

“听说最近很多人想帮我理财”。4月9日，林俊杰发了这样一条博文，疑似回应近日冲上热搜的“林俊杰虚拟地产浮亏91%”话题。据公开报道，2022年11月，林俊杰曾花12.3万美元在Decentraland购买了3块虚拟地产，有媒体算出，全球最大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，林俊杰花12.3万购买的3块虚拟地产目前价值为1万美元，浮亏91%。

元宇宙地产是否真的完全崩盘毫无发展前景？UWEB校长、中国移动通信联合会元宇宙产业委执行主任于佳宁在接受南都采访时表示，虚拟地产并非昙花一现，而是伴随着元宇宙进入发展的阵痛期。无论是元宇宙还是虚拟地产，都需要继续沉淀，才能够在未来得到更广泛的应用和发展。同时在于佳宁看来，虚拟地产产业在发展时应主要侧重于技术创新、产业融合、用户教育三个领域。

### 元宇宙房产崩了？

随着虚拟货币价格下跌、多平台爆雷，元宇宙房产的价格也跟着“崩”了，据WeMeta平台数据，4月9日全球最大元宇宙地产销售平台Decentraland的每平方米中位价格仅为4.86美元。

公开资料显示，Decentraland是一个虚拟世界平台，用户可通过使用以太坊区块链的MANA购买平台中的虚拟土地、使用和销售服装与配饰，也可以创建、体验内容和应用程序，其中所有虚拟土地以及虚拟土地上的建筑物都由所有者永远持有。

Decentraland上虚拟地产的价格曾高得令人震惊。2021年11月，Decentraland里曾有一块数字土地被卖出243万美元（约合人民币1552万元）的高价。而“虚拟地产”也曾吸引娱乐圈不少明星的关注。除了林俊杰，周杰伦、鹿晗、徐静蕾等明星亦纷纷入局，或是在元宇宙内购置地产，或是购买NFT头像。

但受Luna爆雷事件影响、加密货币出现暴跌，虚拟地产市场也快速降温。WeMeta平台数据显示，Decentraland近一周内最高日活交易用户数为36人。

国内元宇宙概念公司天下秀也曾推出的游戏产品“虹宇宙”，买家同样可以在“虹宇宙”上拥有虚拟住宅、虚拟物品，并体验装修房屋、社交互动。该平台上的地产

同样遭遇了“大降价”。此前有媒体报道，在二手交易平台闲鱼上，最夸张的一套“虹宇宙”上的“SS环海岛屿”虚拟房产曾被炒到99.99万元。而南都记者4月10日在闲鱼上搜索“环海岛屿”时，有人发帖称想以1500元的价格回收“SS环海岛屿”，回收价格与“天价”售价相差666.6倍。

( 图源网络 )

专家：价格缩水是清洗泡沫

UWEB校长、中国移动通信联合会元宇宙产业委执行主任于佳宁在接受南都采访时指出，虚拟地产的降温本质是由于市场对元宇宙的非理性疯狂有了缓解迹象，早期过热炒作使得资本市场和大众都对元宇宙快速成熟落地有着极高的期待，热门区域虚拟地产的需求增加，因此时常会出现高价交易的情况，这既反映了虚拟地产的火爆，也反映了背后存在一定的炒作。而当前国内或者海外虚拟地产价格的缩水，也是市场对泡沫的一种清洗。

同时他指出，虚拟地产是搭建元宇宙生活空间的基础，其未来价值和发展都取决于元宇宙的发展。虽然过去几年虚拟地产吸引了一些投资和用户，但它仍处于起步阶段，仍面临着包括用户规模小和黏性差、技术不成熟、市场不规范、价值不清晰、监管不明确、商业模式不够明确等一系列问题和风险。这也限制了虚拟地产的进一步发展。

此外从元宇宙的普及化角度来讲，于佳宁提出，由于技术和生态在内的诸多限制，目前的元宇宙还远远达不到大众标准，这也使得元宇宙进入了新技术趋势发展的阵痛期。“元宇宙的发展本来就是一个漫长、逐步迭代、持续扩展边界的过程，这个发展进程并不是线性的，不是努力投入资源就可以实现突破，关键还需要底层性技术创新和基础设施建设才能实现。”于佳宁说。

而对于虚拟地产后续的发展，于佳宁提出了三点建议。

首先是技术创新。

元宇宙本身就是一个技术驱动的行业，技术创新是一切应用的根本。元宇宙的创新本质上就是云计算、分布式存储、物联网、VR、AR、5G、区块链、人工智能等一系列前沿数字技术的集成创新与融合应用。未来元宇宙并不仅仅是基于单独某一项技术的发展，关键是要用应用把技术的“点”连成“线”，不断融合创造了大量新物种。

其次是产业融合。

发展元宇宙绝不是“脱实向虚”，而是实现数字经济与实体经济深度融合，从而切

实赋能实体经济全面升级，让各行各业都能找到“第二曲线”新发展空间。虚拟地产产业需要与现实世界的实体经济相结合，发挥其在现实经济中的作用。例如，虚拟地产可以为现实世界中的房地产、文化旅游、娱乐等行业提供数字化的解决方案，促进现实经济的转型升级和创新发展。现在已经有部分公司看到了元宇宙中虚拟地产的商机，开始进行元宇宙地产交易、开发、管理等工作。而在部分元宇宙项目中，虚拟地产以NFT形式存在，主要就是利用区块链技术保障所有权和透明度。”

最后为用户教育。

加强对消费者的教育和宣传，提高消费者的认知和接受程度是发展虚拟地产产业的一个关键因素。消费者需要了解虚拟地产的概念、特点、使用方式和潜在风险，以更好地理解并接受这种新兴产业。一方面，虚拟地产还没有得到大众的广泛认知和接受。虚拟地产的概念相对较新，需要消费者具有一定的技术素养和虚拟世界的认知才能够进行消费，这也限制了它的市场。另一方面，虚拟地产的交易流程复杂，涉及区块链技术和智能合约等方面的知识。这使得消费者需要具备相应的技术知识和认知才能进行交易，而这对大多数人来说是一个门槛。此外，针对不同的消费群体，也需要开展有针对性的教育和宣传活动，以提高其对虚拟地产产业的认知和接受程度。

“总的来说，未来随着技术的进步、商业模式的创新，以及在推动实体经济中发挥作用，元宇宙的价值会被逐渐释放出来。数字大航海时代，5G、物联网、人工智能等数字技术正在构建新的产业形态。元宇宙已经成为不亚于移动互联网级别的建设方向，未来十年将是元宇宙发展的黄金十年，每一轮互联网的升级，必定会出现一系列全新的杀手级应用，也会诞生一批伟大的经济组织，创新创业的伟大机遇就在眼前。”于佳宁表示。

采写：南都记者叶露