



中国房地产行业报告：虚拟地产能否推动元宇宙经济体？



答案是肯定的。跟现实世界相似,我们认为虚拟地产市场的快速发展(2019 年至 2021 年总交易量翻了 15 倍)可以帮助及加速元宇宙的早期发展。主要是因为虚拟地产能够为游戏开发商带来丰厚及稳定的资金源(土地销售/加密货币)和吸引更多重要用户来提升价值和引入更多元的商业用途(Justin Bieber 的演唱会;LV/Gucci 的广告)。虽然虚拟房地产的风险仍然很高(在三个主要交易平台上,虚拟资产的均价(ASP)在短短 18 个月内涨了 8 倍),但它通过明星和企业的加入,连接了现实与虚拟世界,为元宇宙这个生态系统增加了一个新的维度。叠加目前与新冠病毒的长期作战,我们认为元宇宙的这一趋势是长期的。我们的科技/互联网板块分析师认为以下公司将受益:1)科技板块:歌尔股份(002241CH,买入),舜宇光学(2382HK,持有),京东方(000725CN,未评级)。2)互联网板块:Facebook(FBUS,未评级),Roblox(RBLXUS,未评级),腾讯(700HK,买入),字节跳动(未上市)。

什么是元宇宙地产?首先我们需要理解两个概念:1)元宇宙是一个 3D 线上虚拟平台,人们可以在上面玩游戏、创造、工作、以及交易加密货币。2)虚拟地产是元宇宙中的房产。每一块地都被赋予了其独一无二且不可复制的非同质化代币(NFT,即一段代码)并以此来区分每个地块和每笔交易。游戏开发商和玩家可以在平台上的一级/二级市场进行购买/出售,并将虚拟房产用于沉浸式的住宅或商业体验。

谁是元宇宙地产的主要玩家?1)土地供应商:土地是由游戏开发商来提供的。行业龙头包括 Decentraland,The Sandbox(获新鸿基 9300 万美元

投资),Cryptovoxels,,和 SomniumSpace。在国内,天下秀(600556CH)也开发了同款元宇宙游戏“虹宇宙”。2)买家:主要买家是加密货币商企,例如 MetaverseGroup(虚拟地产公司),Token.Com(虚拟货币及元宇宙地产公司),奢侈品牌(LV,Gucci,Burberry)去打广告,SnoopDogg 和林俊杰等明星,还有散户。

虚拟地产如何规划和定价?以 Decentraland 为例,该公司在它的平台上共推出了 90,601 块土地(面积相当于梵蒂冈的 48 倍),最小的交易单位是 1 块土地(232 平米)。这些土地被划分为不同的区域,比如加密货币谷(对应现实中的硅谷),时尚街(比弗利山庄),博彩区(拉斯维加斯)等等。买家可以投标相应的土地,然后将其建成住宅区或商业区,也可以从二级市场直接购买。在此之后,玩家可以使用游戏开发商自己的数字货币“Mana”进行交易或者经营该物业(1Mana=4.59 美元,浮动汇率)。虚拟货币商 BostonProtocol 就在今年 6 月买下了赌博区的一整个街区。元宇宙房产如何定价?主要还是和现实世界一样按照位置来的,比如靠近商业区或者明星的住宅。林俊杰住宅旁边的住宅现在市值已经到了 320 万人民币。

元宇宙的市场增速?光 Decentraland 一个平台,2021 年交易量已经较 19 年翻了 15 倍。而且主要平台的每单位土地价格也在同期涨了 9 倍,达到了 3600 美金。在今年 11 月,有两块地以总价 243 万美金的价格出售,这个已经超出了曼哈顿平均的房产价格。而背后的玩家主要以大公司为主。基本原理主要是由 NFT 逐渐流行进而推动了汇率(Mana 兑美元)和房价。

为什么有人会买?1)这些物业具有真实价值。Justin Bieber 在今年 11 月于虚拟世界举办了线上演唱会。LV 和 Gucci 也计划在游戏中租赁广告位打广告。2)非同质化代币增值迅速,在炒币和炒房的双驱下,资产增值更为强劲。答案是肯定的。跟现实世界相似,我们认为虚拟地产市场的快速发展(2019 年至 2021 年总交易量翻了 15 倍)可以帮助及加速元宇宙的早期发展。主要是因为虚拟地产能够为游戏开发商带来丰厚及稳定的资金源(土地销售/加密货币)和吸引更多重要用户来提升价值和引入更多元的商业用途(Justin Bieber 的演唱会;LV/Gucci 的广告)。虽然虚拟房地产的风险仍然很高(在三个主要交易平台上,虚拟资产的均价(ASP)在短短 18 个月内涨了 8 倍),但它通过明星和企业的加入,连接了现实与虚拟世界,为元宇宙这个生态系统增加了一个新的维度。叠加目前与新冠病毒的长期作战,我们认为元宇宙的这一趋势是长期的。我们的科技/互联网板块分析师认为以下公司将受益:1)科技板块:歌尔股份(002241CH,买入),舜宇光学(2382HK,持有),京东方(000725CN,未评级)。2)互联网板块:Facebook(FBUS,未评级),Roblox(RBLXUS,未评级),腾讯(700HK,买入),字节跳动(未上市)。

什么是元宇宙地产?首先我们需要理解两个概念:1)元宇宙是一个 3D 线上虚拟平台,人们可以在上面玩游戏、创造、工作、以及交易加密货币。2)虚拟地产是元宇宙中的房产。每一块地都被赋予了其独一无二且不可复制的非同质化代币(NFT,即一段代码)并以此来区分每个地块和每笔交易。游戏开发商和玩家可以在平台上的一级/二级市场进行购买/出售,并将虚拟房产用于沉浸式的住宅或商业体验。

谁是元宇宙地产的主要玩家?1)土地供应商:土地是由游戏开发商来提供的。行业龙头包括 Decentraland,TheSandbox(获新鸿基 9300 万美元投资),Cryptovoxels,,和 SomniumSpace。在国内,天下秀(600556CH)也开发了同款元宇宙游戏“虹宇宙”。2)买家:主要买家是加密货币商企,例如 MetaverseGroup(虚拟地产公司),Token.Com(虚拟货币及元宇宙地产公司),奢侈品牌(LV,Gucci,Burberry)去打广告,SnoopDogg 和林俊杰等明星,还有散户。

虚拟地产如何规划和定价?以 Decentraland 为例,该公司在它的平台上共推出了 90,601 块土地(面积相当于梵蒂冈的 48 倍),最小的交易单位是 1 块土地(232 平米)。这些土地被划分为不同的区域,比如加密货币谷(对应现实中的硅谷),时尚街(比弗利山庄),博彩区(拉斯维加斯)等等。买家可以投标相应的土地,然后将其建成住宅区或商业区,也可以从二级市场直接购买。在此之后,玩家可以使用游戏开发商自己的数字货币“Mana”进行交易或者经营该物业(1Mana=4.59 美元,浮动汇率)。虚拟货币商 BostonProtocol 就在今年 6 月买下了赌博区的一整个街区。元宇宙房产如何定价?主要还是和现实世界一样按照位置来的 比如靠近商业区或者明星的住宅 林俊杰住

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_30424

