

開拓RWA產品 為穩定幣添加收益功能

券商：港數字資產規管清晰 勢吸環球資金湧入

透視穩定幣 4

隨着虛擬資產市場全球化發展，各地金融機構都積極探索如何透過技術與政策創新，在新一輪資產數位化浪潮中搶佔先機。在這場競賽中，穩定幣與RWA（現實世界資產）都扮演着重要的角色，隨着香港的《穩定幣條例》生效後，兩者更可相輔相成，讓香港進入快速、可持續發展的新時代。

大公報記者 麥晉璋

勝利證券執行董事陳沛泉（右圖）表示，近年香港在虛擬資產的監管制度、市場產品與合規基建方面迅速推進，如2024年初，比特幣現貨ETF（交易所買賣基金）正式獲批，成為亞洲首批類似產品之一，吸引來自全球家族辦公室與機構投資者關注。



術將現實世界中的實體資產（如房地產、債券、能源設備、農產品等）轉化為數字代幣，實現鏈上交易和流通。

發展穩定幣融資與分紅

日後，資產管理需求驅動RWA發展，因為RWA與傳統金融資產的相關性較低，將RWA納入投資組合可以有效分散風險，降低整體投資組合的波動性。此外，區塊鏈技術的特性剛好能夠解決傳統資產交易的信任與效率問題，因為RWA可以實現現實世界資產狀態變化能夠即時上鏈，實現收益的自動執行、自動結算，而且不可篡改。

此外，RWA的出現也能為穩定幣帶來更廣闊的發展空間，包括為穩定幣提供支付、融資、分紅等多種現實世界中的應用場景，使其能夠更深入地融入實體經濟活動。由於穩定幣本身不能產生利息收益，故此可透過RWA代幣化高收益的實體資產，為穩定幣的持有者帶來可持續的收益來源。

資產數字化 交易更便捷

對尋求資產配置多元化的國際資金來說，香港的加密產品具備三大吸引力，首先是受明確的法例監管，可減少合規風險；其次是具橋樑作用，可接觸內地與亞洲市場；最後是產品多元化，從ETF到受託RWA平台應有盡有。

其中，RWA是目前Web 3.0最火熱的應用方向之一，這是將現實世界的資產（如地產、債券、知識產權等）代幣化，實現更靈活的交易與投資。香港的大型地產項目包括住宅、商廈、房地產投資信託基金（REITs）等向來可提供穩定的現金流，若能把它們代幣化，對包括中東在內的海外資金有一定吸引力。

此外，內地的電動車充電樁及新能源基建也同樣能提供現金流，而且對中東資金來說，能令投資組合更多元化。另近年中國出現了不少熱門IP（知識產權），如電影《哪吒》的角色便在全球掀起熱潮，這些IP能帶來龐大的商業收入，故此也是代幣化的最佳選擇之一。

興業證券全球首席策略師張憶東（下圖）表示，未來穩定幣將與RWA相輔相成，讓香港進入快速、可持續發展的新時代，由於RWA通過區塊鏈技



何謂RWA

現實世界資產（Real World Assets, RWA），是指將現實生活中的資產（如房地產、債券、藝術品、公司股權等）進行數位化處理，透過區塊鏈技術「代幣化」（Tokenization），使其能於鏈上交易、拆分、質押或作為抵押品使用。RWA的核心精神，是讓那些原本只能於傳統金融體系流通的資產，經由智能合約與去中心化賬本，變得更加透明、可程式化，並能接觸全球市場。舉例說，一棟價值千萬的物業可以透過RWA平台轉化為數千個代幣，每一個代表資產的一小部分，投資者只需持有一枚代幣便享有部分收益權或資產份額。這不僅大幅降低投資門檻，也提升了資產的流動性與透明度。目前最常見的RWA應用類型包括政府或企業債券代幣化、房地產分割持有、供應鏈應收賬代幣化、藝術品與收藏品所有權拆分等。

中東發力數字金融 試點地產代幣化

2025年上半年，全球RWA市場規模快速增長，由年初的約86億美元，爆升至超過230億美元，其主要形式包括代幣化的私人信貸、美國國債、房地產、可再生能源專案、碳權及藝術品等。有業內人士認為，歐美、日本、韓國、新加坡、中東等地都在加快發展，而當中，中東與香港的合作空間最大。

近年中東地區在虛擬資產市場上的發展呈現出迅速變化，從政策真空、監管模糊的階段，逐步演變成全球區塊鏈與加密金融的重要樞紐之一；當中，阿聯酋與沙特阿拉伯是發展最快的兩大經濟體。

阿布扎比國際金融中心（ADGM）於2018年推出了中東第一個完整虛擬資產監管制度，明確界定加密交易、託管、顧問等活動的法律地位與申請條件，奠定了制度化的基礎。隨後，迪拜國際金融中心（DIFC）與其監管機構DFSA於2020年引入「Investment Token Regime」，開啟沙盒測試與代幣投資合法化之路。此外，2022年迪拜成立的虛擬資產監管局（VARA），是全球首個專為虛擬資產而設的獨立監管機構，全面負責加密業務的發牌、監督與合規審查。

探索石油期權代幣化

此外，迪拜亦透過DMCC（迪拜多種商品中心）推出專屬虛擬資產自由區，提供低稅

率、資金自由進出、開放法域等優惠，吸引多間全球主要交易所設立區域總部或營運中心。當香港已在討論將地產項目代幣化時，迪拜已經正式開始實行。在2025年初，當地地產巨頭DAMAC宣布與區塊鏈平台MANTRA簽署總值10億美元的地產代幣化合作協議，將真實的不動產資產轉為區塊鏈上的可交易代幣，開創實體資產與加密市場融合的先河。

勝利證券執行董事陳沛泉認為，不少香港公司早已拓展中東市場，相信香港與中東的合作空間最大，包括在跨境支付、穩定幣、RWA等範疇。他指出，中東在RWA的應用上已有許多值得香港投資者關注的產品，例如近年沙特阿拉伯與阿聯酋開始探索將石油期貨權益、碳權憑證等代幣化，對於香港的高淨值投資者與新能源基金而言，這些都是具吸引力的配置選項。



▲沙特阿拉伯與阿聯酋若把石油期貨權益代幣化，將為香港投資者帶來投資機遇。

全球各地加速發展RWA

美國

美國證券交易委員會（SEC）已將多數RWA視為證券，所以其發行和交易都必須遵循《證券法》和符合現有代幣相關框架。2024年及2025年中旬，SEC針對代幣質押等議題發布新指引，令監管更完善，從而加快市場發展。例如Securitize是美國最具代表性的RWA代幣化平台之一，目前已發行超過40億美元資產。

歐盟

歐盟正推動DORA、MiCA等法案，規範加密與代幣業務。成員國如盧森堡、德國、瑞士也預設通道，為RWA提供特別監理沙盒制度。歐洲的平台，如Tokeny、Archax、SIX Digital Exchange（SDX）等也正在積極拓展RWA的業務。

香港RWA市場潛力大

1 房地產代幣化

香港物業價值高、流動性低，適合透過代幣拆分持有權，並結合REITs模型上鏈交易

2 電影IP

香港電影工業成熟，可透過NFT及收益權代幣化將電影票房收益、IP授權費轉為可交易資產

3 停車場、充電樁收益

香港不少停車場都有強勁的現金流，十分適合代幣化，另內地企業的充電樁收益也可在香港進行代幣化

4 藝術與收藏品

中環、上環等為畫廊與拍賣行集中地，可合作將高端藝術品分拆發行代幣予國際買家

5 私人信貸與債權

香港私人借貸市場活躍，可將應收賬款、票據、企業應付租金等作風險評估後進行鏈上質押或轉讓

6 可再生能源收益權

雖然香港能源產量有限，但可引入粵港澳大灣區其他城市的太陽能資產作為跨境代幣化專案

大公報記者整理



▲日本房地產公司GATES在Oasys平台展開價值7500萬美元的東京核心不動產RWA專案。

日本

早在2022至2024年間逐步修訂《支付服務法》、《銀行法》與信託稅務條例。今年，日本房地產公司GATES在遊戲項目平台Oasys，展開價值7500萬美元的東京核心不動產RWA專案，成為日本最大規模的RWA項目之一。

韓國

韓國在今年6月提出《數位資產基本法》，規定具備至少50億韓元的機構才能發行RWA穩定幣，同時推動證券型代幣（STO）立法，預計於8月進入國會審議階段。目前韓國雖然沒有大型代幣化項目，但市場交易活動非常活躍。截至2025年7月，韓國五大加密交易所的RWA交易額已達到2.23兆韓圓（約16億美元）。

新加坡

作為亞洲其中一個金融與加密中心，新加坡金融管理局（MAS）自2023年8月公布「單一貨幣穩定幣」（SCS）框架，並推動業者經由監理沙盒等試點方式進入市場。雖然監管明確，但仍未見大量商用案例。



▲新加坡金融管理局已在2023年8月公布「單一貨幣穩定幣」框架。

►中東近年積極發展數字資產，迪拜今年初試點一項不動產資產代幣化。

港虛產平台走出去 HashKey奪迪拜牌照

市場拓展 隨着香港《穩定幣條例》生效，整個數字資產的監管制度變得更加完善，除了在跨境支付和RWA領域的應用將加速拓展外，不少香港的持牌虛擬資產平台也在積極拓展海外市場。

去年11月，OSL集團（00863）便已成功收購獲得日本金融廳（FSA）許可的加密資產交易服務供應商CoinBest K.K.的81.38%股權。

汲取國際經驗 強化產品配套

OSL表示，收購CoinBest是一個關鍵里程碑，標誌着公司正式進入日本市場，開啟全球發展的新紀元。OSL在香港已建立了堅實的基礎，並希望將其場外交易、託管和交易服務方面的專業知識帶到日本市場。同時，OSL也會在國際市場中獲得寶貴的經驗和技術，以增強其整體產品配套，提升競爭優勢。

此外，HashKey Group旗下的HashKey

MENA FZE公司也在今年5月成功獲得了迪拜虛擬資產監管局（VARA）頒發的虛擬資產服務提供牌照（VASP），標誌着公司可正式在阿聯酋啟動運營。據了解，該牌照容許HashKey Global MENA在迪拜境內提供虛擬資產交易服務和虛擬資產經紀自營服務，而HashKey Global MENA的交易平台已於今年5月19日正式營運。

HashKey集團交易所聯席CEO茹海陽表示，早前特首率團訪問中東，為深化香港與中東地區在虛擬資產領域的合作創造了重要契機。香港作為全球虛擬資產樞紐，擁有清晰的監管框架、成熟的金融生態，以及連接亞洲與國際市場的獨特優勢，加上《穩定幣條例》即將生效，對中東資金具有極大的吸引力。

HashKey強調，隨着阿聯酋持續鞏固自身作為中東地區虛擬資產樞紐的地位，HashKey Global MENA將為尋求可信賴且合規的虛擬資產服務的消費者和企業提供服務。