AI探店野蛮生长 亟待监管与平台协同治理

> 探店内容的价值锚点本在于“真人、真到店、真体验”，如果冒着热气的锅底、排队的等位人潮都可以凭空生成，一条探店视频里的“真实性”还剩下几成？



图片来源：AI生成

证券时报记者 周春媚

打开短视频平台，从火锅店的翻滚红汤，到烤串店的飘香孜然，再到奶茶店的新品测评，各类探店视频文案丰富诱人、画面细节生动，烟火气溢出屏幕。但逼真的视频背后，一些“到店”实际从未发生，所谓的“真实体验”，背后不过是用词元（Token）堆砌的“一键生成”。

今年以来，随着人工智能（AI）视频生成技术的大幅改进，AI越来越多地向达人探店领域渗透。有业内人士向证券时报记者透露，专门批量制作AI探店视频的公司，有的月流水已做到800万元。同时，在相关平台上，教人制作这类视频的教程层出不穷，标价大多在1元左右，有的甚至低至0.1元。一条围绕AI探店的生意链，已经悄然成形。

证券时报记者实测发现，花0.18元买下教程、再充几十元算力积分，几分钟就能生成一条足以乱真的“探店”视频。当“探店”不再需要“到店”，虚假宣传的法律风险、缺位的AI标识，正随这门生意的野蛮生长一同放大，其行为边界亟待厘清。

1 0.18元的教程，9.6元的“到店”

“不用真人出镜、不用写文案脚本”“没有一个镜头是实拍，全程AI生成，细节真实到离谱”“低成本批量产出探店团购短视频”……记者在闲鱼平台上搜索“AI探店”，各类教程映入眼帘。营销话术中，低成本、零门槛是高频词。

这些教程售价普遍在1元左右，最低只要0.1元。咨询一名卖家时，记者问探店视频是否需要到店里拍摄素材，该卖家表示，“不需要”。花费0.18元拍下其中一份教程后，卖家便发来一个文档链接，提供了视频制作网址入口和“保姆级”教程。

记者实操发现，该网址是一个AI视频生成工具的网页端入口，把复杂的视频编辑变成“傻瓜式”标准流程：上传门店环境、商品特写等商家图片与模特图片，补充门店信息，脚本自动生成，再选定生成模型、设置画面比例、时长、分辨率等参数，即可一键成片。

不过，教程中明确提到，生成视频需要消耗算力。“就好比你买了空调需要插电，买了车需要加油，是一个道理。”卖家向记者表示。记者实测发现，在其“积分商城”中，1积分对应1元钱，最低充值金额为20元，还可以购买299元的年度会员享受积分打折、进阶课程等服务。换句话说，虽然教程本身价格很低，但购买会员、积分充值、算力消耗、增值服务才是真正的收费“后手”。

AI探店，最吸引人的地方就在于成本低。一条传统探店视频需要博主到店、出镜、拍摄、剪辑，单条成本动辄数千元，但AI探店省去了这些步骤，有的营销帖甚至宣称一条成本只要“几元钱”。

这并非全然夸张。在实测的这款工具中，记者输入4张咖啡店图片，几分钟就制作了一条12秒、480P分辨率的探店视频，耗费9.6积分，对应9.6元。生成的视频整体可用，画面稳定、运镜流畅，细节也有“活性”——店外原本静止的街道，被模型“脑补”出行人穿行、车辆驶过，树影也在随风摇曳。

AI探店的目标客户，主要是想做推广的本地生活商家，比如刚开业要引流的火锅店、上新要做团购的奶茶店等。一名个人接单者透露，用AI给餐饮店做一条探店视频，只用商家提供的几张图片和AI演员，商家付了800多元。有专门代接探店广告的机构介绍，不同类型的本地生活商家报价也有差异，奶茶、小吃等小成本店铺每条多为300元—500元，火锅、烧烤、美容等则普遍在每条600元—800元之间。

2 “探店”不“到店”，或涉虚假广告

探店内容的价值锚点本在于“真人、真到店、真体验”，如果冒着热气的锅底、排队的等位人潮都可以凭空生成，一条探店视频里的“真实性”还剩下几成？

“探店的核心价值在于‘体验的真实性’，而实体消费是高度具身化的。消费者需要的是人类的感官反馈，缺乏了人类的社会情绪与具身认知，AI数字人给出的评估和推荐从根本上违背了人类真实的消费需求。”北京大学汇丰商学院副教授叶韦明表示。据她观察，很多AI探店视频依靠投流获得点赞，建立在流量套利和虚假繁荣之上，能否真正帮助实体店带来真实客流转化，需要打个问号。

不仅如此，虚假的AI探店，还面临法律风险。实际上，AI探店是“达人探店”这一模式的新兴变种。所谓“达人探店”，即网络红人通过在餐馆、酒店、旅游景点等地进行消费体验，然后将体验分享到网络上。北京辉诺律师事务所律师马安然介绍，一些网络红人为了追求经济利益，可能会夸大或虚构自己的消费体验，甚至与商家合作进行虚假宣传，不仅误导了消费者，也破坏了公平竞争环境。

AI技术的普及，让虚构消费体验的达人探店视频变得更加泛滥。广东连越（东莞）律师事务所律师黄泰瑜在接受记者采访时表示，对市面上的AI探店要加以区分，有的实际到店了，只是用AI生成或润色部分片段；有的是博主本人压根没去过，直接用商家素材让AI生成完整体验文案，探店经历全系虚构。

“如果是后者，可能涉及民事上的不正当竞争或虚假宣传。如果虚假宣传情节严重，还可能触犯《刑法》第222条的虚假广告罪。”黄泰瑜表示，有些视频运用“AI换脸”技术，或者克隆知名人物声音形象等，还可能涉及侵犯肖像权、声音权等问题。

实际上，虚假的AI探店已在法律实践层面获判罚。今年6月，杭州市中级人民法院通报了全国首例涉AI代写“种草笔记”不正当竞争案：被告企业开发运营一款AI工具，专门设置定向生成某知名社交平台探店、种草文案的服务模块，用户无需真实体验即可生成口吻逼真的“亲测”笔记。法院判定，被告构成不正当竞争，判令停止侵权并赔偿损失。规则红线，正从模糊走向清晰。

相关监管规则其实已经就位。今年9月1日施行的《人工智能生成合成内容标识办法》要求，对AI生成、合成的文本、图片、音频、视频、虚拟场景等信息，应在显著位置添加用户可明显感知的标识。然而在各短视频平台，仍然存在一些未加标识的AI探店视频，与真实探店视频混在同一信息流里。

“平台虽然有要求发布者主动标识，也上线了辅助功能，但主动标识的执行率不高。”黄泰瑜表示。此外，探店类纯文字内容只要规避关键词，平台很难判定是否由AI生成。对于“踩雷”的消费者或者被虚假AI探店视频抢客的正规商家，维权比较困难。“一是找不到责任主体。代运营公司可能在中间转了好几手，推诿扯皮，最后不了了之。二是普通人不太了解诉讼流程，时间和精力成本都高，算下来可能划不来。”黄泰瑜说。

3 监管与平台双向发力，规范AI探店

探店和点评，本质是数字经济的“口碑基础设施”。叶韦明认为，当毫无真实体验的虚假AI探店视频被批量制造，实质是向这个“基础设施”注水，舆论场信噪比急剧下降，多方系统性受损。

“这不仅让消费者的信任被透支、诚信商家的利益被剥夺，平台商业模式的根基也会被动摇。”叶韦明说，短期内，AI批量生成的内容似乎繁荣了平台生态，但长期来看，当消费者完全不再相信平台上的测评与探店内容时，就是平台遭遇信任危机和流量反噬的时刻。

多名受访者表示，AI工具并非不能用，但其准则应是服务于文案润色、剪辑制作等技术环节，不能取代真人到店的体验真实性。要引导AI探店从野蛮生长步入良性轨道，监管与平台是最重要的两大抓手。

监管层面，黄泰瑜表示，应当明确商家作为责任主体，如果商家用虚假AI探店视频误导消费者，应该加大处罚力度和监管强度。叶韦明也认为，一旦虚假探店造成了误导消费者、虚假宣传等负面社会影响，必须穿透技术表象，直接对背后的关联企业和MCN机构进行处罚。

平台层面，除分层管理、强制标识与消费者教育外，还可引入更完善的验证与反馈机制。“一方面，平台可以提高素材审核维度，要求标注为‘探店’的视频提供基础的真实性证明，例如地理位置打卡、真实的消费凭证或未经剪辑的几秒钟现场素材；另一方面，平台要建立敏捷的投诉与流量限制机制，一旦有消费者或同行投诉‘假探店’或‘云探店’，且发布者无法提供到店证据，平台应对其采取限制流量、降权或打标签等措施。”叶韦明表示。

屏幕里的烟火气可以一键生成，但线下的烟火气，终究要靠真实的“到店”点亮。压缩灰色空间，遏制野蛮生长，AI探店才能从一门流量生意变回一门口碑生意。

财经透视镜

将“解答题”拆成“填空题” 现房销售改革有章可循

证券时报记者 张达

“8·28”地产新政出台近两个月，北京、上海、广州、深圳、杭州、天津、武汉、宁波、十堰、苏州共10个城市先后出台实施细则，继一二线城市之后，三四线城市也有了样本可循。

接受证券时报记者采访的专家认为，先行城市将如何落实现房销售改革这道“解答题”拆解为一系列“填空题”，底线全国统一、答案因地制宜，一个较为完整的改革落实框架已初步成形，也为后续城市提供了有参考价值的答案。

十城同题共答

随着10月24日苏州细则出台，全国一线（北京、上海、广州、深圳）、二线（杭州、天津、武汉、宁波、苏州）、三四线城市（十堰）共有10个城市“8·28”地产新政细则落地。

清华大学房地产研究中心主任吴璟接受记者采访时表示，10个城市的细则体现了“底线全国统一、细则因城施策”的共同思路，即在提高预售门槛、加强资金监管、有序推进现房销售的大方向上保持一致，同时根据本地实际细化过渡安排和配套措施。比如，现房销售定金比例，北京一般不超过总房价款的1%，上海、深圳、苏州一般不超过3%，其他6个城市则设为不超过5%，体现了统一制度框架下的地方差异。尤其值得肯定的是，各地都重视“新老划断”，对按照原有规则安排开发、融资和销售的在途项目设置过渡机制，让改革方向明确、实施过程平稳。

“先行城市一个很大的贡献，是把如何落实现房销售改革这道‘解答题’拆解成了一系列‘填空题’，哪些环节需要细化、哪些节点需要明确、哪些配套需要跟上，已经形成了比较完整的框架，也提供了很有参考价值的答案。”吴璟说。

国务院发展研究中心市场经济研究所研究员王瑞民对证券时报记者表示，10个城市“四梁八柱”高度一致，体现了在住房发展新阶段更好地保护购房人权益的政策导向。新老划断、设置过渡期是一种渐进式改革的智慧，确保新旧模式的平稳接力；定金能起到市场信号作用，平滑现房销售面临的不确定性，还为银行开发贷发放提供了必要的依据；土地款分期缴纳能为房企减负。

各地因城施策

在新老划断的项目分类上，十堰的划分较为细化，将8月28日（含）前的项目划分为存量、续建、在途、历史遗留四档，其中，续建项目指部分取得建设工程规划许可证（以下简称“工规证”）、尚未办理预售许可证（以下简称“预售证”）的项目，要求各县（市、区）政府在确保按时建成交付、加强预售资金监管的前提下，预售管理、资金监管、审批验收等政策继续按原规定执行。

中指研究院指出，北京、上海、广州、武汉等城市均明确，8月28日（含）前已取得（含部分取得）工规证的项目，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行，并未设前置条件。十堰单列“续建项目”并加设了“政府确保交付”“加强资金监管”两道门槛。

对于新老划断，住建部门和金融部门是两个口径。浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬对证券时报记者表示，是否封顶才预售，看的是工规证，只有8月28日以前拿到工规证的，才能执行老预售政策；按揭贷款何时放，看的是预售证，8月28日以后拿预售证的，不管项目新老，都要竣工备案以后才放款。预售资金怎么监管，多个已出细则的城市对在途项目给了过渡期，所以有的项目是预售条件按老的、放款按新的，两套节点并着走。

土地价款的分期缴纳安排，也分成了两个版本。北京、杭州、宁波、十堰、苏州均明确余款可在出让合同签订后两年内缴清、不计利息；上海、广州、深圳、武汉、天津为“1+1”弹性安排，余款原则上一年内缴清，按程序决策后可再延长。

王瑞民表示，各地说法不尽一致，实际上都是两年，因为房子从拿地到盖好大概两年时间，各地只是默认选项略有差别。一次性两年内缴清的城市，相当于将两年设置为默认选项，到两年再付就行，不用再申请；其他地方“1+1”，实质差别不在年限，而是保留了一年后需要再走一道审批程序。

低线城市跟进

在现房销售的推进上，首个落地的三四线城市十堰，把要求又往前推了一步。

按照“8·28”地产新政，“优先选择现房销售”的适用对象是8月28日后新出让土地的商品住房项目。十堰则将这一要求前移，即8月28日前已取得土地、未取得工规证的在途项目，同样优先选择现房销售；继续申请预售的，单体建筑应完成主体结构封顶，在各县（市、区）政府确保能够按时建成交付、加强预售资金监管的前提下，2027年底前可执行原有预售政策。对于8月28日后新出让土地的项目，十堰明确要求“严格落实现房销售备案、定金监管、交房即交证等全链条管控要求”，未再单列预售形象进度要求。

“三四线城市库存量相对大、去化速度慢、去化周期更长，不少预售项目都不得不进入现房销售，三四线城市优先选择现房也是主动适应当地市场供求关系。另外，三四线城市地价低，选择现房销售，对房企资金压力相对较小。”虞晓芬说。

总体来看，吴璟认为，后续城市可以借鉴先行城市框架，根据本地住房供需、企业融资条件和历史遗留项目情况填好自己的“答案”，特别是三四线城市，要将改革与控增量、去库存、优供给统筹起来，合理安排过渡节奏。关键是把土地价款分期缴纳、开发贷款与建设周期匹配、审批验收提效等配套措施协同落实，在坚持统一方向和底线的基础上，把改革推进得更稳更实。

私募借道ETF配置资产 科创、港股主题受追捧

证券时报记者 王军

今年尽管市场波动相对较大，但私募资金借道ETF配置资产热情不减。私募排排网统计显示，截至10月25日，已有151家私募管理人及其产品现身207只年内新成立ETF的前十大持有人，合计持有份额23.25亿份。

从持仓方向来看，港股、科创两大主题ETF最受私募青睐。数据显示，42家私募管理人及产品布局30只名称含“港股”“恒生”的新发ETF，合计持有3.36亿份，占私募持有新发ETF总份额的14.45%。其中工银港股通医疗ETF、博时恒指港股通ETF、国联恒生港股通科技ETF等13只港股主题ETF，私募持有份额均超1000万份。

谈及港股ETF受到追捧的逻辑，融智投资FOF基金经理李春瑜分析，首先，港股当前估值处于历史低位，安全缓冲充足，具备较强的估值修复空间；其次，港股汇集互联网、创新药等新经济龙头，资产特色鲜明，能够优化私募组合结构；最后，港股通ETF交易渠道便捷，私募无需单独开立港股账户即可参与，资金运作效率更高。

科创主题ETF热度同样居高不下。共有20家私募管理人及产品持有19只带“科创”字样的新发ETF，持仓规模1.41亿份，占总持仓份额6.06%。南方科创人工智能ETF、易方达科创新材料ETF、前海开源科创100ETF这3只产品，私募持仓均在1000万份以上。

李春瑜认为，科创ETF聚焦半导体、人工智能、生物医药等高景气硬科技赛道，行情弹性突出，贴合AI（人工智能）产业发展主线。科创板块细分赛道丰富、个股分化显著，私募借助ETF能够一键布局一篮子标的，规避个股爆雷风险；同时也可以快速完成建仓，减少个股深度研究的成本。

分私募规模来看，百亿级私募是借道ETF布局的主力群体。数据显示，16家百亿级私募及其产品出现在53只新发ETF的前十大持有人榜单，合计持仓3.73亿份，占全部私募持仓份额的16.04%。

中等规模私募对ETF同样展现出较高的配置热情。数据显示，151家出现在年内成立ETF前十大持有人名单中的私募管理人中，有45家私募管理人持有份额不少于1000万份，包括3家管理人持有份额超1亿份。

对于近期市场走势，东吴证券认为，7月以来A股市场震荡调整，主要宽基指数均出现阶段性回撤。本轮调整主要由于估值承压，是外部输入性风险的集中释放：美联储加息预期反复、美债利率走高压制全球权益估值，地缘局势升级进一步冲击风险偏好。东吴证券预计，本轮指数调整已经较为充分，阶段性反弹有望开启。