

部分房产中介利用AI进行“精装修”、炮制虚假房源引流,扰乱住房租赁市场

用AI美化房源,营销边界如何划定?

本报记者 秦亦殊

“中介发来的图片中,房间是浅色的木地板。可到现场看房后,发现地板破旧,和图片上完全不是一个样子。”近日,云南昆明的解女士在租房时遇到了房间和宣传货不对板的情况。更离谱的是,在解女士就地板提出质疑后,中介却毫不避讳地说:“当然不一样了,图里是用AI生成的。”

装修精致、交通便利的房源,是不少租客的理想选择。但随着AI技术的普及,部分房产中介将AI用于房源包装,甚至直接炮制虚假房源引流,不少租客因此蒙受损失。受访专家表示,AI介入房产中介行业,需要划定清晰的使用边界。

虚假房源引流又有新套路

除了地板的颜色、质感有出入,解女士还发现,房源的格局也和中介发来的图片有差别。“图片中卫生间是干湿分离的设计,到现场一看只是普通单间,格局完全对不上,我怀疑根本就不是同一套房子。”解女士说。

遭遇类似问题的租客不在少数。“中介发来的视频和现实中看到的房子根本不是同一个,拿优质房源的视频来吸引我们过来,再推销自己手上别的房源。”安徽阜阳的刘女士说。

今年3月,在上海警方破获的一起案件中,5名房产中介利用AI合成视频,发布100余条虚假信息。目前,违法人员薛某等5人已

被警方依法予以行政处罚,相关虚假视频均已删除。

黑猫投诉平台上,与“虚假房源”相关的投诉多达上千条,问题集中在发布虚假房源引流、户型描述与实际不符、图片与实物严重不符。

北京的张先生就遇到过“被引流”的情况:“中介朋友圈里发的都是交通便利、价格便宜且装修不错的房型,可每次咨询完临到看房,才被告知这套已经租出去了,要带我看看手里其他的房子。”

“以前是用网图,现在AI技术普及了,也会有使用AI生成的图片。只要租客实地看房后看中别的房子,通常就不会深究图片的真假。”一名从业者向记者透露,部分依靠社交平台、私域渠道获客的中介,习惯使用这种虚假房源吸引客户,等客户被精美的图片或视频吸引前来咨询,便告知其房源已经出租,顺势推送自有真实房源。

“短视频、图片中的房源内容如果存在虚构、伪造价格、夸大装修标准等情况,且具有商业推广性质的,便构成虚假广告,涉嫌违反广告法,房地产经纪管理办法、消费者权益保护法等法律法规。”河南世鼎律师事务所执业律师路烽豪分析。

AI“精装房”误导消费者

记者注意到,除了直接生成整套虚假房源外,不少中介会利用AI对房屋进行“精装修”。在某社交平台上,记者看到不少“AI改造房源”

“AI美化房源”的教学,这类操作不会改变房屋的基本结构,而是去除图片中的杂物、美化光线等,还有的则给房间添加了家具。

吉林大学法学院经济法教研部讲师任怡多表示,AI工具处理照片的行为本身并不必然构成违法,但当AI美化结果足以误导消费者对房屋关键情况的判断,则构成反不正当竞争法规制的虚假或者引人误解的商业宣传行为。

那么,使用AI美化房源的边界在哪里?“我个人的底线是,不改结构、不造不存在的东西,只做光线调整和杂物整理。如果租客看完照片到现场,第一反应是‘怎么不一样’,那就超出了合理范围。”从业人士王女士告诉记者,凡是AI参与轻度修改过的照片,她都会反复确认其和实际房源是否匹配,并明确标注“照片被AI轻度处理过”。

任怡多表示,使用AI工具美化房源,应该遵守几点边界:首先,不能改变房屋的客观物理属性。凡是改动房屋结构、瑕疵、实际空间、视野景观等处理,都不属于正常美化。允许改善画质,但不允许虚构房屋客观条件。其次,AI修改内容必须依法标识,不能伪装成实拍原图,不能侵害消费者知情权。

划定AI在房源宣传中的红线

“AI应用于房产行业,本身可以发挥正向价值,比如AI生成虚拟看房效果、AI辅助合同审查、AI户型推演,这些都属于具备正向价值的应用场景。”任怡多认为,行业治理的目

标不是禁用AI工具,而是约束AI的违法滥用行为。

想要维护消费者的合法权益,就要明确划定AI在房源宣传中的使用红线。“例如,允许AI做参考效果图,禁止AI伪造房屋真实状态欺骗消费者;允许AI辅助优化,禁止AI捏造不存在的房源、价格、户型等用于商业引流。”任怡多举例说。

路烽豪认为:“租房平台也应尽到相应的审核义务。平台应履行的义务主要包括核验住房租赁信息发布者的真实身份信息、对涉房主体资质进行核验、对违规主体及内容采取警示、封号等处置措施,建立AI内容标识机制,要求对AI合成内容进行标注等。”

今年3月,北京、上海、广州等全国38地的房地产经纪(中介)行业协会联合发布的《关于共同维护房地产领域清朗网络空间的倡议书》呼吁,不利用AI等新技术编造虚假场景,效果欺骗消费者;福建省晋江市房地产服务行业协会也发布专项提醒,明确“借助AI发布虚假房源,违规主体可能面临刑事、行政、行业三重严厉处罚。对于虚假房源信息大范围传播、严重扰乱公共秩序的行为,将认定为违法犯罪,依法追究刑事责任。”

“消费者看到网络上的租房信息时,应该有意识地核实房源地址、户型等信息的真实性,注意识别AI生成内容的痕迹,关注视频是否标注AI生成标识。”路烽豪提示,此外,应尽量选择正规、备案的大型房产中介和平台,降低租房踩坑风险。



为人工智能创新发展营造良好环境

网信部门持续开展行动整治AI应用乱象

本报北京9月2日电（记者杨召奎）记者今天从中央网信办获悉,该办近期组织开展“清朗·整治AI应用乱象”专项行动第二阶段工作,聚焦利用AI制作发布虚假信息、传播暴力低俗内容、假冒仿冒他人、侵害未成年人权益等突出问题,部署各地网信部门深入推进重点整治任务,督促网站平台集中清理AI生成各类违法不良信息,依法查处违规账号和移动应用程序,有效遏制AI生成合成信息内容乱象,推动AI应用服务健康有序发展。截至目前,累计清理违法违规信息561万余条,查处账号4.9万余个,处置违规网站、应用程序等2400余个。

专项行动开展以来,各地网信部门切实履行属地监管责任,因地制宜推出一系列针对性治理措施。网站平台积极响应专项行动部署安排,持续健全AI内容常态化治理机制。抖音、快手、微博、腾讯、百度、哔哩哔哩、小红书、知乎、豆瓣、淘宝等平台进一步强化技术赋能,优化多模态识别模型,动态扩充人脸库、声纹库和违规样本库,上线人脸实时治理系统等功能措施,提升违规内容智能检测和拦截效率,加大对违规账号、信息处置力度,畅通线索举报渠道,累计发布各类治理公告46期。

中央网信办有关负责人表示,下一步,网信部门将在总结专项行动治理成效的基础上,进一步把握人工智能发展趋势和规律,密切关注AI生成合成内容新情况新风险,及时采取有效措施防范AI技术滥用恶用,持续为人工智能创新发展营造良好环境。

聚焦强制消费、“零负团费”等开展联合执法

海南“重拳出击”整治旅游市场秩序

本报讯（记者赖书闻 通讯员王艺霖）记者近日从海南省旅游和文化广电体育厅了解到,今年以来,海南省以高压态势持续推进旅游市场秩序整治,重点聚焦导游乱象、强制消费、“零负团费”等突出问题,取得阶段性显著成效。数据显示,上半年,海南12345热线共受理涉旅行社和导游投诉136件,同比下降8.1%,其中旅行社投诉117件,同比下降12.69%,旅游市场整体环境持续向好。

今年以来,海南持续开展多部门联动执法,对旅游违法违规行为“零容忍”。截至目前,该省累计出动执法人员1.36万人次,检查经营主体8848家次,立案查处197件,吊销旅行社资质11家,注销94家;处罚导游3人,吊销导游证1人。在具体执法中,海南省旅文厅坚持立查立改,对轻微违规当场督促纠正,对违规企业下达整改通知书或停业整顿。

在强化线下“重拳出击”的同时,海南注重“疏堵结合、标本兼治”,充分运用大数据与信息化手段推动旅游市场治理模式现代化升级。依托“酷游海南”智慧平台和电子行程单系统,海南实现对旅游活动全流程的数字化追踪。截至目前,该省已有99家主要景区的视频监控,以及全省旅行社和1.8万名从业导游纳入了数字化监管体系。此外,海南全面推广“一社一码、一导一码”信用监管模式,已有1435家旅行社、15095名导游正式建立诚信档案并纳入诚信监管,让每一次行程透明可溯,让从业人员接受社会监督。

推动更多信贷资源投向民营中小微企业

青海民营企业再贷款全覆盖落地

本报讯（记者那生祥）记者日前从中国人民银行青海省分行获悉,目前,民营企业再贷款已在青海省各市州全覆盖落地。截至6月末,青海省民营企业再贷款余额6.76亿元。这标志着在低成本央行资金激励引导下,将有更多信贷资源投向民营中小微企业,金融支持民营经济高质量发展再添新动能。

人行青海省分行货币政策处处长马启军介绍,民营企业再贷款是中国人民银行于今年初在支农支小再贷款项下新设的结构性货币政策工具,专项额度1万亿元,旨在有效提升民营中小微企业融资可得性。新工具设立后,人行青海省分行迅速行动,全面摸排地方法人金融机构民营中小微企业贷款投放、民营企业再贷款需求情况,科学研究,制定民营企业再贷款落地安排。

在推进过程中,人行青海省分行健全新模式下的再贷款管理制度体系,科学设定差异化授信规则,以低成本央行资金为杠杆,引导地方法人聚焦主责主业,加大县域涉农、小微领域贷款投放。为支持西宁市深化普惠金融改革,推动绿色农畜清凉蔬菜、热贡文化、牦牛藏羊等产业发展,专设总额近30亿元的支农支小再贷款专用额度。1月-6月,青海省累计发放支农支小再贷款46.28亿元,累计办理再贴现25.61亿元。

走进重庆首个街道OPC创业基地

9月2日,在华新智慧经济产业园OPC(一人公司)创新创业社区,社区服务专员陈慧梅(左)在给前来咨询的创业者做自我介绍。

华新智慧经济产业园OPC创新创业社区位于重庆两江新区华新街街道,是重庆首个街道级OPC创业基地,自2026年5月正式投用以来,已集聚31家经营主体,带动百余人就业。

据街道相关负责人介绍,社区有超5500平方米产业空间,为超过250名创业者提供拎包入住的创业平台。社区内设专业直播间、多功能路演厅及共享会议室,并专设政务服务窗口,实现工商注册、政策申报等事项一站式办理。

新华社记者 陈诚 摄

贵州优化托育消费补贴申领规则

本报讯（记者李丰 田程）记者日前从贵州省卫生健康委获悉,该省优化托育消费补贴申领规则,进一步扩大补贴覆盖范围,持续提升政策便民度,新规自8月31日起正式生效。

此次政策调整重点拓宽补贴申领人群范围,将贵州户籍、外省签发出生医学证明、3周岁以下(含生日当日)的婴幼儿纳入补贴保障体系,补齐此前政策覆盖短板。针对该类新增符合条件人群,家长可登录多彩宝APP托育补贴专区,选择外省出生医学证明与AI申领通道,按要求上传外省出生医学证明、户口本主页及婴幼儿户籍页、签字按手印的《托育消费补贴申领承诺书》,提交后由平台开展人工审核。此前通过人工通道提交、处于待审核及审核中的订单,需补齐承诺书方可完成终审,已发放补贴订单不再回溯核查,省内签发出生医学证明的婴幼儿仍按原有流程申领。



湖北首个江水源能源站投用

长江水变身城市“天然空调”

本报讯（记者张翀 通讯员周世玮 李一丹）今年入伏以来,湖北武汉经受了连日高温炙烤。但在武汉江岸区汉口滨江国际商务区,却有一份独特的清凉——这里的大楼外立面不见一台空调外机,室内温度稳定在24℃左右。奥秘,来自沿江大道旁边地下10多米处,由武汉城建集团参与投资建设的湖北首个江水源可再生能源站,将长江水化作城市的“天然空调”。

走进这座藏身于未来中央公园地下的能源站,1万多平方米的站房里,4台大型机组排列有序,14根直径超1.2米的巨型管道并排延伸,将江水与空调水通过热泵机组紧密相连。项目技

术专家杨艳解释,系统原理并不复杂:夏季从离江底约5米处抽取23℃~29℃的江水,利用其与户外高温的天然温差,通过热泵机组交换能量,带走楼宇热量后江水再返回长江。整个过程只交换冷热能量,不消耗水资源,不改变水质。冬季则反向取热,为建筑供暖。

这套“水源热泵+水蓄能”系统,总投资约6亿元,目前签约使用面积超72万平方米,全面投用后可满足商务区210.85万平方米建筑的制冷供暖需求。其节能账尤为亮眼:系统综合能效较传统空调提升超30%,冬季运行成本比燃气供暖低30%~35%。

节能之外,这台“天然空调”的经济与体

感优势同样直观。在已接入该系统的嘉佰汇商业街区,经营运动场馆的吴先生算了一笔账:“1200平方米的场地,每月电费从之前的1.3万~1.5万元降至1万元左右,省下不少钱。”更让他满意的是体感变化,“没有冷风直吹的不适感,温度均匀。”

“传统空调系统依赖冷却塔散热,会产生噪声、飘雾,并向周围排放大量热量,加剧城市‘热岛效应’。”能源站项目公司执行副总经理肖海喜介绍,江水源系统用末端没有外机,既无噪声也不向周围环境排放热空气,建筑外立面更加整洁,且能源站全部埋于地下,既不占用地面空间,也不影响城市景观。

呼和浩特打造创新平台,培育科技企业,加大研发投入

一套“组合拳”促科技与产业“比翼齐飞”

本报讯（记者郜亚章）近日,呼和浩特市政府印发《推动科技创新与产业创新深度融合若干措施》,从六个方面作出部署,出台20条具体举措,推动科技创新与产业创新深度融合,提升区域科技创新中心能级。

呼和浩特将建立“产业出题、科技答题”攻关机制,实行揭榜挂帅、赛马制、总师负责制,每年实施20项以上科技重大专项、60项以上基础研究专项。做强乳业、草业国家技术创新中心,对新认定国家级、自治区级创新平台,分别一次性给予300万元、100万元科研经费。健全“孵化器+加速器+产业园”三级孵化体系,建设概念验证、中试公共服务平

台,围绕词元经济开展关键共性技术攻关,推动科技成果就地转化。

发挥企业创新主体作用,健全“科技型中小企业—高新技术企业—科技标杆企业”培育体系,每年统筹2000万元市级专项资金用于科技型企业培育。力争到2030年,全市专精特新中小企业、专精特新“小巨人”企业数量实现翻番。推动企业承接90%以上市级科技创新任务,支持龙头企业组建创新联合体开展技术攻关。

深化开放协同创新,建设中国(内蒙古)自由贸易试验区呼和浩特片区重点领域创新中心,开展国际科技合作。加强与京津冀、长

三角、粤港澳大湾区联动,建设科创飞地,推行“研发在外地、转化在呼市”协同创新模式。深化校地协同攻关,支持高校院所采取“先使用后付费”转化科技成果。开放创新应用场景,培育“人工智能+产业”标杆项目,争创国家级创新示范场景。

加大科技创新研发投入,以2025年市本级财政科技投入为基数,2026年实现翻番,2027年再翻一番。培育壮大科技金融服务主体,目标到2030年挂牌运营15家以上科技专营机构。设立总规模1亿元科创信贷风险补偿基金,融资担保机构费率不高于0.8%。