



# 繁荣商业走廊：关键发现

## 全市商业与相关商贸活动如何分布？ 分区规划又如何塑造芝加哥商圈？

芝加哥的商业和商贸活动分布并不均衡。根据MPC的研究发现，芝加哥南部和西部的居民在其社区中面临更高的空置率，以及更多面向汽车为主的商业分区——这很可能导致他们缺乏适合步行、充满活力、以行人导向的商业走廊。我们还发现，涉及商业（Business）或商贸（Commercial）分区的调整，与社区的市场活动存在关联——无论是增加还是移走B或C类分区，都会对该社区的市场活力产生影响。

### 研究中的主要数据发现

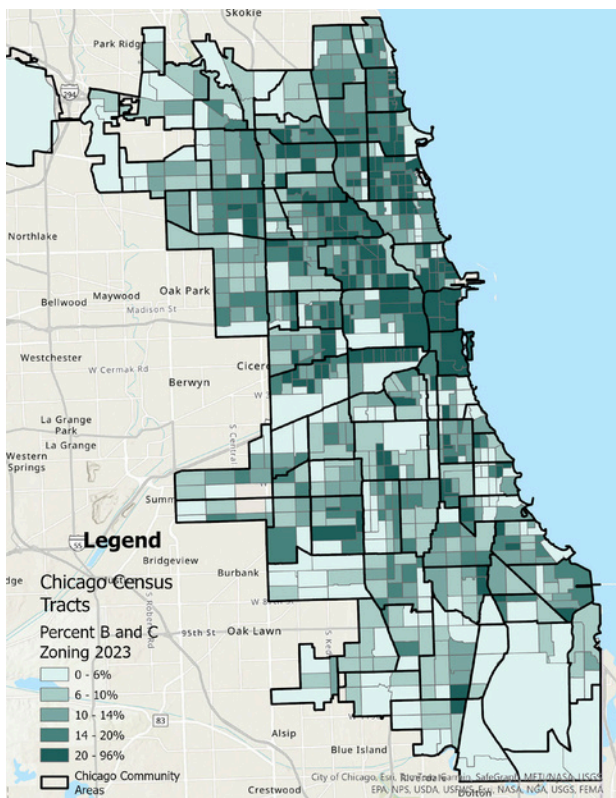
➤ **白人人口比例较高、黑人比例较低的人口普查区域，企业的集中度更高**，这反映了与芝加哥长期存在的种族隔离相关的又一种不平等。例如，在以白人为主的人口普查区，2023 年平均每 1,000 名居民有 14.7 家企业；而在以黑人为主的人口普查区，每 1,000 名居民仅有 8.6 家企业。

➤ **房产空置率在不同种族和族裔群体之间也呈现出类似的不平等差异**，在同一时期，以黑人为主的人口普查区的空置率比以白人为主的地区高出三倍以上，比以亚裔为主的地区高出五倍以上。

➤ **芝加哥市约有 9% 的土地被划为商业（C）和营业（B）使用分区。**（另外还有 13% 的城市土地属于规划开发区 [Planned Development]，这是一种可以包含商业活动的其他分区类别。）在市中心和北区，B/C 分区的比例更高。

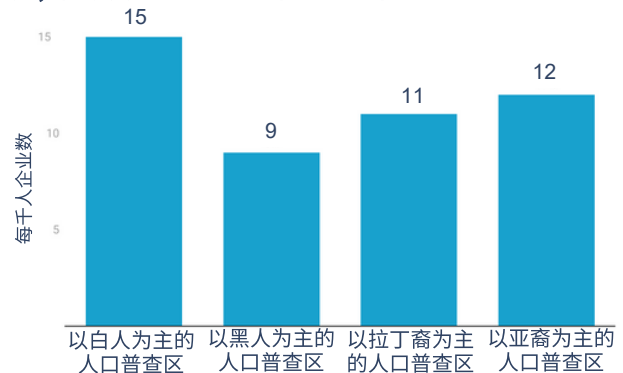
➤ **在商业和商贸走廊内（为了简化，我们将其定义为“特殊服务区”），其经济状况会因走廊的市场特征而有所不同。**低收入走廊中，小企业就业的比例更高，并且

B 和 C 分区的比例在市中心和北区最高。



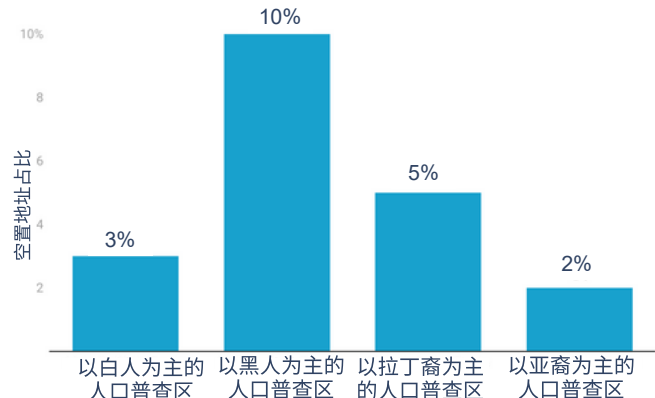
来源：芝加哥市分区地图，2023 年

以白人为主的人口普查区，每 1,000 人拥有的商业执照数量最多；而以黑人为主的人口普查区则最少。



来源：芝加哥市商业执照数据，2023 年（数据质量不一）；美国人口普查局 ACS 2018-2022。

以黑人为主的人口普查区的空置率也最高。



来源：人口普查局 ACS 2018-2022；美国邮政署空置率数据，由 HUD 于 2022 年汇总。该数据识别出连续 90 天或更长时间未收取邮件的地址，涵盖住宅与商业地点。

在过去二十年里经历了就业岗位的流失，这凸显了商业走廊及其中小型企业所处的不稳定处境。

➤ 在芝加哥，黑人和拉丁裔居民比白人和亚裔居民更有可能居住在以汽车为导向的商业分区（B3 和 C 分区）附近，而不是混合用途并设有底层零售的区域。相比之下，B3 和 C 这类更偏向汽车导向的分区，确实包含更高比例的企业、就业岗位和消费支出，但这可能会以牺牲行人购物体验和商业走廊的活力为代价。

此外，芝加哥的步行街在分区法规中被指定、遵循准则以营造“主街形式”步行购物体验的街道——主要集中在芝加哥北区。在芝加哥的 62 条步行街中，只有 12 条不在北区。

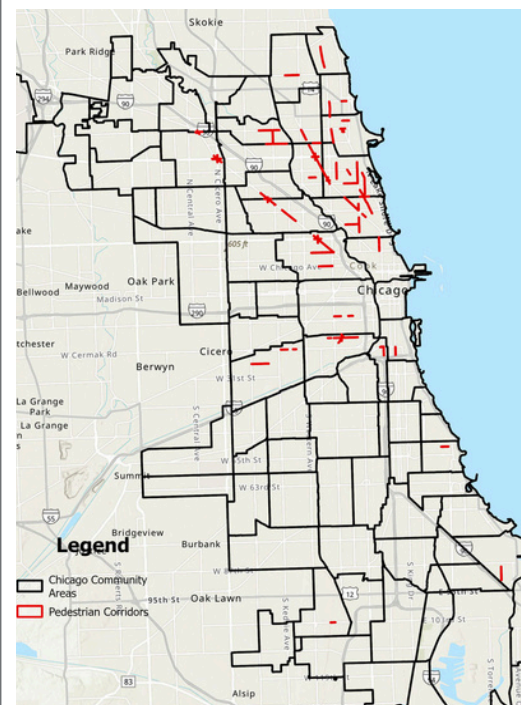
➤ 我们的研究表明，商业和商贸分区的变化最终反映了市场活动。在过去十年中，无论是增加还是减少，只要经历过商业和商贸分区变动的地区，在 2003 年到 2023 年之间整体上都呈现出更积极的经济变化。例如，在有 B 和 C 分区变化的地区，房屋价值变化和消费支出都高于那些没有发生变化的地区。分区变化反映了市场的活跃度。

不同人口群体的商业分区类型存在差异，数据显示，以汽车为导向的分区在芝加哥的黑人和拉丁裔居民中更为常见。

Share of all Commercial Land Zoned or Within:	Latinx Chicagoans	Black Chicagoans	White Chicagoans	Asian Chicagoans
B1-B2 Businesses	9%	8%	8%	6%
B3 Businesses	21%	21%	15%	12%
C1-C3 Commercial	13%	13%	8%	8%
Downtown	10%	2%	18%	18%
Planned Development	47%	56%	52%	56%
Share of all Land Zoned Commercial or Within PD	18%	17%	26%	33%

此图表考察了每个人口群体中人口最多的前 30% 人口普查区（约占该群体在全市人口的 75% 至 85%）。例如，在拉丁裔居民最多的前 30% 人口普查区中，21% 的商业分区被划为 B3 商业分区。  
来源：人口普查局 ACS 2018–2022；芝加哥市分区地图，2023。

被分区指定为“步行街”的街道主要集中在北区。



来源：芝加哥市分区地图，2023。

## 为什么这些数据很重要？ 为什么我应该关心这些发现？

强劲的商业走廊是芝加哥社区的重要组成部分，它们提供就业与财富积累的机会、社区便利设施，以及适合步行的共享空间。尽管分区规划或许并不是主要因素，但调整分区政策仍然可能在提升各个社区商业走廊活力方面发挥重要作用。要让芝加哥成为一个友好、繁荣、适合居住的城市，我们必须运用所有可用的工具——包括分区规划——来确保我们的商业走廊蓬勃发展。

## 分区与土地使用评估计划及研究

这项研究是由大都会规划委员会（Metropolitan Planning Council, MPC）和城市研究所（Urban Institute）牵头的协作计划的一部分，旨在评估芝加哥的分区与土地使用，以了解它们是否有助于实现社区和居民的公平、可持续和健康的成果。其目标是理解分区的影响，并通过集体行动推动改变，从而建设一个充满活力、繁荣发展的芝加哥。欲了解此项目和本研究的更多信息，请访问：

[metroplanning.org/projects/zoning-land-use-assessment](https://metroplanning.org/projects/zoning-land-use-assessment)