



# 房地产行业新技术系列报告 (一): 元宇宙破圈 地产多业态 或迎来进化与颠覆



元宇宙进入“合规有序”发展阶段，引领未来产业+消费场景变革。元宇宙经过 2021 年“野蛮生长”，从北、上、深、杭等地方政府出台相关政策支持，到今年 2 月银保监会发布风险提示，警惕恶意炒作元宇宙房地产圈钱，中国移动联合元宇宙产业委员会发布产业自律公约，已经逐步进入“合规有序”发展阶段。发展元宇宙并不是“脱实向虚”，而是实现数字经济与实体经济深度融合，切实赋能实体经济全面升级。我们认为元宇宙应用场景主要在于产业场景升级和消费场景变革两大块，对基础技术提出更清晰的需求，如 XR、5G、云计算、数字孪生等技术生态的完善和更迭，都将加速元宇宙概念的应用落地。

**地产产业场景升级：生产要素重构，提升智慧化程度**地产产业场景升级主要聚焦在开发和物业管理两块。开发中如地产销售过程中可以借助相关技术让客户进行沉浸式购房体验，在虚拟建模中完美复刻入住后的感官体验；施工过程中，可降低设计、施工门槛，做好铺排，提高工效等。物管业态中，元宇宙技术可提高服务智慧化程度。譬如运用“元宇宙”相关技术构建社区全覆盖式虚拟空间，物企可以及时了解到区域实况，比如车场运营、人员通行、异常情况等，还能覆盖老旧社区的节能、安全防灾、社区养老等场景，打造信息化、智能化区域管理等等，既增加了管理灵敏度，又达到降本提效的目的。

商业地产迎合新消费人群需求，创新运营模式带来新发展动量。疫后商场复苏明显，“三新”消费需求催化变革。根据乐居网统计，全国 29 个城

市（不含港澳台）共 126 个商场，总销售额达 5025.9 亿元，其中销售额超 20% 高达 63 家，销售额同比下滑的仅有 5 家。

整体销售额上涨主要得益于相比 2020 年疫情影响相对减弱，且一部分商场为迎合“新消费人群”、“新消费业态”、“新消费时段”的“三新”需求，在 2020 年完成针对性的升级改造或规模拓展，提升商场活跃度。元宇宙将成为线下消费转型升级的重要契机，有望帮助商业体加强场景化消费、精准化营销、个性化服务等方面，进一步加强自身竞争力，带动市场消费需求，从而加速商业地产存量时代破局。

购物中心运用虚拟技术打造“元宇宙”购物空间，消费者购物体验升级，有助于扩大客群范围和增强已有客群的黏性。商场引入“元宇宙”

带来新奇互动体验，有望“点面”结合吸引消费客群，譬如推出虚拟偶像、AR 实景导航、AR 景观打卡、VR 沉浸式游戏互动、元宇宙版 VR 逛店等全场景应用等。

文旅地产正处转型升级期，人景交互、拓展场景或为突破口国内疫情得到有效遏制后，文旅相关市场消费需求虽稍有恢复，但传统文旅吸引力不足，行业亟待转型升级。根据文化和旅游部数据中心统计，2022 年春节假期（1 月 31 日~2 月 6 日），全国国内旅游出游合计 2.51 亿人次（-2%），恢复至 2019 年同期 73.9%；人均消费 1152 元，恢复至 2019 年同期 93.1%。春节期间，除传统的古镇游、观光游等，主题公园游、冰雪游、夜游逐步占据春节周边游热选。元宇宙作为数字化转型的最终形态，为文旅相关景

区、主题公园、艺术中心等载体加强人景交互、拓展强体验式场景提供借鉴思路。如国内张家界景区、西安大唐不夜城和深圳奥雅绽放数字艺术中心等，转型切入点在如何在实体空间以剧情体验推动线下沉浸，提供通过虚拟技术结合移动终端同步线上虚拟世界的搭建，并同步开放第三方内容接口，打造虚实结合的元宇宙文旅项目，从而增强线下吸引力和顾客黏性。

## 投资建议

本篇报告是在元宇宙产业发展现状和已有的技术积累基础上，探讨其对地产多业态发展趋势的影响。随着消费级 XR、5G、数字孪生等基础生态逐步完善，多重应用场景逐步落地，全方位融合并赋能原有线下商业地产、文旅地产等商业模式及购物、办公、娱乐、社交等场景。

随着技术更迭和投融资加速，人机交互终端硬件渗透率的进一步提升，房地产多元业务作为承接 C 端市场的载体，将迎来全新发展机遇。关注：

(1) 房地产多元化布局：保利发展、万科 A、金地集团、新城控股、华侨城 A；(2) 物管优质标的：华润万象生活、碧桂园服务、宝龙商业、金科服务等。

**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\\_37892](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_37892)

