

代币投资

以数字证券的形式分割资产，可能会彻底改变房地产投资。第一太平戴维斯商业物业研究部董事 Steven Lang：欢迎来到代币化时代

四百年前，荷兰东印度公司成为第一家上市公司。为筹集资金，它向公众发行债券和股票，开创了具有现代意义的新型交易市场。部分所有权本身算不上新概念，但以代币形式存在的部分所有权确实为房地产投资开拓了一条全新渠道。

代币化，顾名思义是将房地产“化”为代币的过程：将真实有形资产的所有权分割，转换为代币或数字证券。这些代币在区块链上运行，即比特币、以太坊等加密货币背后的区块链技术。尽管加密货币的价格波动为人诟病，但不否认，区块链本身基础完善且作用强大，是一个可实现有形资产交易的分散式、零争议、安全有保障的平台。

区块链技术在房地产领域有很多潜在应用，资产代币化只是其中之一。代币化可为各资产领域的业主和投资者带来

裨益，因此房地产企业自然会对它的到来表示欢迎。

InvestaCrowd是一家数字证券投资平台和ICTX数字证券交易所，总部位于新加坡。公司创始人兼首席执行官Julian Kwan认为代币化技术具有明显益处。“业主要以发行基于区块链的代币或数字证券，如果希望只出售部分所有权而非整个资产，也可以实现。而且投资者也可以随时在二级市场在线出售所持份额。通过资产的代币化，不仅提升了资产的可交易性和流动性，也节约了资金及时间成本。数字安全层的诸多优势尤其令人兴奋。交易速度加快也是一个明显优势。”

然而在这些早期阶段，市场的成功建立需要有一个承销商，有一个受监管的组织来协助创建代币，一个代币交易所，当然还要有买卖双方参与来创造流动性。

代币化在私有市场创造了分散所有权。2018年跨境投资规模超过3,000亿美元，投资者投资私募股权的能力增强，对所有类型的业主来说都具有吸引力。如今小型投资者亦可以进入相对“私有”的市场，而且执行交易所所需的费用和时间也大幅减少。

代币化具体如何运作？

我们以价值2,000万美元的房产为例。发行的代币数量可以由房产价值决定，那么价值2,000万美元的房产，可以发行2,000万个价值1美元的代币，然后挂到某线上平台出售。个人可以在1至2,000万范围内任意选择购买代币的数量，并且可以随时出售任意数量的代币。收益则根据所持代币的数量按比例分配。

亚洲市场目前处于领先地位。区块链的一大优势在于，产权查询和转让情况可以得到即时验证。这对于亚洲发展中市场尤为重要，因为这些市场的产权保障是投资者的一大障碍。“它将提高房地产交易的效率。”第一太平戴维斯越南副总经理Troy Griffiths对区块链予以肯定。“越南有潜力迅速跟上这一趋势。这个国家的人口较为年轻，能够积极接纳新思想新技术，此外执政者也具有前瞻性思维。”

第一太平戴维斯东南亚首席执行官Chris Marriott也认为，代币化将全面影响房地产市场现有模式及流程。“房地产所有权的数字化是一个自然进程，如今一批新兴技术公司正在筹集风险资本，以期解决商业房地产所有权的低效问题。”

未来会是什么模样？可以确定的是，代币化的市场接受度会随着时间推移而增加，至于代币化会以多快的速度成为主流操作，尚难以预测。代币化的生态系统正在形成，一批可靠的载体公司正在涌现。应用发展无疑会受到监管约束，但新的所有权方法（例如IPSX商业房地产交易所）已在英国获得监管机构批准，这是个好的开始。房地产投资的变革使新的所有权形式成为可能，更预示着代币化未来发展的美好前景。■

“业主可以发行基于区块链的代币，如果只希望出售部分所有权而非整个资产，也可以实现”