

将元宇宙中算力构筑的虚拟地产空间进行价格炒作或无法避免价格暴跌的结局。

刘伟/发自北京

随着ChatGPT人工智能持续揽下各种关注度，元宇宙赛道及其投资者则在一旁受到冷落。

4月9日，歌手林俊杰在微博发布一张“钱包”的图片，并配文“听说最近很多人想帮我理财！”公开回应了在元宇宙“炒房”亏损的消息。此前，有消息称，他在元宇宙购买虚拟地产亏损已接近91%。

一年多时间以前，元宇宙地产曾一度受到热捧，从机构投资者到名人明星等纷纷对其趋之若鹜，一波接一波“声援”又进一步掀起阵阵投资风潮。

元宇宙分析平台WeMeta的数据显示，2017年元宇宙每平方米土地成交价中位数为20美元，2021年这一数字升至6000美元。然而，目前全球最大的元宇宙地产销售平台Decentraland的成交价中位数已从2022年的45美元跌至5美元，下跌近90%。

多位受访者表示，与现实中的房地产具有真实的使用价值相比，将元宇宙中算力构筑的虚拟地产空间进行价格炒作或无法避免价格暴跌的结局。

元宇宙炒房兴衰

在元宇宙土地平台中，最火的就是the sandbox、decentraland、cryptovoxels等。使用者可以在这些元宇宙平台上面购买虚拟土地，建造装修房子、开设店面，也可买卖交易房地产等。

作为在线虚拟世界平台，Decentraland提供在平台上购买虚拟土地、建造虚拟房屋等功能，相当于一个植入元宇宙概念的“沙盒游戏”。

在元宇宙地产受热捧时，美国说唱巨星snoop dogg进军元宇宙土地；投资公司republic realm以430万美元购入一块虚拟

土地；地产大亨郑志刚豪掷500万美元，拿下沙盒中最大的数字地块。

2021年11月，歌手林俊杰花12.3万美元在Decentraland购买的3块虚拟地产。

在林俊杰购买土地当周，the sandbox、decentraland、cryptovoxels和somnium space上虚拟土地交易数量超过6000笔，交易总额达到1.058亿美元。名人效应似乎也在助推元宇宙的炒房热。

一份海外调研报告更是预测元宇宙地产市场在2022年至2028年的复合增长率将达到31%。

不过，与彼时的预测不同，目前林俊杰持有的3块虚拟地产价值仅约1万美元，较当时的购入价浮亏91%。

有金融机构人士在受访时表示，“从投资角度看，元宇宙炒房本质上是一个新赛道中的相对优质的核心资产，但当下欧美整体流动性收紧比较剧烈，成长股、科技板块表现都一般，它又是偏主题和概念的，自然下跌的很严重。”

元宇宙地产在短时间内就出现价格大幅下跌，另一个重要原因在于其系列技术基础设施建设仍处于探索阶段。

例如，虚拟房产交易所需的NFT（一种虚拟货币）需区块链技术的配套，但这些年来区块链技术的研发推进缓慢。虚拟货币更是面临世界各国的管理收紧，部分提供此类产品和服务的平台热衷于短期炒作，导致虚拟货币连续崩盘，连带虚拟房产、NFT艺术品拍卖等系列衍生品，也随之出现交易价格大幅度下降等风险。

虚拟与现实之分

基于元宇宙而生的虚拟房产，与真实的房地产在买卖和投资逻辑上有着本质的不同。

在元宇宙概念中，未来将为人们提供可与现实世界交互的数字生活空间，就如同科幻片里所描述的场景，人们在虚拟空间中娱乐、消费，当然也有虚拟居住、办公等需求，虚拟房产就是围绕相关场景所提供的数字产品。

但虚拟房产只具有投资和交易功能，不具备真实居住功能，须依附于元宇宙生

态的发展。

盘古智库高级研究员江瀚在受访时称，现实房地产的核心逻辑是它是有产权的，进一步说，它是一个具体实物，是有自身价值的一项资产，而且房地产的资产属性不仅仅是这块土地上房子的属性，还有土地价值、房屋价值、配套价值等。用马克思的理论来说，它凝结了大量的人类的必要社会劳动时间，所以它具有明确的价值属性。

“而元宇宙的房地产是什么？它是一个人为制造的虚拟资产，这种虚拟资产的价值，可以看作被炒作出来的泡沫，它没有自身的核心价值作支撑。”江瀚认为。

浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心联席主任、研究员盘和林表示，元宇宙房产的价格本质上是一种变相算力销售，而算力价格是和成本挂钩，但有人却将元宇宙中算力构筑的虚拟空间进行价格炒作，那必然最终会面临暴跌。

他认为，元宇宙空间将算力成本和用户占用算力行为挂钩，是非常合理的。但炒作这件事，本身不合理，未来元宇宙房价可能会持续下跌。

不过，虚拟房产价格炒作现象并未改变元宇宙作为一项产业受到各地政府的重视和支持。根据零壹智库发布的《中国元宇宙产业政策汇总（2023年3月版）》，截至2023年3月28日，全国累计有18个省级（含直辖市）单位及24个市级单位发布了约114项明确支持元宇宙产业的政策。

此外，近年来也有房企开始试水元宇宙营销。2022年2月，天下秀旗下元宇宙社交产品“虹宇宙”与龙湖集团新开发的“京能龙湖熙上”楼盘达成合作，通过虹宇宙赋能“京能龙湖熙上”实体地产营销，在“元宇宙售楼处”“元宇宙样板间”“虚拟装修场景”以及“虚拟社区”等领域将开展相关合作。