

奥运村，原本就是专供运动员和工作人员居住的建筑群落。自1932年洛杉矶奥运会开始，建造奥运村就是成为一个传统。

其实，奥运村就是房地产项目，各个举办国都要斥巨资建造，历届奥运会结束后，各个奥运村的后续发展也备受关注。

那么，近年来，历届奥运村的归宿如何呢？在当地又形成了怎样的奥运经济？好奇之下，我们也来挖掘了国内及国外的奥运村后续发展情况，感兴趣的可以继续下拉。

## 一、北京奥运村：变身人才租房、旅游资产

我们先来看下刚刚结束的冬奥会建造的奥运村的归宿吧。

2月20日晚上，随着北京冬奥会顺利闭幕，2022年北京冬奥会宣告结束，本届冬奥会我国奥运健儿们创造了历史最佳成绩，获得9金4银2铜！

赛事结束，住满运动员、记者、工作人员的奥运村也回归寂静，等待着残奥会的开幕。等到残奥会赛事结束，奥运村将彻底完成它的使命。

本届冬奥会赛事有三个主要比赛场地，分别位于北京奥林匹克公园、延庆以及张家口，对应的也就有三个奥运村，即北京奥运村、延庆奥运村、张家口奥运村。

### 1、北京奥运村

北京冬奥村位于朝阳区奥体文化商务园区内，总建筑面积约33万平方米，由20栋住宅组成，包括运行区、广场区、居住区三大功能区域。



据悉，延庆冬奥村赛后作为休闲度假酒店向社会开放，向旅游度假资产转身了。

### 3、张家口奥运村

张家口奥运村位于河北省张家口市崇礼区太子城，设计1730个房间，张家口冬奥村按照中国最高的绿建三星标准进行建设，分为三个功能区：居住区、广场区和运行区。



北京冬奥村位于北辰路以东、北土城路以北的一片区域内，朝阳区奥体中路南奥体文化商务园内。

国奥村总占地27.55公顷，总建筑面积50余万平米，国奥村这块地原本是周恩来和钱学森特批的中科院用地，当时中国举办08年奥运会，中科院无偿将这块地给开发商用，也因此国奥村没有拿地价这一成本的存在，房价都是实实在在的房子价值。

当时这周边还非常荒凉，奥运会期间，政府斥资2800亿打造亚奥商圈，相当于整个南城的投资，经过七八年的发展，如今亚奥商圈也已非常繁华，国奥村也成了亚奥商圈的一颗明珠，备受欢迎。

奥运村在奥运会结束后就变身高档住宅小区出售，房价从最初均价每平米 1.2 万，涨到了现在的 13万多，翻了 10 倍不止。现在这价格，放在寸土寸金的北京也是价格高地了。

14年后再来看，国奥村周边的配套成熟了，变繁华了，沿着五环的东南西北，又催生出大大小小无数的住宅区、商业区。国奥村唯一缺点是离地铁站较远，对上班族不太友好。

北京奥运村位于北四环到北五环之间，是城市边缘地区向居住中心商业中心转型的极佳案例。

### 三、2020东京奥运村：“陆地孤岛”能否起飞？

我们再来看看邻国日本的奥运村。

因为奥运会都是完善发达的城市举办，主城区一般都不会再有土地可供建设奥运村，尤其是千禧年之后，城市再度发展，通常都会开辟一个城市较边缘位置用来建设奥运场地。

东京奥运村的建设也选择了一出处这样的地方，位于东京晴海地区。这里可容纳 12,000 人，共有 5,632 套公寓（4,145 套公寓和 1,487 套出租单元），分布在23栋住宅楼中。



这种将奥运村事先出售的例子不在少数，平昌奥运村也是赛前就已预售，再租赁给政府，支付购房者租金。



伦敦的奥运村所在地：斯特拉福德(Stratford)位于伦敦东部纽汉姆(Newham)区。..... 这一片区的标签是少数族裔贫民区，失业率与犯罪率齐高，基础设施条件差.....整体规划的缺乏也让这个区域在很长时间内和伦敦城区和其他各郊区形成鲜明对比。

2011年，这项重要的工程由卡塔尔主权财富基金旗下的地亚尔房地产公司（Qatari Diar）与开发商德兰西（Delancey）以5.57亿英镑的价格共同竞得，并在2012年伦敦奥运会开幕前投入使用，为24,000名运动员提供奥运会期间的住宿。

托实用主义设计原则的福，奥运会结束后，奥运村顺利地进行了改建，例如拆除比赛期间的临时设施与建筑扩大空间，将部分公寓内的客房改建成厨房以便生活，改建新的公园、健康中心、社区艺术中心等，还有为学生新建的一所包括托儿所、小学和中学在内的学园（Chobham Academy）。现在这座被称为东村的奥运村已经是由一家英国私人住宅基金所拥有的，由Get Living London管理的大型住宅社区，其中有1439套房屋用于出租，与配套的商业设施、教育机构为伦敦市民服务。

在这期间，政府重新规划了当地的步道、骑行道和公共交通线路，新建了欧洲最大购物中心之一的Westfield Stratford City，使之成为集购物、餐饮、休闲娱乐、交通枢纽为一体的全新住宅区域。

然而15年前的Stratford，只是一个充斥大量工业建筑、废弃仓库和破败商业街的区域。Stratford的房价在过去20年中上涨了925%。

伦敦成功让斯特拉福德地区完成转身，该片区的房地产也成就一段佳话，即让本地居民生活水平提高，也变成了一笔财富，伦敦成功了。

## 五、悉尼奥运村——废墟中建起来的绿色奇迹

再往前追溯就到2000年悉尼奥运会了，也是将衰败之地成功改造的例子。

悉尼奥运村位于悉尼市中心以西约30公里、帕拉马特河上游的霍姆布什湾，曾是新南威尔士州最大的垃圾场，平日根本无人涉足。

从20世纪60年代开始，那里填埋了900万立方米的生活和工业垃圾，不仅地下埋着垃圾，地上还矗立着数十座由废弃物堆积成的小山，高度在13米至28米不等，在760公顷土地中有160公顷被严重污染。

“在获得奥运会主办权后，政府当机立断，利用奥运场馆的建设拔掉了这个‘悉尼污点’，投入23亿澳元进行环境改造。曾有一位美国环境专家讥讽这一选址完全是‘一个便宜的、便利的和肮脏的选择’，可后来的事实证明，他看走眼了。”时任悉尼奥林匹克公园管理局新闻官菲利普不无得意地向到访的本报记者讲述这个“绿色奇迹”。