

《住房租赁条例》今起正式施行

完善市场规则和各方权益

为贯彻《条例》规定，促进住房租赁市场高质量发展，北京、成都、合肥等多地有关部门已通过培训会等形式，明确抓好落实工作

■本报记者 张芝逸

9月15日起，《住房租赁条例》(以下简称《条例》)正式施行。作为住房租赁领域首部行政法规，《条例》强化对住房租赁市场的监督管理，规范出租和承租活动，住房租赁企业行为和经纪机构行为，保护出租人和承租人的合法权益。

受访专家普遍认为，《条例》的施行将有力有效规范住房租赁市场，为加快建立租购并举的住房制度提供支持。同时，《条例》也将助力激活住房租赁消费，在扩内需方面发挥重要作用。

具体来看，《条例》对于租赁过程中的住房环境、押金、房源信息等易发生交易纠纷的领域进行了规范。

例如，《条例》明确提出，厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间，不得单独出租用于居住。

《条例》还要求，住房租赁经纪机构发布房源信息前，应当核对并记录委托人的身份信息、住房权属信息，实地查看房源，与委托人签订住房租赁经纪服务合同，编制住房状况说明书。

此外，根据《条例》，9月15日起，出租人应当按照规定，通过住房租赁管理服务等方式将住房租赁合同向租赁住房所在地的房产管理部门备案。

对于住房租赁合同备案相关规定，此前在市场上曾出现“房东税”等误读。对此，上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，《条例》本身并不涉及税费政策的调整。《条例》中没有提及税费内容，亦无新增税费考虑。

严跃进认为，合同纳入备案主要目的是为了规范租赁交易和确保合同有备可查。租客有了备案合同，居住证和住房公积金提取用于租房等事项的办理也将更加方便。

“租赁备案是推动‘租购同权’等

举措的前提。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，承租人享受子女教育、住房保障等公共服务，需要通过备案纳入到《条例》保护范围，以便管理部门依法保护权益。

值得关注的是，《条例》的施行不仅为住房租赁市场带来新规范，也对住房租赁市场的监管提出了新要求。住房和城乡建设部负责人日前表示，为落实《条例》贯彻实施，有关方面将抓紧完善配套制度。国务院有关部门、地方人民政府将及时出台相关配套规定，进一步细化制度措施，增强制度的可操作性，确保《条例》的规定落地落实。

为贯彻《条例》规定，促进住房租赁市场高质量发展，北京、成都、合肥等多地有关部门已通过培训会等形式，明确抓好落实工作。

《证券日报》记者9月12日从北京市住房和城乡建设委员会获悉，近日，

北京市组织召开了全市房屋租赁业务培训会。

会议提到，下一步，全市住建部门将以《条例》为工作指南，为广大市民营造更加安全、稳定、舒适的租住环境，助力北京市住房租赁市场平稳、健康、高质量发展。

成都市住房和城乡建设局则于8月27日发布通知，贯彻落实《条例》。该通知明确，各区(市)县住建行政主管部门要主动协调市场监管、公安机关、网信、城管执法等有关部门，加强对住房租赁活动的监督检查，健全联动执法机制，对违法问题依法依规查处。

“《条例》建立基础秩序，维护住房租赁活动当事人合法权益，让租赁市场各方都能受益，实现共赢。”李宇嘉表示，对租赁行业实施全链条的监管，完善市场规则，有助于推动租赁关系、租赁行业稳定发展。

严监管管夯实质本市场高质量发展基石

■朱宝琛

9月12日，证监会发布消息称，近日对深交所创业板上市公司北京东方财富科技股份有限公司涉嫌定期报告财务数据存在虚假记载作出行政处罚，对实际控制人采取10年证券市场禁入。

这再次向市场传递出监管部门严惩财务造假，把好信息披露“质量关”的坚决态度。这种常态化的严监管，是资本市场实现长期稳定健康向上发展的重要基础。

一方面，常态化严监管，形成有效的执法威慑，进而形成不敢造假、不能造假、不想造假的严的市场秩序。

财务造假是侵蚀市场根基的“毒瘤”，打击资本市场财务造假是证券监管执法一以贯之的重点。监管部门敢于亮剑，查办重大恶性违法行为，加强执法前后端衔接协调，一批重大典型案件得到及时惩处，形成监管震慑。证监会今年5月份公布的数据显示，2024年，证监会查办相关案件128件，重点打击虚构业务、滥用会计政策、第三方配合造假等违法行为。

同时，各方正形成合力，依法打击欺诈发行和持续信息披露造假，为推动资本市场高质量发展提供有力支撑。2024年7月份，国务院办公厅转发中国证监会等六部门制定的《关于进一步做好资本市场财务造假综合防范工作的意见》，从五方面提出17项具体举措；最高人民法院、中国证监会今年5月份印发的《关于严格公正司法服务保障资本市场高质量发展的指导意见》提出，高质量信息披露是注册制的重要基础，为让投资者放心投资，推动资本形成，必须依法严厉打击欺诈发行、违规信息披露等财务造假违法犯罪行为。

建制度、加力度、强合作，监管部门通过常态化严监管，精准打击“关键少数”，对违法行为予以行政处罚、民事追责、刑事打击的全方位立体化追责，

就是要让说假话、做假账、藏真话的违法者“倾家荡产、牢底坐穿”，让任何试图以“财务魔术”透支市场信任的行为付出沉重代价，以震慑潜在违法者。

另一方面，只有常态化严监管、公司才能对上市公司的内部控制、公司治理产生有效的外部约束，从而培育出有竞争力的优秀企业。

结合监管部门开出的罚单来看，极少数公司管理层，错误地将信息披露视为可以操纵的“工具”，试图通过财务造假等违法违规手段谋取私利。而从更深层次看，上市公司之所以在这方面出现问题，往往是内部控制和公司治理等方面存在不足和缺陷，缺乏有效的制衡和监督。

合规是上市公司生存发展的底线，规范有效的内部控制体系是上市公司稳健运营、防范风险、提升治理水平与市场竞争力的基本保障。对于存在问题的上市公司，监管部门果断出手，以“惩”促“进”，就是要引导“关键少数”提升合规意识，树立自觉远离财务造假等违法底线思维，引导上市公司加强内控体系建设，提升内部控制有效性和信息披露质量，规范日常业务运作水平，在新的起点上推动自身质量再上新台阶。

这正是严监管的目的所在：强本强基。通过识别和有力打击违法少数，促进资源向守法合规、经营规范的上市公司流动，保护投资者合法权益，维护市场秩序。

全面注册制下，以信息披露为核心的监管制度，正成为规范资本市场的“压舱石”。监管部门对违法违规行为频频亮剑，不断加大处罚力度，快、准、狠铲除市场上的一些“毒瘤”，努力创造资本市场谋创新、重回报、严守信、不造假的良好环境，是夯实资本市场高质量发展基石的必然之举，是增强投资者的获得感和投资安全感的必然要求。

记者观察

政策引导与市场实践助算力产业乘势而上

■本报记者 郭冀川

随着数字经济的蓬勃发展，强化算力基础设施建设、提供更充沛的算力保障，成为各地政策发力的一个重要方向。

在2025年中国国际服务贸易交易会算力服务高质量发展论坛上，北京市通信管理局二级巡视员孙立新表示，将遵循北京市委市政府的部署与要求，多管齐下推动行业进步。在促进信息产业高质量发展方面，一方面推动5G和千兆光网的普及与质量提升；另一方面，有序推进算力中心建设布局，提升算力资源供给能力和利用效率。

对于当前算力产业的发展逻辑，北京电子数智科技有限责任公司CMO杨震在接受《证券日报》记者采访时表示，当下，我国算力需求正以迅猛之势增长，成为驱动数字经济发展的核心引擎。在下游应用层面，一方面是工业、医疗、金融等传统支柱产业智能化转型升级的刚性需求。另一方面则是具身智能、生成式AI等新兴领域创新突破的增量需求，两类需求叠加政策支持，形成了繁荣的算力产业。

“算力券”政策发力 释放需求优化资源配置

为进一步释放算力需求、推动算力资源优化配置，今年以来，从省级到地市级乃至区级政府，纷纷响应国家数字经济与人工智能产业发展战略，推出契合本地实际的“算力券”政策，以补贴形式降低企业算力使用成本，呈现出算力产业扶持政策加速推进的良好态势。例如，杭州近期设立了2.5亿元规模的算力券；安徽发布人工智能政策2.0版，对算力产业形成“国家+省+市”三级支持体系。

作为降低企业算力成本的创新举措，“算力券”政策精准对接算力产业的最新需求。其中，东部城市借助“算力券”政策推动AI大模型训练、智能算力调度等高端应用；西部城市则依托“东数西算”枢纽节点，通过“算力券”政策吸引企业采购本地算力服务，推动区域数字经济发展。

贵州的实践便是西部借助算力券承接东部算力需求的典型案例。贵州大数据集团旗下贵州算力公司技术部冯玉婷与记者畅谈贵州省“算力券”政策的“斐然成效”时表示，自2024年2月份政策启动，至2025年8月初，已有276张贵州算力券被符合资格的企业兑现，合同金额达6.3亿元，吸引省内外超500家企业购买贵州算力资源，其中省外企业占比达80%。

“从行业分布来看，互联网、工业制造、影视动漫、教育科研、信息技术等领域企业最为踊跃，这些企业大多来自北京、上海、四川、福建、广东、安徽等算力需求旺盛地区。”冯玉婷说。

“我们是国产算力服务商，借助‘算力券’政策东风，我们加大了国产



今年以来，从省级到地市级乃至区级政府纷纷响应国家数字经济与人工智能产业发展战略推出契合本地实际的“算力券”政策以补贴形式降低企业算力使用成本呈现出算力产业扶持政策加速推进的良好态势

算力适配的推广力度。目前，已有超过70家企业享受到政策的扶持。”一位总部在深圳的国产算力供应商向《证券日报》记者透露，得益于“算力券”政策对国产算力的支持，他们在贵州地区的算力服务正如如火如荼地蓬勃开展。

贵州数据宝网络科技有限公司董事长汤寒林在接受《证券日报》记者采访时表示，公司充分享受了当地的算力支持政策，AI产品训练成本和运营成本大幅降低。这种政策红利不仅帮助企业降低了创新成本，也加速了AI技术的普及应用，让更多企业能够以更低成本享受到高品质的AI服务。

“算力券”政策的出台，进一步降低了中小企业获取算力资源的门槛。在政府“真金白银”的支持下，中小企业有望增强对算力资源的资本开支信心，在充沛算力条件下，模型训练速度有望加快，模型精度有望提高，从而促进产业正循环健康发展。

全国算力“一盘棋” 破解资源碎片化难题

在推动算力应用与普惠的过程中，除了算力券这类“直抵使用端”的政策外，算力协同发展亦是关键导向。

自2022年“东数西算”工程启动以来，我国算力布局逐步走向科学化、系统化。2023年，《关于深入实施“东数西算”工程 加快构建全国一体化算力网的实施意见》出台，统筹通

用算力、智能算力、超级算力的一体化布局；2025年8月份，《关于进一步强化“东数西算”工程算力枢纽协同发展的联合倡议》发布，进一步强化全国算力发展“一盘棋”格局。

算力一体化建设是数字经济时代下，破解算力供需失衡、资源碎片化、效率损耗大等难题的重要路径之一。在实践中，它以统一的技术标准和调度平台为纽带，打破不同地域、不同行业之间的壁垒，实现从“单点算力建设”向“全网算力协同”的跨越。

国家信息中心大数据发展部算力经济处处长赵正对《证券日报》记者分析称，为改善当前算力资源分散、异构、难以高效协同的“碎片化”局面，迫切需要建设全国一体化的算力监测调度体系，实现全国中西部算力资源供需平衡，形成全国算力资源“一本账”，算力调度“一盘棋”，算力整合“一张网”，推动将数据中心、超算中心、智算中心、边缘计算节点等各类资源汇聚形成统一的算力资源蓄水池。

赵正表示，这需要构建国家级、算力枢纽级、省级、行业级平台互联互通的算力监测调度体系。支撑监测调度各业务系统的数据高效交互与任务协同处理，实现监测数据传输、算力调度指令下发与资源状态更新的快速响应。

随着政策推进算力一体化建设，相关算力一体化服务平台也成为了算力产业的新兴力量。贵州大数据集团承担贵州枢纽节点的算力调度

与运营工作，据该集团云智事业部平台架构师张中介绍，公司自主研发的“大衍”算力调度平台，在2022年数博会上首次发布，目前已历经六次版本迭代，愈发“智能”。

“该平台集基础服务、资源管理、运行服务、产品管理、市场服务、数据管理等六大核心能力于一身，目前已汇聚42个算力服务商、516个算力需求方，汇聚算力资源规模达4.5Efllops，上架169项算力产品，推动算力交易额超200亿元。”张中介绍说。

浩鲸云计算科技股份有限公司国内电信业务方案专家于谦向《证券日报》记者表示，公司的主要业务之一便是提供算力一体化编排调度。一体化算力体系宛如一座“超级大商场”，通过整合多元算力资源，实现算力的统一调度与按需分配，中小企业无需自行斥巨资建设算力基础设施，如同前往商场购物，可依据自身需求灵活租用算力，降低创新的前期投入成本。

顶层设计已为算力产业发展指明路径，从技术攻坚到布局优化，从互联互通到运营模式创新，全方位推动算力产业链发展。算力服务产业的活力正被充分激发，建设多层次智慧算力聚合服务平台、算力并网平台等，一体化算力体系已成为中小企业降低创新成本、促进技术合作的关键助力。随着政策引导与市场实践的持续深入，算力资源正实现更高效、更普惠的流通与利用，为数字经济发展注入磅礴动力。

虚拟数字人正在产业深处萌生真实价值

(上接A1版)技术厂商通过模块化化工具和SaaS平台降低制作门槛，推动虚拟数字人走下“偶像神坛”、深耕产业需求，快速部署至金融、医疗、教育、企业服务等多场景。

以百度集团股份有限公司(以下简称“百度”)高说服力数字人为例，百度研制的多模态的数字人技术，基于文心4.5T实现了融合多模态规划与深度思考的剧本生成，由剧本驱动数字人多模态协同，实现动态决策的实时交互。记者观察到，百度高说服力数字人生动复刻真人形象、声音，动作生动自然：在介绍商品时，数字人时不时拿手挪一挪自己的凳子调整位置，有时还用手指快速敲着桌子，交互自然流畅。

百度副总裁、电商总经理平晓对《证券日报》记者表示，百度高说服力数字人已成为一个“形神兼备”高度协调、会思考决策、能协作完成特定任务的超级智能体。随着大模型与多模态能力发展，数字人未来有望超越真人效果。

随着AI技术能力的不断提升，数字人技术不断迭代，商业化逻辑逐步跑通。百度财报显示，2025年第二季度数字人产生的收入环比增长55%。据公司电话会披露信息计算，约为5亿元。

电商巨头京东同样全力加码虚拟数字人。据了解，京东在2024年春节试水数字人直播，其言犀数字人春节期间累计带货GMV超4000万元。今年“618”期间，京东数字人直播已经实现“高商业可用”。数字人直播成本仅为真人1/10，可以7x24小时全天开播，提升直播间转化率30%，直播表现超过80%真人主播。

IDC中国高级分析师杨雯对《证券日报》记者表示，虚拟数字人直播通过技术驱动重构电商价值链。总体来看，厂商的竞争核心在于场景化创新与用户体验优化，而非单纯技术堆砌。只有实现技术、内容、商业的深度协同，才能真正释放数字人直播作为电商增长引擎的潜力。

“虚拟数字人直播长期价值释放仍需突破三重挑战：技术需实现从功能复刻到情感共鸣的跃迁；生态需平衡平台稳定性与技术替代风险；监管需建立跨平台标准框架。”杨雯说。

各方合力促行业稳步前行

大模型迭代与智能体技术的涌现，推动市场规模加速扩容。据中国

互联网协会预测，2025年，我国虚拟数字人核心市场规模将突破480亿元，带动相关产业规模超过6400亿元。

资本市场也再次青睐虚拟数字人产业。IT桔子数据显示，截至2025年7月7日，年内数字人领域共发生投融资案件23起，接近2024年全年数据(24起)；23起投融资案件涉及金额共计35.07亿元，平均每起融资超1.5亿元。

政策层面同样释放积极信号，为虚拟数字人产业发展按下“加速键”。比如，7月7日，上海市人民政府办公厅发布的《上海市促进软件和信息服务业高质量发展的若干措施》提出，支持数字人、数字孪生、虚拟现实、感知交互、空间计算等关键技术领域开展前瞻性技术攻关。

除上海外，还有多地积极布局数字人领域。仅6月份，就有西宁、绵阳等地上线了新款数字人，为市民办理业务、享受公共服务带来极大便利。

不过，挑战依然存在。随着应用深入，虚拟数字人涉及的伦理与法律问题也逐渐显现，包括数据隐私、版权争议等多重权益纠纷。

例如，近日，北京互联网法院通报一起虚拟数字人著作权侵权案，法院认定涉案虚拟数字人形象具有独创性，应受著作权法保护，被告侵犯了原告对虚拟数字人享有的信息网络传播权。

虚拟数字人承载多重权益。北京互联网法院法官朱阁表示，虚拟数字人由外在表现及技术内核两部分组成。在外在表现层面，若来源于真人形象、使用真人数据，则涉及自然人的肖像、声音等人格权益的保护。反之，具有独创性的虚拟数字人形象构成美术作品，可以通过著作权法予以保护。

“在技术内核层面，虚拟数字人涉及的代码等可以作为计算机软件受著作权法保护，具有秘密性、价值性及保密性的算法和数据则可以作为商业秘密受到保护。现实中要结合当事人的主张及案件情况予以综合判定。”朱阁说。

平台方也在加强治理。抖音生活服务内容生态与体验负责人罗永翔表示，随着AI技术迭代，数字人可操作成百上千个账号，伪装成真实的直播，存在误导消费者的风险。抖音平台去年优化了对AI主播的识别能力，累计处理超17万个录播直播间，封闭3万多个账号，打击2800多个黑商团伙。