

世人瞩目的“2008”之后……

奥运低谷效应会否光临北京？

场馆设施是否将闲置？

地产、金融、物流各行业将如何发展？



北京后奥运经济

BEIJING POST OLYMPIC GAME ECONOMIC RESEARCH

北京市宏观经济学会 著
北京世经未来投资咨询有限公司

 中国城市出版社



北京后奥运经济

BEIJING POST OLYMPIC
GAME ECONOMIC
RESEARCH

北京市宏观经济学会 著
北京世经未来投资咨询有限公司

中国城市出版社
· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

北京后奥运经济 / 北京市宏观经济学会, 北京世纪未来投资咨询有限公司著. —北京: 中国城市出版社, 2006. 7

ISBN 7 - 5074 - 1773 - 5

I. 北... II. ①北... ②北... III. 奥运会—关系—经济发展—研究—北京市 IV. F127. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 083975 号

责任编辑	姚凤林 欧阳东
封面设计	清水工作室
责任技术编辑	张建军
出版发行	中国城市出版社
地址	北京市丰台区太平桥西里 38 号 (邮编 100073)
电话	(010) 63454857
传真	(010) 63421488
总编室信箱	citypress@ sina. com
投稿信箱	city_editor@ sina. com
发行部信箱	zgcsfx@ sina. com
经销	新华书店
印刷	北京集惠印刷有限责任公司
字数	107 千字 插页 4 印张 9
开本	787 × 1092 (毫米) 1/16
版次	2006 年 9 月第 1 版
印次	2006 年 9 月第 1 次印刷
定价	38.00 元

版权所有, 盗印必究。举报电话: (010) 63455163

北京市宏观经济学会简介

北京市宏观经济学会是由北京市发展和改革委员会主办，以研究和探讨我市经济社会发展和改革管理工作的理论与实践，提高我市宏观经济领域干部管理水平和科学决策水平为主要任务的群众性学术团体。学会成立于1990年，秘书处为日常办事机构，设在北京市经济与社会发展研究所。

城市管理教育丛书已出书目

- 城市社会学
- 国外公共卫生突发事件管理要览
- 政府危机管理

装帧设计：邱爽 &  设计工作室

编委会名单

顾问：苏玉田、王景山
主编：郑拴虎
副主编：施世林、高正金、刘伟
作者：北京市宏观经济学会
北京世经未来投资咨询有限公司
图片摄影：郑拴虎
编委会委员：潘贤平、李玉红、吴崇先、
苗懿勉、邵志清、许赞军



▲洛杉矶纪念体育场

▼亚特兰大体育场





▲ 洛杉矶南加州大学体育场

▼ 亚特兰大 CNN 总部





▲ 盐湖城冬奥会开幕式主会场

BEIJING POST OLYMPIC GAME ECONOMIC RESEARCH

03

▼ 盐湖城冬奥会室内比赛场馆



▼ 盐湖城冬奥会开幕式主会场看台



▼ 盐湖城冬奥会开幕式主会场



▼ 盐湖城冬奥会开幕式主会场





▲亚特兰大奥林匹克公园



▲犹他州奥林匹克公园

▼亚特兰大体育馆





▲盐湖城冬奥会标牌

BEHIND POST-GAMING GAME ECONOMIC RESEARCH

05

▼盐湖城冬奥会开幕式主会场





▲慕尼黑奥林匹克公园

▼慕尼黑奥林匹克公园指示图





▲悉尼奥林匹克中心

▼悉尼奥林匹克中心





▲犹他州奥林匹克公园展览馆



▲洛杉矶南加州大学体育场



▲洛杉矶纪念体育场

▼犹他州奥林匹克公园比赛场地





前perfaces言

本世纪前 20 年是中国经济和社会发展的机遇期，就北京而言，这一机遇期包括了 2008 年后的“后奥运时代”。面对历届主办城市在奥运会之后所经历的“后奥运低谷”经济表现，为保证北京市抓住这 20 年的战略机遇期，有必要深入研究北京后奥运时代的经济走势，提出科学、合理、可行的经济政策，使北京市经济在未来更高的平台上实现可持续发展。2008 年北京奥运会不仅仅是中国历史上的大事，也是发展中国家第一次承办奥运会。研究后奥运经济现象，提出相关政策建议，摆脱以往奥运会主办城市“高投入、低回报、高浪费”的窘境，避免 2008 年后北京经济出现大起大落，对财力有限的发展中国家具有重要的借鉴意义和示范作用。另外，研究后奥运经济的发展趋势，引导金融、房地产、旅游等产业的健康、快速发展，具有重要的现实意义，有助于防止某些产业过热投资，引导产业界向更加符合北京市总体发展战略的现代服务业和现代制造业等领域的投资。

本书共分四个部分。第一部分界定了后奥运经济的内涵以及后奥运经济的研究内容。我们认为，后奥运经济是奥运经济的一部分，主要研究奥运会在结束之后对举办地经济可持续发展的影响。第二部分通过对汉城（首尔）、巴塞罗那、亚特兰大、悉尼和雅典的后奥运经济状况进行全面的分析和比较，为研究北京后奥运经济现象和产业发展提供了分析框架和视角，也为后奥运时期北京的政策制定提供可借鉴的经验。第三部分，在把握北京市经济社会发展现状、未来经济规模和产业结构的基础上，分析了北京市体育场馆

与设施的需求、房地产的需求以及重点相关服务产业发展的可持续性。第四部分在借鉴各国经济政策,考虑北京市的发展环境,提出后奥运时期北京市在场馆利用、奥运房地产开发以及现代服务业发展等方面的政策建议。

研究发现,“奥运低谷效应”并非定律,奥运会后各主办城市的经济状况与奥运会市场化运作程度、全球经济形势、各主办国经济发展阶段以及产业结构特点等因素密切相关。

奥运会市场化运作程度高的主办城市,比赛前后经济波动不明显。这些城市往往具有比较发达的经济基础,市场机制相对完善,因此奥运会的申办、筹办和举办过程大部分由运营商来操作。美国历届奥运会主办城市洛杉矶、盐湖城和亚特兰大,基本上均由企业为主筹办,进行项目式操作。由于奥运会场馆的经营以项目管理方式为主,企业必然对项目进行可行性分析,奥运会场馆在赛前就已经确定了赛后的用途,因此基本不存在赛后的使用问题。政府认为,奥运会前压抑的需求会在赛后恢复,而奥运会前受到刺激的需求赛后自然萎缩,因此不存在所谓的“低谷”。所以政府往往在奥运会后采取中性的经济政策,既不刺激也不压抑经济发展。

与世界上经济最发达的美国城市不同,大多数国家期望凭借奥运会来吸引国际社会的注意力,借以提升自身的国际地位,因此奥运会带有某种政治色彩,政府往往不惜余力办好奥运会。以政府为主操办奥运会,往往重视发扬奥林匹克运动的精神和公众的利益,但是政府介入奥运会的运作不免采用一些非市场化的手段,加上政府往往具有“好大喜功”的特点,因此奥运会场馆建设多“大手笔”,导致赛前“烧钱”、赛后“低谷”,为弥补财政赤字不得不提高税率。雅典奥运会后总开支严重失控,使希腊政府陷入严重的预算赤字。为了在2006年底把预算赤字降到欧盟的最低标准以下,2005年希腊政府推出了一系列增收节支的措施,其中包括把各项税



率提高一个百分点。可以看出以政府为主的奥运会运作需要较高的领导艺术和技巧，否则很容易在赛后的“低谷”徘徊。

奥运后对各产业发展的影响程度不同，房地产泡沫、场馆闲置等现象在奥运会后发生的频率较高，但并非是必然现象，奥运前的需求预测和赛后利用计划，有利的调控措施对奥运会后的场馆利用和房地产业的健康发展十分必要。各主办城市受益最大的产业取决于奥运杠杆的利用政策，清晰的目标市场、产业定位有助于目标产业的发展。对北京来说，为了能使奥运效应对北京经济发展的作用持续，应依据北京的产业发展特征，在地区和国际中的地位，选择最能利用奥运效应取得跨越式发展的产业，进行相关的资源投入，以最大化地发挥奥运的杠杆作用。

研究表明，按照当前的发展趋势，奥运会后北京市奥运场馆和设施发生闲置的概率比较小，房地产价格稳中有升，文化、体育和旅游等相关产业都会得到长足发展。

北京是一个朝气蓬勃的城市，经济的快速发展是奥运会后场馆及设施利用最有利的因素。首先北京市常住人口多，2004年年底接近1500万；外来人口多，占常住人口的五分之一强；高学历人口多，大专以上学历人口占20%，比全国平均水平高15个百分点。其次，北京市恩格尔系数逐年下降。北京市的城市化水平也逐渐提高。2005年北京非农人口占常住人口的78%，2020年将达到90%；北京市居民休闲和健康意识增强，截至2003年年底，全市参加体育锻炼的人数近800万，占人口比重达50.3%；最关键的是，奥运会之前北京市体育场馆及设施处于供给紧张状况，而奥运新建场馆面积仅仅是现有存量的2%，因此奥运会之后北京市体育场馆的供需紧张局面略有缓和而非供给过剩。

总体而言，奥运会之后北京市有能力消化新建的奥运场馆及设施。我们预测奥运会之后，随着北京市居民收入水平的提高和恩格尔系数的下降，按照国际体育市场消费结构变化的一般趋势，居民