到了2010年，這種趨勢依然持續——以該年度而言，法拉盛的就業率上升了3.1%，但皇后區其他地區的就業率不升反降，而紐約市其他地區也只微幅上升了0.7%。2010年，法拉盛的就業人口達39,000人，比2005年多出14.5%。



自經濟衰退以來，法拉盛的就業成長即仰賴四個工作人數最多的行業，其中增幅最大的要屬法拉盛工作最多的行業別——醫療護理與社會援助。自2007年至2010年，該行業增加了1,110個職位，使總數高達13,050個，佔該區私人企業工作人口的三分之一，遠較該行業在皇后區 (19.6%) 和紐約市 (15.7%) 其他地區的工作人口比例為高。

其他三個行業在2007年至2010年之間的強勁就業成長，反映了該區的快速開發及商業成長。直到2010年底，零售貿易業 (5,040個職位)、住宿和餐飲服務業 (3,350個職位) 以及營造業 (2,535個職位) 的職位總數，幾乎佔了該區所有職位的29%。

薪資

法拉盛就業成長加上平均薪資上漲，使得薪資總額從2008年至2010年上揚了16.9%，而皇后區其他地區的就業率則下滑1.3%。在這段期間，法拉盛所有產業的平均年薪上漲9%，達到43,890美元，而皇后區其他地區只上漲0.2%。

醫療護理與社會援助行業的就業人口佔該區三分之一，平均薪資相對較高，以致其2010年的薪資總額佔法拉盛地區的40%。該行業在法拉盛的平均年薪 (57,350美元) 遠高於它在皇后區其他地區的平均年薪 (40,110美元)，此一結果反映出法拉盛私人診所的密度較高。

住屋

2008年 (有統計數據的最後一年)，大法拉盛地區有近半人家 (48.8%) 的住宅是自有房。相較之下，皇后區其他地區的自有房比例為45%，紐約市其他地區為32.3%。

在2007年至2009年的經濟衰退期，大法拉盛地區的一戶、二戶及三戶住宅市場下滑，中間售價從670,000美元的高點下跌了10.5%。但市場於2010年出現反彈跡象，中間售價上漲了2.5%，達到615,000美元。相較之下，皇后區其他地區則下跌4.5%。

2010年，產權公寓 (condo) 與合作公寓 (co-op) 的市場 (佔大法拉盛地區自有住宅單位的三分之一) 表現優異，中間售價上漲 8%，達到 248,500 美元，幾乎回到 2009 年房價下跌前的最高點 (250,000 美元)。

從 2002 年至 2008 年 (有統計數據的最近一段期間)，大法拉盛地區的房租上漲幅度 (41.1%) 比皇后區其他地區 (28.1%) 和紐約市其他地區 (35.7%) 都快。2008 年，該地區所有出租公寓的租金中間值為 1,200 美元，比皇后區 (1,025 美元) 及紐約市 (950 美元) 其他地區為高。以市價出租的住屋幾乎佔所有出租單位的 44% (與皇后區其他地區相同)，高於紐約市其他地區 (34.8%)。

經濟發展

法拉盛對商業與住宅發展有廣泛的吸引力，蓬勃發展的市中心有許多商店、兩家大型酒店和幾家精品酒店，以及超過 60 家銀行分行，交通便捷，鄰近當地多個著名景點，如花旗球場 (Citi Field) 及美國網球協會的國家網球中心 (National Tennis Center)。

在經濟退衰退前，法拉盛市中心最後完成的開發案之一是飛越皇后大樓 (Queens Crossing)。這棟先進的多用途大廈於 2008 年開幕，佔地 407,000 平方呎，樓高 12 層，其中包含地面層的零售商店、餐廳、宴會廳、社區中心，以及高級辦公室和產權公寓。

在經濟衰退期間，一些開發案仍繼續進行，但部份工程進度延後。在法拉盛市中心，位於第 37 和 39 大道之間的 Union Street 上有一片佔地 5 英畝、由市政府持有的市立第一停車場，現正準備改建為法拉盛商場 (Flushing Commons)。此一多用途開發案耗資 8 億 5 千萬美元，其中將包含 620 個住宅單位、總面積 234,000 平方呎的辦公和/或酒店空間、185,000 平方呎的零售空間、一個社區活動中心及 1,600 個停車位。法拉盛 YMCA 將遷至此地。

這項開發計畫於 2010 年 7 月由紐約市議會通過，隨著建築工程預訂於 2012 年展開，可望創造出 2,600 個建築業工作機會及 1,900 個永

久性職位。此外，市政府也批准了馬其頓廣場 (Macedonia Plaza) 的營建工程。該案佔有市立第一停車場的一部份，未來將提供 140 個平價住宅單位，並包含零售店面及一個社區活動中心。

在王子街 (Prince Street) 和 39 大道 (39th Avenue) 交會口，一個耗資 1 億 2,500 萬的開發案目前正在施工，預計 2014 年完工啟用。這個多用途開發案將包含一間擁有 168 個客房的 Hyatt Place 酒店、產權公寓、地下停車場，以及辦公、店面和社區空間。

在法拉盛市中心的友聯街上，總面積達 10 萬平方呎的東方幻象 (Eastern Mirage) 複合式大廈將包含一間精品公寓酒店、豪華產權公寓以及一棟醫療診所大樓——北皇后醫學中心 (North Queens Medical Center)。東方幻象已獲聯邦刺激基金 (federal stimulus fund) 1,700 萬美元補助，目前正興建中。

最近開幕的天景中心 (Sky View Center) 原名為法拉盛市鎮中心 (Flushing Town Center)，是一個佔地 800,000 平方呎的購物中心，位於法拉盛河畔 (Flushing River) 的 14 英畝土地上。該中心包含多家全國連鎖零售店，如 Best Buy、Target 以及 BJ's Wholesale Club。購物中心樓上是一座 448 個單位的豪華公寓——天景豪苑 (Sky View Parc)。在經濟衰退期間，公寓面臨滯銷窘況。

紐約市經濟發展局 (New York City Economic Development Corporation) 對法拉盛以東的威利點 (Willets Point) 工業區第一期重新開發計劃公開徵求提案。該計劃預計耗資數十億美元，其中包含 5,500 個以上的住宅單位、一個會展中心以及寬廣的零售、娛樂、辦公及開放空間。

法拉盛擁有繁多的各國食品雜貨及餐廳，是首屈一指的美食重鎮。舉個例子，天景中心近期新開了一家面積 36,000 平方呎的生鮮超市，販售來自中國、印度、印尼、日本、韓國、菲律賓、台灣、泰國、新加坡及越南的食品。