



奥运会如何为举办城市带来积极遗产



Bill Hanway

如今，申办奥运会不再是为了展示国家形象。在民主国家，申奥必须有利于该国社会 and 经济发展，而不只是为了举办一场国际体育盛事。

1992 年，奥运会举办城市巴塞罗那开启了一种新的城市发展模式。巴塞罗那和西班牙政府希望借举办奥运会加快城市转型，摆脱后工业时期发展动力不足，转型为旅游和服务型城市。事实上，奥运会的成功举办帮助巴塞罗那实现了这一目标。

在赢得 2012 年奥运会举办权后，伦敦组委会充分借鉴了巴塞罗那经验，将奥运遗产视为赛前规划的重中之重。举办奥运赛事并不是最终目标，伦敦市政府更希望借此契机，使城市发展的“老大难”——伦敦东区重获新生。伦敦市长肯·利文斯通（Ken Livingstone）在 2003 年曾表示，奥运会将为伦敦带来自维多利亚时代以来的最大改变。举办超大型体育赛事通常预算会超支，但诸多迹象初步显示，举办奥运会对伦敦具有积极而长远的影响，除了新建房屋、学校和占地 100 公顷的伊丽莎白女王奥林匹克公园，还促进了经济发展、治理了运河，以及大规模改善了基础设施。

我们再来看看另一个奥运会举办城市里约热内卢。在 2009 年赢得奥运会举办权时，里约市长爱德华多·佩斯（Eduardo Paes）表示，里约不是伦敦或北京，它会用自己的方式举办奥运，比如大量引入民间资本。尽管如此，里约在申奥之初还是以伦敦为模板，与里约合作的主要顾问团队也曾为伦敦申奥出谋划策。事实上，里约申奥得到了政府的大力支持，比

起里约可以为奥运会带来什么，巴西领导人更关心的是奥运会可以为里约带来什么。里约在申奥时曾强调，奥运会场馆分布在四个区域，其中有两个位于里约的快速发展地区，希望奥运会拉动相关地区的基础设施和住房建设。马拉卡纳赛区则计划振兴港口及加快周边地区发展。由于充分强调了奥运对社会的整合，因而被评审团称赞为“优秀的遗产规划方案”。

从 2009 年申奥成功到 2016 年赛事举办，巴西克服了重重困难。可能要再过几年或几十年，我们才能知道申奥时所描述的奥运遗产是否发挥了效用。但无可厚非的是，奥运会确实为巴西注入了发展动力，推动并实现了被搁置多年的城市建设计划，包括一条地铁线、一条近 100 英里的快速公交车道和 17 英里的轻轨系统，以及新建的学校和医疗诊所。市长佩斯在接受《纽约时报》采访时说：“没人说过奥运会能解决里约的所有问题，但我们确实把举办奥运会当做一个推进城市建设的良好契机，这是过去 50 年来每一任里约市长所梦寐以求的。”

无论里约奥运是否兑现了当初的规划承诺，它对巴西所产生的深远影响毋庸置疑。在所有的奥运举办城市中，伦敦和里约对奥运遗产的重视和做法，可以成为其他国家学习的榜样。

不少城市因为民众反对而放弃申办 2022 年冬奥会和 2024 年奥运会。如果民众不相信举办这样一场体育盛事能带来实实在在的好处，自然不会支持。我所在的 AECOM（为全球最大的工程咨询集团）从事奥运相关工作已有三十多年，包括为伦敦和里约奥运的总体规划出谋划策。我们除了

关注实际问题，例如场馆设计、交通和人流规划等。整个流程还要从多个层面进行统筹规划，包括赛事举办、后奥运的城市转型和长期遗产。

伦敦奥运会规划有一点值得借鉴，即在对奥林匹克公园主场馆进行基础设施建设时，充分考虑了周边的住房配套及商业发展，使得场馆在赛后得以保留。后期分析估计，在对奥林匹克公园的投入中，至少 75% 在赛后继续发挥效用。

四年后，伦敦的奥运遗产已初见成效，场馆周边的房价也有所提升。近期的分析显示，奥运会中心地区的房价平均高于周边地区 29%，显现出可观的奥运收益。例如，因举办羽毛球、足球和艺术体操等赛事，如今温布利赛区的房价几乎翻了一番，而其周边地区房价的升值幅度则低于 30%。

在奥林匹克公园西侧，伦敦东区斯特拉特福德，投资 24 亿英镑的 International Quarter 正在建设 400 万平方英尺的写字楼和超过 300 户的住宅楼，并将带来 25,000 个工作机会。同时，斯特拉特福德还在新建 Sadler' s Wells 剧院，扩建维多利亚和阿尔伯特博物馆，并将落成包括伦敦时装学院和伦敦大学学院在内的几所高校，以期将该地区打造为文化中心。此外，奥运村 2,818 间公寓现已转变为商品房和经济适用房，另有 2,000 间也将投放市场。再加上奥运期间配套建设的公交系统，不到 15 分钟就能从斯特拉特福德抵达伦敦市中心。正如开发商所言，经奥运改造后的“东村”（East Village）也许还是“伦敦最嬉皮的地区”。

巴西开创了一种可供未来申奥城市效仿的融资模式。开发商通过建造

场馆和其他设施来换取里约 120 公顷的奥运中心区的土地开发权。巴西 57% 的奥运投资来自私营企业，这一比例甚至高于亚特兰大奥运会。虽然有批评称，这种模式会让私营企业和富人更多地享受到奥运的经济收益。是否果真如此，仍有待验证。然而短期看来，这种方式的确减少了公共资本的投入，也为奥运场馆及设施的持续使用提供了经济基础。实际上，这一融资模式将风险从公共部门分摊给了私营企业。另外，正如所有的现代奥运会一样，里约获得了数十亿美元的商业赞助和转播权收入，这些资金被用于支持奥运相关建设。AECOM 有限承担了 2020 年东京奥运会的咨询工作。我们发现，在 2016 年上任的东京市长小池百合子的推动下，东京奥运会为实现财务可持续性方面所做的改变。这也是国际奥委会 2020 年议程的重点之一，旨在降低奥运会的举办成本，同时满足“运动、经济、社会 and 环境的长期规划需求”。例如，东京将不再新建自行车场馆，而是在 120 公里外的现有场馆举办，篮球赛区也是远离市中心的。

这些经验同样影响了 AECOM 正在协助的洛杉矶 2024 年申奥工作。洛杉矶在申奥时尽可能吸取了近年来其他主办城市的经验，如不再新建任何场馆，全部赛事都将在现有或临时场馆举办，此外，也不打算新建重要

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_34012

