

团 体 标 准

T/SZBA —2025

RWA 技术规范

前言

本文件按照 GB/T 1.1-2020《标准化工作导则 第 1 部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由深圳市信息服务业区块链协会归口。

本文件起草单位：

本文件主要起草人：

《第二居所 RWA（Real-World Assets）服务与认定标准》

讨 论 稿

1 范围

1.1 本标准规定了第二居所 RWA 服务的术语定义、资产分类、服务流程、数字化管理要求、认定条件及监督机制。

1.2 适用于 RWA 服务机构、资产管理平台、产权人、投资者及相关监管机构。

2 规范性引用文件

2.1 GB/T 14885-2023 《固定资产分类与代码》

2.2 GB/T 35678 《不动产登记数据整合共享规范》

2.3 ISO 21867:2022 《Real Estate Valuation - Global Property Glossary》

2.4 ISO 17710 《房地产术语》

3 术语和定义

3.1 第二居所 RWA

指以第二居所房产（非自住住宅）为基础资产的数字化托管、IP 化投资和交易服务。

是一种基于区块链技术的创新模式，旨在将现实世界的第二居所房产通过数字化代币化实现流动性提升和价值赋能。具体的方式是将受托管的第二居所房产数字化改造升级为 IP 数字酒店产品，以周份额的方式分割成份额资产进行销售和管理，基于国家级联盟链建立第二居所房产 NFT 存证体系，确保产权清晰、跨境交易合规。

第二居所房产的范围包括商业住宅、别墅、公寓、酒店、度假洋房、民宿、木屋等。

3.2 资产确权

通过法律文件、区块链存证等技术手段确认房产所有权及权益归属。

3.3 数字化管理平台

整合房产信息、资产分割、交易记录、权属证明等数据的线上系统。

3.4 合规性审查

对 RWA 服务是否符合法律法规、税务政策及行业规范的核查过程。

4 第二居所 RWA 服务分类

4.1 房产数字化托管服务

制定统一的房产数字化托管服务操作手册。

提供房产数字化托管、房产权属登记、日常维护、酒店管理、租金管理等服务。

4.2 IP 数字酒店开发服务

制定统一的第 2 居所 IP 数字酒店产品开发服务手册。

为受托管的房产提供 IP 数字酒店的开发指导、装修管理和份额资产销售管理服务。

IP 数字酒店产品以周为单元一共分成 52 份，其中 45 份为可售资产，由份额资产购买人持有，7 份为经营资产，委托给酒店管理方创收经营。

4.3 IP 数字酒店供应链服务

建立第 2 居所 IP 数字酒店产品供应链系统，为受托管的房产供应高品质高价值的产品或服务。

建立供应链产品的供应标准服务体系，提供开放互惠共建共享共赢的供应链金融服务平台。

4.4 数字化酒店管理服务

建立数字化酒店管理服务标准体系，酒店管理服务方按约定为份额资产业主提供专属服务，并依托 IP 数字酒店产品的功能价值创造增值服务，为份额资产业主带来资产回报。

酒店管理方为份额资产业主提供自用期间的约定服务，在非自用期间通过第三方渠道租赁经营，租赁收入按约定分成，租赁期间产生的商品销售和增值服务按约定分成。

酒店管理方有效经营 IP 数字酒店产品保留的 7 份经营资产，所创造的收入除了贴补酒店管理方的管理成本、维保成本、损耗用品成本及管理绩效薪酬外，剩余利润留成 20% 用作酒店管理服务基金，其他利润均分给份额资产持有人。

4.5 数字化区块链管理服务

建立全国统一的第二居所区块链房产托管登记系统。

依托 IP 数字酒店产品份额资产建立数实融合的 IP 份额数字房产 NFT，实体份额资产通过 IP 份额数字房产 NFT 实现链上交易。

依托 IP 数字酒店产品衍生 IP 数字人居文化艺术藏品 NFT，IP 数字藏品 NFT 奖励给份额资产业主和租赁客户，带来虚拟资产的增值回报。

依托受托管的区块链房产和 IP 数字酒店产品，通过跨链技术实现大陆实体资产在香港市场的 RWA 代币化融资，实现酒店产品销售和租赁经营数据化的可信区块链管理。

4.6 认证与评估服务

对房产价值、合规性进行第三方认证与评估服务。

对第二居所房产与第 2 居所通证兑换建立认证与评估服务标准。

5 资产认定标准

5.1 资产基本要求

5.1.1 合法性

房产产权清晰，无抵押、查封等法律纠纷。

提供完整的不动产权证书、购房合同等文件。

5.1.2 可数字化

房产安装 AIoT 物联网设施设备实现 RWA 资产的实时管理。

房产信息需通过 GIS 地图、3D 建模等技术实现数字化存证。

5.1.3 流动性

按照《民法典》第二分篇第八章规定，受托管的房产打造成第 2 居所 IP 数字酒店产品，由两个以上组织、个人按份共有，通过份额资产的开发销售实现其流动性。

5.2 认定流程

5.2.1 申请材料

房产所有权证明文件

业主身份信息

房产的抵押贷款状况（如房产按揭提供按揭合同）

房产的装修状况（提供房产现状实景图）

房产的使用状况（如有租赁提供租金收益证明）

5.2.2 审核程序

初审：形式审查材料完整性（2个工作日内完成）。

实地核查：对房产物理状态、权属进行现场验证。

合规性审查：核查是否符合土地规划、环保、消防等法规。

终审：专家委员会评审（3个工作日内出具结论）。

5.2.3 认证标志

通过审核的房产由第二居所研究院授予“第二居所 RWA 认证标识”，有效期 3 年。

通过上链的房产签发“第二居所区块链房产 NFT 存证证书”。

通过主题化装修改造上链的房产签发“第 2 居所 IP 数字酒店 NFT 存证证书”。

通过份额销售上链的房产签发“第 2 居所 IP 数字酒店份额资产 NFT 存证证书”。

5.3 认定范围

5.3.1 房产数字化托管价格认定

受托管的房产价格认定依据其购买价、装修投入、折旧率、市场价、评估价以及所在城市的未来溢价率等综合分析来确定其托管价格。

5.3.2 IP 数字酒店产品价格认定

IP 数字酒店产品价格认定依据其房产托管价、装修投入、家居设备及酒店用品配置、酒店管理服务费用、IP 授权及推广费用、产品销售费用、产品数字化改造及托管费用、产品数字资产发行费用等综合因素分析来确定其产品总价。

5.3.3 IP 数字酒店产品份额资产价格认定

IP 数字酒店产品份额资产价格认定在产品总价的基础上，依据产品的黄金周、旺季周、平季周、淡季周的资产价值和季节需求特性来进行分周定价，确定该份额资产在不同周期的资产价格和租赁价格。

5.3.4 第二居所房产与第 2 居所通证兑换价值认定

第二居所房产与第 2 居所通证兑换价值认定依据第二居所房产托管总市值、第 2 居所通证总量、第 2 居所通证未来潜在市值估值、第 2 居所 IP 数字酒店产品兑换系数等标准来确定。

5.3.5 酒店服务价值数字资产认定

酒店服务价值数字资产认定依据不同 IP 数字酒店产品的酒店服务等级、服务价值、服务时长、服务稀缺性等进行综合确定。

6 RWA 服务管理要求

6.1 数字化管理平台

6.1.1 平台搭建

区块链底层技术：基于国家自主控制主导的区块链服务网络（BSN-DDC）平台建立第二居所链，为数字化托管的房产和 IP 数字酒店产品提供资产上链、份额资产发行、收藏和

资产流转等一体化服务，为每一套房产建立其唯一编号、永久存证、不可复制、不可篡改的区块链房产管理服务。

6.1.2 功能模块

资产确权管理：区块链存证、权属变更记录。

价值评估模型：基于资产价格、租金收益、市场行情的动态估值。

风险预警系统：监测产权纠纷、市场波动等风险。

6.1.3 底层资产架构

区块链房产：为每一套受托管的房产建立第二居所房产智能合约和房产 NFT 存证，NFT 名称格式为 SHC/RWA-“所在城市城区缩写”-“房产详细地址缩写”-“房间号”。

区块链房产 IP 数字酒店：基于受托管的房产发行第 2 居所 IP 数字酒店 NFT，NFT 名称格式为 SHC/RWA-“所在城市城区缩写”-“房产详细地址缩写”-“房间号”-“IP 数字酒店产品”。

区块链房产 IP 数字酒店份额资产：基于受托管的房产发行第 2 居所 IP 数字酒店份额资产 NFT，NFT 名称格式为 SHC/RWA-“所在城市城区缩写”-“房产详细地址缩写”-“房间号”-“IP 数字酒店产品份额资产时段”。

6.1.4 数据安全

敏感信息（如产权人身份）需符合 GDPR 或《个人信息安全法》加密存储。

6.2 合规性要求

6.2.1 税务合规

明确房产托管收入、销售收入、租金收入、资产增值的税务申报责任与流程。

6.2.2 跨境交易

涉及外汇管理、反洗钱（AML）的合规审查。

7 监督与申诉机制

7.1 定期检查

认证机构对持证资产进行年度抽查，不合格者限期整改或撤销认证。

7.2 争议处理

设立申诉委员会，处理房产确权、估值等争议（处理时限不超过 30 日）。

8 发布和实施日期

本标准自发布之日起实施。

附录

附录 A（规范性附录）：房产数字化托管评估认定申请表模板

附录 B（规范性附录）：房产数字化存证技术规范（如 IPFS 哈希值生成流程）

附录 C（资料性附录）：第二居所 RWA 服务与认定典型案例分析

参考文献

[1] 《民法典》

- [2] 《不动产登记暂行条例》
- [3] 《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》
- [4] 全球房地产投资信托基金（REITs）监管框架
- [5] 《区块链服务认证规范 TSTIC130010-2022》
- [6] 《中华人民共和国数据安全法》实施参考（第一版）中国网络安全产业联盟数据安全工作委员会
- [7] 《中华人民共和国个人信息保护法》释义 杨合庆 法律出版社
- [8] 数据合规实务：尽职调查及解决方案 刘瑛，李晓华 法律出版社

注意事项

- 1、动态调整：根据市场变化和技术发展每 2 年复审一次标准。
- 2、跨区域适用：明确不同地区法规差异的处理方式（如一线城市与三四线城市）。
- 3、第三方合作：鼓励与公证机构、评估公司联合开展资产认证服务。