

# 中国进入地产足球时代

## 玩的是足球还是土地?

中国的职业足球仿佛是一个晴雨表,走马灯般的投资人和赞助商的轮换,依稀可以看到经济发展的城头变幻大王旗。最新的“晴雨表”显示:在许家印的恒大地产1亿“闪婚”广东足球后,房地产企业投资或赞助的球队已经占据中国职业足球联赛几乎半壁江山,足球进入了地产操控时代。

时代交替的征兆总是在不知不觉之间出现。2005年11月,中国著名足球经纪人许宏涛代表英国谢菲联找到成都五牛,希望收购成都五牛俱乐部,结果双方一拍即合。

那个时候,舆论关注的焦点是成都五牛成为了中国第一支完全由外资操控的球队,很少人注意英国谢菲联正致力于进军成都房地产市场,他们很快便出手1.5亿拿下成都普马超市地皮,并倒手转卖大赚一笔。

不经意间,房地产商在局域取代了烟草商。这种局域性的胜利,最终被一亿人民币引爆,成为一种全面的胜利。

2010年3月1日,在中国足球反赌扫黑的灰色时刻,国内著名地产商恒大集团宣布斥资一亿元,全盘买下刚刚因为假球而被勒令降级的广药足球俱乐部。恒大地产的强势进入宣告了“地产足球”时代的到来。

从数量上进行分析,纵观2010赛季中超与中甲29支球队背后的投资人与赞助商,其中房地产开发商、土地供应者和处于房地产产业链条之中的企业,共有12支,几乎占据了职业联赛球队的半壁江山。

在这其中,开发商入主的俱乐部包括河南建业、长春亚泰、杭州绿城、辽宁宏运、广州恒大、

成都谢菲联等,而陕西浐灞和天津泰达的幕后老板,则是位于普通房地产开发商之上的土地供应者;北京国安的投资方中信国安和山东鲁能的投资方山东鲁能控股集团都涉及房地产业,山东鲁能控股集团的公司主营业务只有两项,煤电和房地产。至于大连实德和长沙金德,则与房地产的衍生行业建材、钢铁等行业关系密切。

“可以说,‘地产足球’不管是作为一个概念,还是一个现象,现在看,都有了实际内容。”北京关键之道体育咨询公司创始人张庆告诉《中国周刊》记者。张庆认为,地产足球的出现是房

地产发展与体育营销日益被认同两方面共同作用的结果。

对于地产足球的出现,央视著名足球评论员刘建宏认为,“房地产是现阶段的支柱产业,房地产商手里的钱迅速积累起来,中国整个经济发展的现状,决定了房地产商有资本进入职业足球。”

国内著名房地产营销服务机构成全机构策略中心总监黄章林则认为,从营销的角度来说,房地产的体育营销已经被大家所认同,地产足球的出现也不排除是一种“模仿行为”。“浙江

绿城、河南建业的成功就在那里摆着,为什么不去学?”

房地产“体育营销论”并非唯一的解释。一位曾经在某房地产上市公司主管销售的资深人士,以陕西足球为例,表示了疑惑:“看看,它已经吸引了上海绿地、香港中新和西安世园等大房地产开发商和中介商宝荣、易居中国等,足球的价值真就有那么大吗?房地产商对于土地的追逐才是根本原因。”

据《中国周刊》



# 看看世界杯球星的豪宅

## 哪个球星房子最贵最多?

□庞佳

走下绿茵场上的英雄们,常常不惜重本将自己的居家环境打造的舒适宜人。下面,就让我们细数各大球星夺人眼球的精品豪宅,世界杯期间,在看球之余欣赏下他们的悠闲居家生活。

### 欧文(英格兰)

尽管我们已经不能在今年的世界杯上一睹欧文的翩翩风采,但98年世界杯的一球成名,联赛俱乐部的一个个精彩进球,现在的欧文依然是球迷心目中的英格兰“金童”。

作为鼎鼎大名的足球明星,欧文花在住宅方面的钱比起别的球星来说实在相差太远:最初和妻子露易丝在哈沃登住的房子只值20万英镑,房子叫Ten Furlongs;而他后来购买新房也只值75万英镑。不过,尽管市值不高,但欧文和妻子花费了大量的心血改造:住宅坐落在一条小河边,占地约9英亩,据说有9个卧室。新豪宅还配有全套的影音娱乐以及体育休闲设施,为了能够让他及时回复疲劳,新居还有一个非常大非常豪华的浴池,可以供10个人同时洗澡。整体的家装风格则透露出浓浓的英伦文化气息,体现“金童”的不俗品位。



### 罗纳尔多(巴西)

外星人对于地球豪宅的喜爱之情已经到了人神共知的地步,从巴西到荷兰,从意大利到西班牙,几乎每到一处参加联

赛都要“收集”豪宅以“藏”之。据巴西的一份报纸统计,罗纳尔多在全球拥有超过4000万美元的房产。



### 贝克汉姆(英格兰)

现在要是还有人不知道大卫贝克汉姆,不管他是不是球迷,都要尽情的享受别人鄙视的眼神了。即使受伤不能以队员身份参加世界杯,卡佩罗仍旧盛情邀请贝克汉姆以队中助理的身份一同前往南飞了。

贝克汉姆在美国大联盟期间曾经购买过一处价值1750万美元的住宅。这套住宅无论从版型还是风格都是典型的美国豪宅风,据说还是维多利亚钦点的。



### C罗(葡萄牙)

作为如今身价最高的球员,C罗可谓是风光无限。不仅在俱乐部表现出众,更是率领葡萄牙队在世界杯预选赛上冲锋陷阵,顺利打入决赛圈。而名字里带罗纳尔多的人似乎对于豪宅总是没有抵抗力,阔绰的C罗又怎会只甘于拥有一座豪宅?全球多个地方都有他的房产,在豪宅上一掷千金的事迹

可不比肥罗少。

葡萄牙著名建筑设计师爱德华多·莫拉亲力为其住宅打造设计。别墅采用最先进的科技,安全技术,以及使用太阳能作为环保节能手段,总花费预计为450万英镑(约合人民币4500万)。莫拉表示:“如果用酒店星级来评价,这套豪宅足够7星级。”

### 卡卡(巴西)



本次南非世界杯巴西队23人名单中,邓加放弃了肥罗,放弃了小罗,但绝对不会放弃卡卡。经过几年的磨砺,卡卡已经成为巴西队新一代的领袖,而他状态的好坏,已经成为影响巴西队在世界杯的征途中到底能走多远的关键。

在距离C罗豪宅仅400米处,卡卡买下了一套有着5000平米庭院的豪华别墅,他为此支付了720万欧元的巨款。这幢两层别墅房间共有1500平米,另外还有着功能相当齐备的地下室。在卡卡的新房中,最令人眼红的设备是可加热的游泳池,如此一来巴西人就不必担心冬天水温太凉了。



## 楼市漫谈

## 青岛房价就像中国足球 期待要有但别太当回事

□张百忍

自从调控之后,便常常有人来问,青岛房价何时能降?殷切期望之情溢于言表,但这个问题真是不好回答,无论时间还是空间,楼盘还是企业,千差万别,都不能一概而论。就如同你如何才能健康,决不是喝绿豆汤吃长条茄子就能解决的。

就青岛来说,在全国也是一个不同的地方。而正因为如此,青岛确实有几个方面可以做全国调控的一个很好的具体案例。

首先是调控政策本身。自4月国务院各部委发布政策以来,青岛可为地方的急先锋,先行出台细则,但细看其实不算细则,反而是粗粗拉拉,在执行上存在诸多难度,后来又说要更细的细则要出来,但好像孕育时间比较长,一直难以分娩,到现在也没见到。而后又开大会,咬牙切齿声色俱厉表示对囤地捂盘者要严惩,并说有三十块地在睡大觉,但很快也没了下文。市区很多区都是零成交了,楼早就封了顶,就是不卖,也没人管。说到银行,更是各家都在打自己的小算盘,在认贷还是认房问题上模糊不清。总之,台上喊得电闪雷鸣,台下一片和谐社会。执行不严格,靠什么起效果?

其次是市场反应。除了市区的坚持不开盘外,郊区的压力还是比较大的,这么多房子,总是要卖的,越拖未来积累量越大,所以郊区的几个盘就硬生生给开了,谁知道结果都不错。尤其是城阳,只说高层,万科、中冶、卓越都是六千四以上的均价,都卖了200套以上的房子,而麦迪绅凭着四千多的均价,更是很热闹。这让西

海岸的同志们羡慕不已,因为他们的客户就少多了,开盘也就是几十套而已。市区在售的楼盘也出现很大分化,前期涨价太猛的,比如去年才六七千今年就一万三四的翻一番的盘,销售就基本走不动了。而这些企业还在拿地,不知道资金怎么办?毫无疑问,降价的希望在他们身上。

再次是土地市场的逆势而涨。这是很可怕的,虽然一直在说青岛新地要价要调整,但在调控之下,一般幅度不会太大,而3月12日的地王只是个案而已。但现在看来,并非如此,因为最新出来的毛公地的楼面地价已经超过2800元,而两年前的尤家下河改造才不过1300多元,两年之间,地价已经增长了一倍多,房价还能指望降多少呢?

还有就是保障房的新变化,就是在全国也比较有创新性的一房两价,在去年提高经济适用房价格遭到反弹之后,政府又出了新主意,就是一房两价,只是很奇怪的是,如果真的按照这样的条件和这样的价格,那些低收入能买得起么?而且那些给公务员的大型经济房是否也能一视同仁来个一房两价呢?

在这样的情况下,供应结构没有根本改变,供求关系没根本改变,需求关系调整也不是想象中那么大,再加上宏观政策也没根本改变,决策人变成了抉择者,青岛房价下降之路漫长甚至遥远,因为还要等到某些企业的资金链岌岌可危之日或者某些区域的楼盘供过于求之时。