



## 大杰克森高地区 经济概览

### 重点提要

- 2009年至2017年间，杰克森高地区的应税业务销售增长了72%，比皇后区及市区增长更快。
- 私营部门就业人数于2018年达到20,900，比2009年时高出23%。
- 失业率从2010年的高峰时的10.3%降至2017年的4.2%。
- 家庭收入中位数于2012年至2017年间增长了31%，比皇后区及市区增长更快。尽管如此，中位数（56,600美元）仍比皇后区整体还低（64,500美元）。
- 2017年有63%的劳动年龄居民有工作或为自营商，比全市及国家更高。
- 移民占该地区自营商的90%，占有全市55个社区中的最高份额。
- 贫困率从2010年的20%降至2017年的13%，尤其低于全市比率，是市区55个社区中第二大的降幅。
- 几乎三分之二的家庭于2017年将至少收入的30%投入于租金，2009年则高达54%。
- 少于一半（2017年为49%）的居民精通英语，低于全市份额（77%）。
- 四分之三的25岁以上居民有高中学历，但是仅有五分之一至少有大学文凭。
- 19间传统小学与初中里，就有十七间学生人数过多。

皇后区西北部大杰克森高地区（包括东爱姆赫斯特和北科罗纳）是纽约市最多元化的社区之一，其中居民是来自世界各地的移民。

2017年此区的居民占了总人口60%，比全市及国内的份额要高出许多。移民同时占了就业人口四分之三以上，占纽约市55个普查定义的社区中第二高的比例。

经济衰退结束后，杰克森高地区迎来了大量的商机。2018年有3,300家店铺，比2009年多出了660家。此区的多数店铺是小型零售店及餐厅，反映了该社区的多样性。

新店铺也助长了工作机会。自2009年起，该社区新增了4,000个私营部门职位，为居民创造了工作机会。

许多人相信美国普查低估了2010年杰克森高地的人口。2020年的正确计数相当重要，因为结果将会决定联邦预算如何分配以及国会代表。

大杰克森高地广大又充满活力的移民社群，正是当地经济背后的推手。加上当地的文化多样性、强烈的企业精神以及近曼哈顿的地利之便，此社区持续吸引新的居民与旅客。尽管过去十年已取得了重大的进程，仍然存在挑战，其中之一就是更多实惠的住房需求。

## 简介

根据美国人口普查局所定义，大杰克森高地区为纽约市 55 个社区之一。社区位于皇后区西北部，与第 3 社委会相连。该区交界有拉瓜迪亚机场、大中央公园大道、罗斯福大道及布鲁克林皇后高速公路（请见图 1）。

杰克森高地于 1916 年时曾是国内第一的花园公寓社区。具历史性的地区内有花园公寓与独栋房屋的聚落，在北部大道与罗斯福大道之间，横跨第 93 街到第 69 街。

社区由多元文化组成，主要居民与店家来自不同的拉丁美洲与南亚国家。主要零售要道包括第 37 与罗斯福大道，以及第 73、第 74 及第 82 街。此区也有相当著名的街边摊贩，尤其是快餐车。

杰克森高地有一个大 LGBTQ 小区，是作为纽约都会区第二大同性恋者庆典的皇后区同性恋者游行的基地。

罗斯福大道地铁站的繁忙程度，在皇后区中排行第二，距离曼哈顿的车程并不远。此社区邻近莱辛顿启聪学校与中心（该机构创立于 1865 年）及布洛瓦企业中心。不必担心社区的绿化空间不足，因为该社区近法拉盛草原可乐娜公园，这是该市中第二大的公园。

图 1  
杰克森高地地区

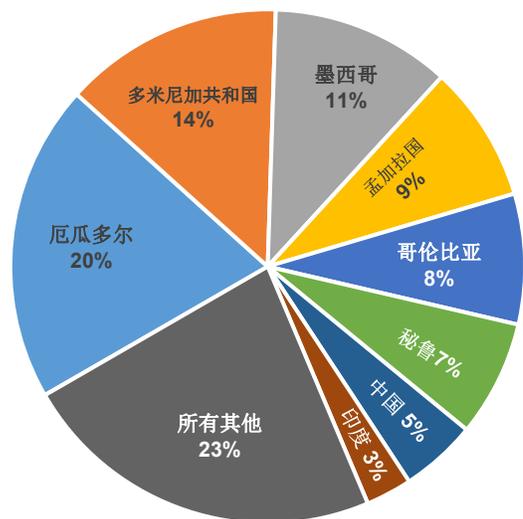


## 人口趋势

根据美国人口普查局调查，2017 年大杰克森高地区人口为 170,200。<sup>1</sup> 移民占人口 60%，比之全市份额（37%）及全国份额（14%）高出许多。同时也占全市 55 个社区内第二高的份额。

当时杰克森高地区有 102,300 位移民。最大的族群是厄瓜多尔人（请见图 2），代表总移民人口的五分之一（20,800 人）。第二大族群则是多米尼加人（14,400 人），第三大则是墨西哥人（11,800 人）。孟加拉国人、哥伦比亚人、秘鲁人、中国人与印度人也占了很大的比例。在全市的社区中，杰克森高地的厄瓜多尔、墨西哥、孟加拉国与哥伦比亚移民数量位居第二。

图 2  
依原籍国区分的杰克森高地区移民



来源：美国人口普查局，美国社区调查1年文档；OSC分析

2017 年有超过 60%的居民（当地出生与移民）为拉丁美洲裔，19%为亚裔，12%为白人，5%为有色人种或非裔美国人。一户平均有三人，高于全市平均的 2.5 人。

大杰克森高地地区年龄中位数为 38 岁，趋近于全市中位数（37 岁）。然而年龄中位数会依社区而异，从北科罗讷的 31 岁到杰克森高地的 40 岁不等。

在北科罗讷，儿童人口占比（28%）较全市（22%）高，另一方面杰克森高地的老人人口占比（15%）较全市（12%）高。

此区大部分居民在家说英语以外的语言（81%），比全市比率（49%）高出许多，也比全国（22%）高。居民有一半以上不精通英语，低于全市占比（77%）。在全市 55 个社区中，杰克森高地地区的英语流利程度排行第 54 名。然而 5 岁到 17 岁间儿童的流利程度高出许多（84%）。

此区的 25 岁以上居民有四分之三取得高中学历，低于全市占比（82%）。在北科罗讷仅有一半比率（54%）持有高中学历。

相似的，该区居民的五分之一（21%）有大学文凭，比率比全市较低（37%）。北科罗讷仅有 8%的居民有大学学历。

根据纽约大学弗曼中心（Furman Center）的统计，大杰克森高地中有超过 10%的住房过度拥挤，仅次于邻近的爱姆赫斯特—可乐娜地区。

## 商业趋势

2018 年杰克森高地地区有近 3,300 家店铺，比 2009 年多出 660 家。这意味着增长了 25%，比皇后区（22%）及市区（17%）的增长率还高。尽管增长趋势强劲，据称仍然有反映租金上涨的高营业额。

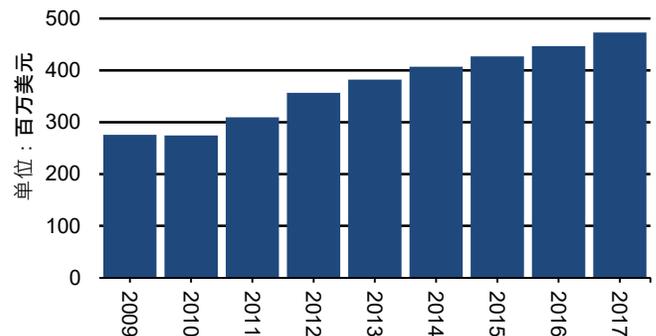
零售商店占有店家的五分之一以上，比皇后区或全市的比率还高。餐厅的数量增长最多，有超过 100 家新成立的餐厅。建筑公司、杂货店、美发与美甲沙龙也有显著增长。

近四分之三的店家员工少于五位，百分之 88 的店家员工则少于 10 位。仅有七家企业有 250 位以上员工。

应税业务销售增长至 72%，从 2009 年起算至 2017 年达到 4.73 亿美元（可取得数据的最近年份；请见图 3）。<sup>2</sup> 此增长幅度比皇后区（54%）及全市（50%）更快。

近期通过一项有争议的项目，新的商业与零售企业（包括塔吉特企业）将入驻第 82 街。有些人担心此开发案将影响当地企业，并加速都市仕绅化。

**图 3**  
杰克森高地地区的业务销售额

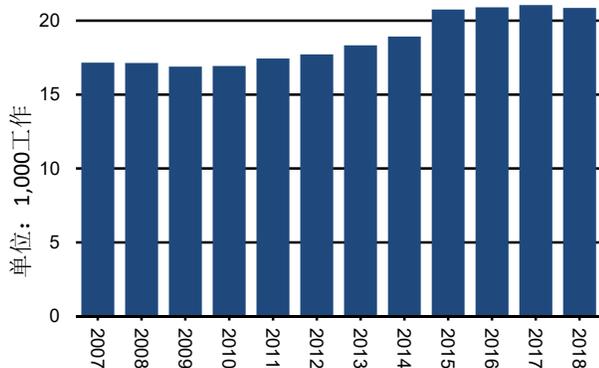


註：自3月1日至隔一历年2月底期间的全年度应税销售数据。  
来源：纽约市财政部；OSC分析

## 就业趋势

杰克森高地区私营部门就业率于 2009 年至 2015 年间增长了近 23%。尽管职缺增长在接下来两年间趋缓，并于 2018 年微幅下降，自 2009 年起该区就增加了 4,000 个私营部门职位，将就业人口推进至 20,900（请见图 4）。这意味着增长了 23%，同期间仅略次于全市增长率。增加的职缺有三分之二是零售业、建筑业、休闲业与饭店业。

**图 4**  
私营部门就业人数

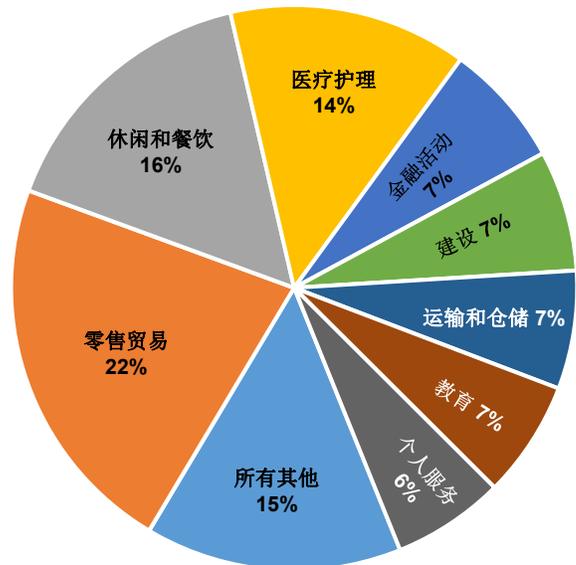


来源：纽约州劳工局；OSC分析

总工资（反应平均薪资与就业）自 2009 年起提升了 42%，在 2018 年达到 8.85 亿美元。在此期间，平均私营部门工资提升了 15%，达到 42,400 美元。虽然比皇后区增长率还快，但是杰克森高地区的平均工资仍低于皇后区的平均薪资（50,300 美元）。

零售业（提供 4,600 个职缺，平均工资为 34,100 美元）是杰克森高地的最大就业部门，在所有私营部门职缺中占比超过五分之一（请见图 5）。2009 年至 2018 年间，业内增长了 45%，并且比其他产业增加更多职缺，增长了超过 1,400 个职位（请见下页图 6）。超过四分之三的新增职缺是食物商店、电器店及服饰店的工作。

**图 5**  
就业人数分布，2018年



来源：纽约州劳工局；OSC分析

休闲与饭店业（提供 3,300 职缺，平均工资为 27,300 美元）占私营部门就业的 16%。大部分职缺为餐饮业。该产业于 2009 年至 2018 年间新增了 560 个职缺，提升了 20%。

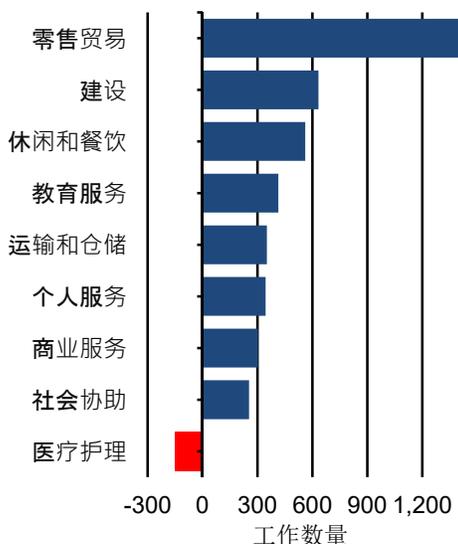
健康照护业（提供 2,900 职缺，平均工资为 47,200 美元）占私营部门就业的 14%。超过四分之三职缺是非卧床健康照护服务，包括医师与牙医办公室、诊断实验室与居家健康照护服务。

2015 年至 2017 年间该区流失了 450 个健康照护职缺，于 2018 年重新回流 38% 的职缺。纽约市健康与医院管理局（NYC Health + Hospitals）将在杰克森高地建造小区健康中心，这会带来全面的一站式非卧床服务。

金融活动业（提供 1,500 职缺，平均工资为 40,900 美元）占私营部门就业的 7%。多数职缺在银行业、房地产业及租车服务业。该产业自 2009 年起增长的幅度不大。

图 6

杰克森高地区就业主要变化，2009 年至 2018 年



来源：纽约州劳工局；OSC分析

建筑业（提供 1,450 职缺，平均工资为 57,240 美元）占私营部门就业的 7%。该产业于 2009 年至 2017 年间新增了 1,200 个职缺，但是这些新职缺于 2018 年少去了一半。

运输与仓储业（提供 1,400 职缺，平均工资为 74,300 美元）也占了私营部门就业的 7%。一半的职缺是民营公交车公司，超过四分之一的职缺则是空中运输业。该产业在 2009 年到 2018 年间新增了 350 个就业机会，提升了 33%。

教育服务业（提供 1,400 个职缺，平均工资为 44,600 美元）在 2009 年到 2018 年间新增了超过 400 个职缺，提升了 42%。多数的职缺是私人小学、中学及特殊学校。

私人服务业（提供 1,300 职缺，平均工资为 33,200 美元）包括干洗店、汽车维修厂及美发美甲沙龙。该产业自 2009 年起新增了超过 300 个就业机会，提升了 34%。

## 拉瓜迪亚机场焦点

拉瓜迪亚机场位于杰克森高地区北部，不计入直达欧洲航班就已是国内最繁忙的机场。杰克森高地区的就业显著增长量，须归功于近拉瓜迪亚的地利之便。除此之外，机场为当地居民提供就业机会。

2018 年机场就业人口总数为 12,700 位，自 2009 年起增长了 83%。机场的工作薪资丰厚，平均薪资为 82,000 美元。根据纽约与纽泽西港口管理局统计，拉瓜迪亚的地区经济活动收入超过 187 亿美元。

机场正在进行迫切需要的装修。私人金融活动有望支出 80 亿美元重建成本中的 80%。

2016 年开始中央航厦（B 航厦）的现代化工程。2018 年 12 月前，18 个登机门中已开放 11 个。2018 年 2 月开放新停车场，可容纳 3,100 公共停车空间。剩余的七个登机门（加上行人天桥与其他大厅）计划于 2020 年竣工。2017 年开始达美航空的 C 航厦与 D 航厦装修工程，工程将会重建并整合这些航厦。

拉瓜迪亚重建团队加入社区委员会及其它当地会议，确保居民了解此项目。机场就业理事会每天在拉瓜迪亚机场和肯尼迪机场开放航空业就业机会。

港口管理局编列了 15 亿美元预算增设拉瓜迪亚机场捷运，连接纽约市地铁与威利斯角的长岛铁路。机场捷运只需要 30 分钟路程就能抵达曼哈顿市中心。

## 居民劳动力

根据美国人口普查局，2017 年大杰克森高地区（85,530 人）有 63% 的就业年龄人口受雇于他人或自营事业，比皇后区（61%）及市区（60%）比例还高。移民是就业居民比例的四分之三以上（77%），占全市 55 社区中第二高的份额。

多数居民（86%）在曼哈顿或皇后区工作。平均通勤时间为 44 分钟，与皇后区平均时间相近，但几乎是国内平均时间（27 分钟）的两倍。一半以上的劳工通勤方式是搭乘地铁。通过该区的地铁支线为 E、F、M、R 及 7 号线。东爱姆赫斯特居民较依赖汽车与公交车，通勤时间更长一点。

该区居民的就业范围广泛。最普遍的职业为建筑工人、家管、守卫、出租车司机、零售店员、餐厅店员、行政助理及办公室内勤。

全职工作的居民平均收入为 47,000 美元。超过三分之二（68%）居民年收入低于 50,000 美元，比皇后区整体数值（52%）还高。该区居民仅有 8% 收入为 100,000 美元以上，低于皇后区数值（13%）。

杰克森高地区的自由业居民比例（15%）在皇后区的所有社区中排行最高，在全市排行第六高。在 12,650 名自由业居民中，90% 是移民，在全市 55 社区中排行最高。

美国人口普查局估算大杰克森高地的失业率从 2010 年不景气高峰时的 10.3% 降至 2017 年的 4.2%，比皇后区（5.2%）及全市（6.4%）的比例还低。<sup>3</sup> 然而，东爱姆赫斯特的失业率比大杰克森高地区平均还高。

## 家庭收入

大杰克森高地区的家庭收入中位数在 2009 年和 2012 年间降低了 16%，是全市 55 社区中最大幅度的下降。从 2012 年开始，家庭收入开始大幅增长，2017 年增长了 31%，达到 56,600 美元（比皇后区和全市快上许多）。

尽管涨幅激烈，家庭收入在调整通货膨胀的基础上，仍低于 2009 年标准以及皇后区的中位数（64,500 美元）。除此之外，杰克森高地的家庭收入中位数比东爱姆赫斯特及北科罗讷还高。

家庭贫困率从 2010 年的 20% 下降到 2017 年的 13%，明显比全市比率还低，而且是全市 55 社区的第二大降幅。此降幅代表少了 15,200 位贫穷居民。

杰克森高地的五年贫穷率（12.7%）显著地比全市比率要低，而东爱姆赫斯特（18.8%）与北科罗讷（19.5%）的贫穷率接近全市比率。

杰克森高地的五年儿童贫穷率（16.6%）远低于全市比率（27.8%）。然而东爱姆赫斯特（26.9%）与北科罗讷（27.8%）的儿童贫穷率与全市比率相近。

2017 年，该区 13% 的住户接收补充营养协助计划的补助（简称 SNAP，也就是食物券）。与皇后区的比率相近，但是比全市比率（20%）低。与皇后区（31%）或市区（34%）相比，杰克森高地区（百分之 41）有较多住户依赖 Medicaid 医疗补助。

## 住宅

2017年，杰克森高地区有49,500套住宅单位。超过五分之三是租屋物件。租房空屋率为0.7%（低于全市比率的3.5%），反映该地区的人口稠密度。这也可以证实高收入住户正在迁入此社区。举例而言，2017年有接近1,400个租屋对象收入超过150,000美元，是2005年的两倍。

从2009年开始，租金中位数就增长了26%，比住宅收入增长率（10%）快了将近三倍。2017年租金中位数是1,500美元，与皇后区中位数相近。

该区接近一半的公寓不受管制，以市场行情出租。根据Zillow市场调查，杰克森高地的租金在2011年到2016年间增长了32%，从那时候开始，平均租金就接近2,200美元（请见图7）。

接近三分之二的租客将收入的至少30%投入于房租，2009年时为54%。杰克森高地区接近百分之35的住宅面临到严重的租金负担，将收入的至少一半投入于房租。

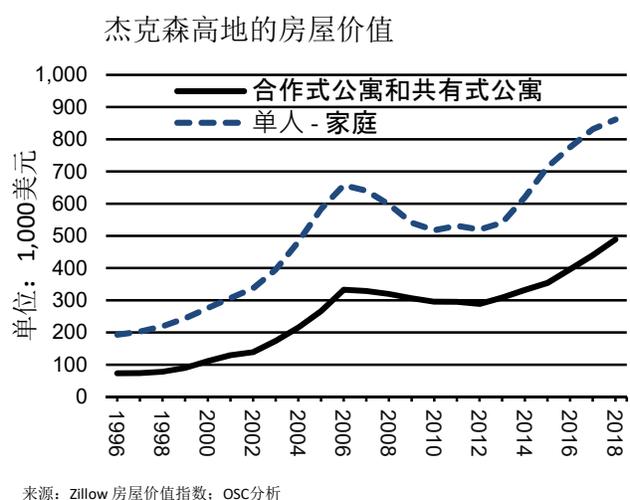
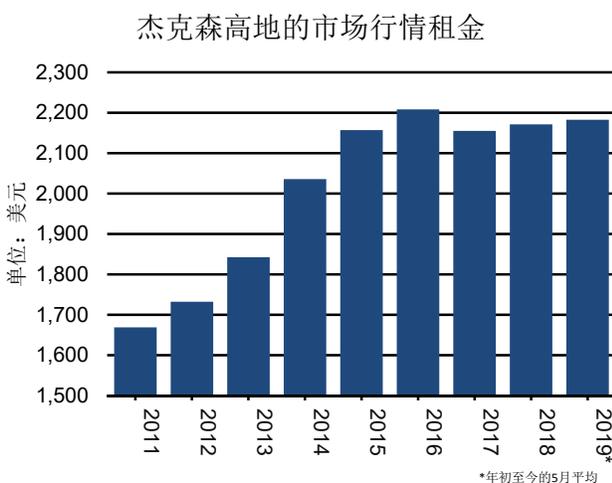
纽约大学弗曼中心于2017年提出调查，每1,000个租房单位就有23.6个严重违反住宅法规。虽然低于全市比率（51个严重违规）的一半，但是稍微高于皇后区比率（20.6个严重违规）。

该区约有百分之38住宅为自有房屋，略高于全市房屋自有率（33%）。接近一半住在独栋房屋中，其他大部分住在合作公寓内。

根据Zillow市场调查结果，独栋房屋的价值在2006年到2010年间下降了21%，反映经济不景气的影响。公寓及合作住宅的房价没有急剧的跌幅（请见图7），但是长期都处于低迷状态。

2013年时房价开始回升，很快超越了不景气前的标准。2018年前，独栋房屋的价值中位数提升至861,700美元，比2006年房价多出31%。公寓及合作住宅的价值中位数达到488,600美元，比2006年的房价高出47%。

图7



---

## 小区学校

杰克森高地区有 21 间公立中小学（涵盖三个学区的部分）在 2017-2018 学年度招收近 20,200 位学生。有 19 间传统中小学以及两间特许学校。尽管因为有 2010 年开设的四间新学校，而让近年来学校可容纳人数增长，但是学校过度拥挤仍是隐忧。

19 间传统中小学中，有 17 家在 2018 年时超过其运营能力。七间学校运营时超过其容纳人数的 125%，其中有四间超过了 145%。还有额外八间学校运营时超过其容纳人数的 110% 至 125% 之间。

纽约市的基本建设计划，预计在未来五年内于杰克森高地区与周围邻近小区增设 1,464 个教室座位，但是这远少于学校人数过多的需求。

3 年级到 8 年级之间精通州立英语考试的学生人数，于 2014 年从 25.9% 上升至 2018 年的 45.7%（近于全市比例）。精通数学的比例为 44.6%，高于全市比率（42.7%）。

杰克森高地是航天科学磁力学校（Aerospace Science Magnet School）与沃恩航空技术学校（Vaughn College of Aeronautics and Technology）的所在地，专精于工程、科技、管理及航天领域。路易斯·阿姆斯特朗中学（Louis Armstrong Middle School）则专攻 STEM 及艺术学程。在纽约市公立学校中位于 10% 的前列。

## 犯罪

在第 115 管辖区，与杰克森高地区重迭，登记在案的重罪（例如：谋杀、性侵、抢劫、骚扰、窃盗、大型偷盗及窃车）在 2000 年至 2018 年间降低了 45%，与全市下降幅度相近。

2018 年，每 1,000 位居民中会发生 9.7 起重大犯罪案件，低于全市犯罪率（每 1,000 人 11.1 起）。然而 2018 年的重罪和大型偷盗案投诉件数比 10 年前多。立案的性犯罪及帮派活动数量也有显著提升。

## 健康问题

根据纽约市卫生署（New York City Department of Health）报告，杰克森高地区的生育率为高于全市平均，并且该区因癌症与心脏疾病造成的早逝比率较低。不过，有 28% 的居民缺乏健康保险的保障，比全市比率多出两倍，也高于皇后区比率。

纽约市的青少年怀孕率降低，但是杰克森高地的未婚妈妈比率比全市高出 45%。儿童肥胖比率高于全市平均，但是成人肥胖比率较低。杰克森高地区的新 HIV 诊断率比全市高出三分之一，而新 C 型肝炎比率则是全市比率的一半。

---

<sup>1</sup> 大杰克森高地区所有人口与统计数据取自美国社区调查 (ACS) 2017 年全年档案。子社区数据取自 ACS 自 2013 年至 2017 年的 5 年档案。

<sup>2</sup> 纽约市财政部 (New York City Department of Finance) 报告截至 2 月 28 日的全年度应税销售数据。州审计长办公室 (Office of the State Comptroller) 将数据归因于包含最多月份的历年。

<sup>3</sup> 来自美国人口普查局的失业率调查，和纽约州劳工局 (New York State Department of Labor) 调查的结果不同，因为他们使用的调查不同。