

去元宇宙买一块地皮、购一套房子，将现实生活里无法安放灵魂寄托在虚拟世界中，一度成为潮流。今年年初，“炒房热”刮进了元宇宙，虚拟地产、虚拟房产频频刷出价格新高，最火时，国外一块不足5平方米的虚拟土地卖出逾400万美元的天价。

然而好景不长，短短几个月时间，虚拟房产行情急转直下。如今，海外主流虚拟房产平台虚拟房产平均价格下跌超80%，不少平台因用户大量流失而关门歇业，一批高价买入虚拟房产的投资者惨遭割韭菜。

虚拟房产降温之迅速让人咂舌，却也在意料之中。从其诞生之初，投机炒作就如影随形，暴涨暴跌是其必然表现。虚拟房产真实价值究竟几何，投资风险能否承受得起，投资者还需谨慎斟酌。

经济学上探讨一件商品的价值，一般从使用价值和交换价值两个维度来衡量。虚拟房产不存在一砖一瓦，没法居住落户，除了转卖给其他人，不能产生任何实际价值。如果说少数人是出于个人兴趣而参与收藏和交易，那么大多数花重金购买的人，看中的不过是低买高卖所带来的价格差，这也让虚拟房产很容易演变成击鼓传花的游戏，当第一波赚得盆满钵满的炒作资金离席而去，没有人再来接棒时，虚拟房产砸在手里也就不足为奇。

物以稀为贵，被捧成高价的商品往往带有一定稀缺性。虚拟房产依托的是区块链技术，理论上可以无限提供，只需在区块链上敲出一串代码，就能生成成千上万套虚拟房产，甚至连元宇宙本身都是可以复制再造的，既不需要多高的成本，也谈不上稀缺。比起被炒成的高价，目前虚拟房产的应用场景也有限，主要用来装饰、参观等，投机炒作明显走在了技术进步的前面。

虽然元宇宙声称是现实世界的照射，但现实生活中的交易逻辑在元宇宙里并不适用。真实房屋的买卖基于具有国家主权信用的法定货币，虚拟房产交易则依附于NFT(非同质化代币)进行，价格与虚拟货币价格密切相关，暴涨暴跌是其天然属性。现实中，投资者出现资金链紧张，还可以将房屋转卖变现，即便是遭遇楼市泡沫，至少还能将房子拿来居住。而在元宇宙世界，一旦虚拟房产崩盘，投资者除了一个名义上的所有权外别无他物，如果是举债参与炒作，更将是血本无归。

透过现象看本质，虚拟房产风险不得不防。当前虚拟房产还面临诸多监管空白，比如如何界定其资产性质、知识产权如何保护等。与虚拟货币的“近亲”关系，也让虚拟房产伴随着炒作欺诈、非法集资、赌博洗钱等风险。我国早已明令禁止虚拟货币炒作交易，明确表示坚决遏制NFT金融化、证券化倾向，从严防范非法金融活动风险，投资者贸然参与其中，很容易涉入法律风险。

虚拟房产的暴跌再次给予市场警示，依附于元宇宙的炒作乱象该休矣。作为一个新兴概念，元宇宙承载着人们对未来技术的美好向往，对理想生活的无限憧憬，但不管在什么宇宙，理想的实现都不能靠投机炒作得来，元宇宙的未来也绝不仅仅是在虚拟空间里盖房子。开发商和投资者应该放眼长远，将目光和资源更多投向底层技术和应用场景研究，唯有脚踏实地、一砖一瓦地夯基垒台，元宇宙的美好愿景才可能充分照进现实。