

# 多地严查售楼处滥用人脸识别 明源云频繁涉案

本报记者 余燕明 广州报道

当下,售楼处已沦为滥用人脸识别技术非法采集个人信息的重灾区。

日前,广州市花都区住建局向开发商及中介公司下发了《关于规范使用人脸识别设施的通知》,当中明确对于违规使用人脸识别

## 售楼处滥用人脸识别

当客户到访售楼处时,现场人脸抓拍摄像头将会无感摄取购房客户的人脸生物识别信息并自动存储、同步上传至明源云客系统。

2021年7月初,张家港市市场监督管理局在对市区一家房产公司售楼处检查时,发现了5台具有人脸识别功能的摄像机处于工作状态。

在摄像头机房主机的设置界面人脸监测模块下有开始时间、结束时间、性别、年龄、眼镜、胡子、口罩、表情等检索选项。通过登陆名为“明源云客”的监控系统平台,显示包含有客户姓名、身份证号、性别、首次人脸识别时间、认证客户识别数、识别率等内容。

经查,从2020年10月开始,这个售楼处就在收银台安装了1台人证一体机,在进门口、销售大厅及样板间三处安装了5台摄像头。

在未经到访售楼处的购房客户知情同意且明示收集、使用人脸信息的目的、方式和范围的情况下,通过这些设备的人脸识别功能对客户来访渠道进行统计和评判,确定成交签约客户是否为中介带访,从而便于该房产公司跟中介公司结算佣金。

经“明源云客”系统查询统计,从2020年10月至案发,这家房产公司采集了包含购房者在内的共201490条人脸信息。目前,这家房产公司因涉嫌违反《中华人民共和国消费者权益保护法》第二十九条第一款的规定被立案调查。

2021年3月中旬,无锡市锡山区市场监管局执法人员在一家房产公司售楼处检查时,发现了4台具有人脸识别、抓拍功能的“盯视”摄像头,登陆名为“明源云客”的监控系统平台,显示有包含客户姓名、证件类型、证件号码、证件照片、人

脸照片等信息的统计内容。

脸照片等信息的统计内容。经查,这家房产公司在2019年4月采购了一套价值9.8万元、包含4台网络摄像头及信息采集系统的具有人脸识别功能的摄像设备。同年5月开始,在未经到访客户知情同意且明示收集、使用人脸信息的目的、方式和范围的情况下,擅自在售楼处使用这些摄像设备采集购房客户人脸信息。

这家房产公司采集购房客户的人脸信息也是主要用于判别来访客户途径,以此确定业务员及中介公司佣金。经“明源云客”系统查询统计,从2019年5月至案发,这家房产公司共采集包括购房客户在内的56076条人脸信息。

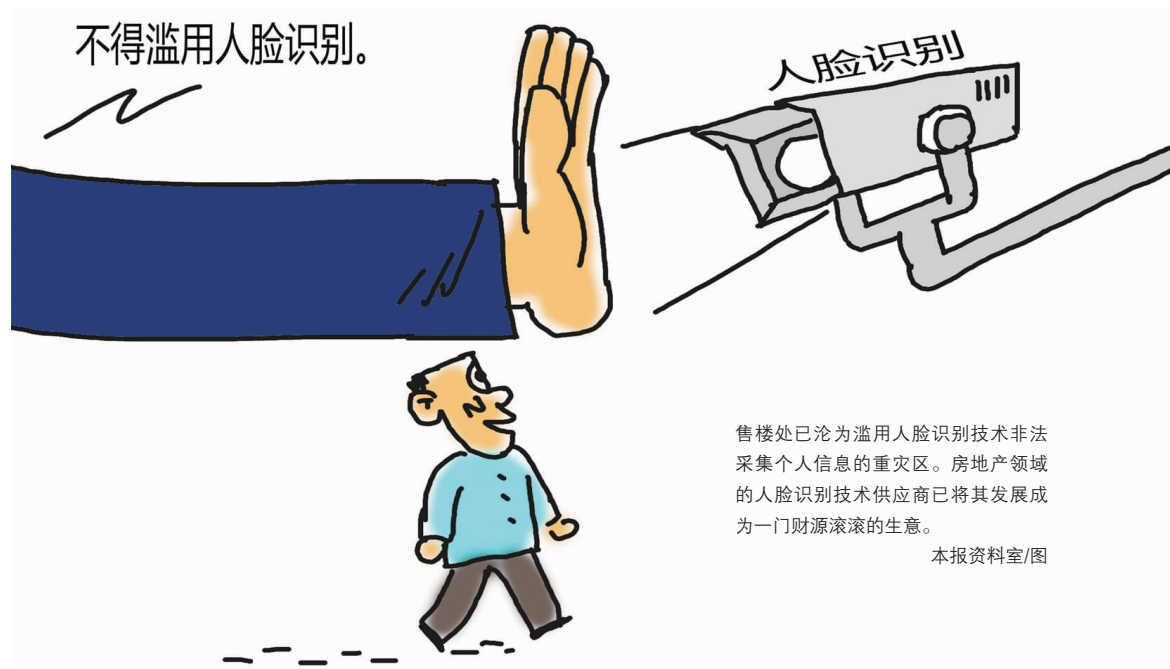
据记者了解,明源云控股向开

近期,据《中国经营报》记者不完全统计,佛山、苏州、无锡、温岭、张家港、杭州、湖州、宁波等多地查处并通报了售楼处使用人脸识别技术收集个人信息的违法行为与典型案例。

另据记者调查了解,全国各地售楼处滥用人脸识别设施及系统非法采集个人信息的背后,房地产领

域的人脸识别技术供应商已将其发展成为一门财源滚滚的生意。

其中,港股上市的明源云集团控股有限公司(00909.HK,以下简称“明源云控股”)在这些违法典型案例里频频现身,它将人脸识别设备及系统打包成所谓的“智慧案场系统”“渠道风控系统”等产品向售楼处兜售供其部署使用。



售楼处已沦为滥用人脸识别技术非法采集个人信息的重灾区。房地产领域的人脸识别技术供应商已将其发展成为一门财源滚滚的生意。

本报资料室/图

脸照片等信息的统计内容。

脸照片等信息的统计内容。经查,这家房产公司在2019年4月采购了一套价值9.8万元、包含4台网络摄像头及信息采集系统的具有人脸识别功能的摄像设备。同年5月开始,在未经到访客户知情同意且明示收集、使用人脸信息的目的、方式和范围的情况下,擅自在售楼处使用这些摄像设备采集购房客户人脸信息。

这家房产公司采集购房客户的人脸信息也是主要用于判别来访客户途径,以此确定业务员及中介公司佣金。经“明源云客”系统查询统计,从2019年5月至案发,这家房产公司共采集包括购房客户在内的56076条人脸信息。

据记者了解,明源云控股向开

发商打包销售并在售楼处部署使用的“明源云客智慧案场系统”“明源云客渠道风控系统”,通常由人脸识别摄像头、缓存服务器、人脸身份验证一体机、监控级硬盘及系统平台账号等组成。

多家大型开发商营销人士向记者介绍,为了促进和带动楼盘项目销售,开发商会开展全民营销、老带新奖励、中介渠道分销转介等营销活动,不少开发商都会利用人脸识别摄像头抓拍并区分到访售楼处客户的来源,包括自然到访、中介渠道分销转介、老业主推荐、其他转介等。

由中介渠道分销转介、老业主推荐或其他转介的到访客户,转介推荐者提前将客户信息向开发商进

行报备,并将客户信息上传至明源云客系统;当客户到访售楼处时,现场人脸抓拍摄像头将会无感摄取购房客户的人脸生物识别信息并自动存储、同步上传至明源云客系统。

若通过中介渠道分销转介、老业主推荐或其他转介的客户最终签订了商品房买卖合同,开发商将使用人脸识别证机对客户人脸生物识别信息和身份证信息再次进行集中采集,系统自动将之前与客户相关的报备信息、历次到访售楼处抓拍拍摄的人脸生物识别信息归集至客户名下。

如果中介渠道、老业主或其他转介推荐者向开发商报备时间与购房客户首次到访售楼处时间相匹配,开发商将据此向中介渠道结算佣金,向老业主或其他转介推荐者支付奖励。

## 明源云是主要供应商

明源云控股向开发商兜售明源云客产品的一大卖点,就是在“整个过程客户是无感知的”情况下进行人脸信息摄取及识别。

据记者查询对比,目前全国多地查处通报的售楼处使用人脸识别技术非法采集个人信息的典型案例里,大部分开发商采购的人脸识别设备及系统都是由明源云控股供应销售。

明源云控股是国内房地产行业领域提供企业级SaaS产品及ERP解决方案的供应商,其中明源云客就是针对房地产营销的SaaS产品,也是明源云控股向开发商兜售的最为成熟的SaaS产品。

据介绍,明源云客是面向开发商的新房销售及营销和售楼处案场管理工具,国内市场份额排名第一。2021年上半年,明源云控股由明源云客贡献的收入达到4.28亿元,较上年同期大幅增长82.1%,收入占比接近44%,国内已有1.62万家售楼处部署使用了明源云客相关产品。

其中,明源云客提供的所谓“智慧售楼处及案场管理”,明源云控股方面解释称其主要利用大数据分析及人工智能技术,为售楼处配备智能摄像头来提高销售效率及业绩。

当购房客户踏入开发商的售楼处时,在智能摄像头内嵌入的基于专有算法的人脸识别技术,即时并准确地识别到访客户,并配对曾为客户服务过的置业顾问,以避免与销售渠道冲突。同时,置业顾问使用已预装明源云客App的平板电脑进行客户登记及收集客户资料。

明源云控股向开发商兜售明源云客产品的一大卖点,就是在“整个过程客户是无感知的”情况下进行人脸信息摄取及识别。而这正是售楼处滥用人脸识别技术采集个人信息的违法情形所在。

根据《中华人民共和国民法典》第一千零三十四条第二款规定,个人信息是以电子或者其他方式记录的能够单独或者与其他信息结合识别特定自然人的各种信息,包括自然人的姓名、出生日期、身份证件号码、生物识别信息、住址、电话号码、电子邮箱、健康信息、行踪信息等。

同时参照GB/T 35273-2020《信息安全技术 个人信息安全规范》附录A有关“个人信息示例”的说明界定,个人面部识别特征属个人信息中的个人生物识别信息。

一位法律人士表示,开发商及其售楼处在未明示其目的、方式和范围,也未经购房客户同意的情况下采集其人脸信息的行为,涉嫌违反《中华人民共和国消费者权益保护法》第二十九条第一款相关规定,即经营者收集、使用消费者个人信息,应当遵循合法、正当、必要的原则,明示收集、使用信息的目的、方式和范围,并经消费者同意等。

据记者进一步查询了解,目前全国多地查处通报的售楼处滥用人脸识别技术非法采集个人信息的典型案例当中,市场监管部门大多是依照《中华人民共和国消费者权益保护法》第二十九条第一款相关规定进行定性及给予处罚。

今年8月份,最高人民法院正式审议通过并施行了《关于审理使用人脸识别技术处理个人信息相关民事案件适用法律若干问题的解释》,这部司法解释是保护公民“人脸”信息安全的重要规范性文件,其制定出台的重要背景,就包括当前不少开发商及其售楼处使用“无感式”人脸识别在未经同意的情况下,擅自采集消费者人脸信息。

全国各地市场监管部门查处通报售楼处滥用人脸识别技术采集个人信息的违法行为后,一些开发商及其售楼处已停止使用明源云客“智慧案场系统”“渠道风控系统”等产品,或进行了相应的规范整改。

针对全国各地大力查处售楼处滥用人脸识别技术采集个人信息的违法行为,记者为此向明源云控股方面了解该公司是否应当承担相应责任或进行合规整改,以及后续将对“智慧案场系统”“渠道风控系统”等明源云客产品带来的影响,但该公司均未予回应。

# 东莞出台“三限房”试点方案:符合条件可购完全产权

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

近日,东莞市人民政府办公室印发《东莞市三限房(共有产权住房)建设和分配试点方案》(以下简称“《方案》”)。随后,东莞市住房和城乡建设局(以下简称“东莞住建局”)

官网发布《方案》政策解读。

根据《方案》解读,东莞市委市政府决定选取虎门、长安、凤岗、塘厦、大朗等5个镇开展三限房(限价房、限地价、限销售对象)建设试点。其提及,目前,5个试点镇普通商品住房价格均高于全市平均

水平。

《方案》出台后,三限房以其共有产权的特点引人注目。该类型房屋由承购人按总价的50%出资购买50%产权,另50%产权由代持机构持有,房屋归承购人使用,故市场上有声音对此理解为“半价

买房”“5折买房”。此外,房屋交付一定年限后,经东莞市政府同意,承购人可获得完全产权。

不过,《中国经营报》记者注意到,《方案》及《方案》解读并未提及三限房的实施推进主体。文件仅显示,未来三限

房的房源筹集途径包括新供应用地集中建设、商品房项目配建、城市更新等。

对于这一问题,东莞住建局方面负责新闻宣传刘姓工作人员仅对记者表示,当前关于三限房相关方面的工作仍在研究推进中,该项工作需要

全市联动开展,并成体系地规划相关配套措施。若有需要,后续会适时公布相关工作进展。“三限房的性质为共有产权住房,东莞也是从落实住建部相关精神,努力实现人民群众住有所居、安居、乐居的角度出发,完善住房体系。”

## 5镇街率先试点

《方案》显示,此次的制定背景为落实“房住不炒”要求,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,进一步完善东莞市住房供应体系,将三限房试点项目建设和分配工作落到实处,努力解决东莞市稳定就业无房群众的居住刚需和后顾之忧,并适度兼顾资产保值需求。

规划建设方面,三限房应当根据区域城乡规划要求,结合城市功能定位和产业布局进行项目选址,优先安排在安居需求较为集中、配套设施较为齐全、功能完善的区域,促进产城人融合发展。

根据特定保障对象群体的需求和实用经济原则,三限房建筑面积限定在70~80平方米,户型为两房两厅一卫或三房两厅一卫,实施基本装修交付,具体要求参照《东莞市三限房建设标准》。

《方案》解读则进一步提及,率先在虎门、长安、凤岗、塘厦、大朗等5个镇率先开展建设试点。

记者注意到,8月11日,东莞住建局披露的《2021年7月东莞市商

品住宅网上签约销售情况》显示,新建商品住宅方面,虎门、长安、凤岗、塘厦、大朗地面建筑层数超过4层的均价分别为29690元/平方米、42234元/平方米、30935元/平方米、27642元/平方米、34612元/平方米;二手住宅方面,上述5镇街的均价分别为21820元/平方米、23916元/平方米、22404元/平方米、17664元/平方米、21779元/平方米。

其中,大朗镇的二手住宅均价水平在松山湖片区(共7个镇街)排名第三;长安镇、虎门镇的二手住宅均价水平在滨海片区(共4个镇街)分别排名第一、第二;凤岗镇、塘厦镇的二手住宅均价水平在东南临深片区分别排名第一、第二。

《方案》指出,三限房项目坚持商品住房属性,按照市场化商品房模式进行建设和销售,按照限价、限地价、限销售对象原则,公开出让土地,相关内容由自然资源部门在土地招拍挂公告文件中明确。

限价房方面,东莞住建局根据所属区域(园区、镇街)2020年以来

一手商品住房成交均价以及商住用地拍成交价,预测三限房销售期间所属区域(园区、镇街)的房价水平,合理确定三限房最高销售均价,具体限价在土地出让前测算确定。单套住房销售单价以销售均价为基础,结合房屋楼层、朝向等因素确定,上下浮动比例不超过10%。

竞价地方面,市住建局、市自然资源局会同所属园区、镇街,根据三限房最高销售均价及合理开发建设成本确定土地竞拍价。按照东莞市现行一手住宅价格备案规则测算土地竞拍总价,在此总价一半的基础上,下浮10%(不低于评估价的50%)作为起拍价,如低于评估价50%,取评估价50%作为起拍价;上浮10%作为最高限价。当竞买人报价达到上限时,仍有两个或两个以上的竞买人要求竞买的,按照最终报价规则确定竞得人。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,“上述竞拍价的确定规则从源头上限制了地价,为后续的房屋折扣优惠打下基础。”

## 传递重视人才信号

根据《方案》,三限房的销售对象基本条件包括有配偶或共同生活子女,承购人及其配偶、共同生活子女在我市均无自有产权住房,且申购前3年内无在东莞市没有住房转移登记记录;具有东莞户籍且在莞累计缴纳养老保险满3年,或不具有东莞户籍但在莞累计缴纳养老保险满5年;与三限房销售区域用人单位签订劳动合同并逐月缴纳养老保险满1年(劳动合同签订单位与养老保险缴纳单位须一致);具备以下条件之一:大专或以上学历,中级工或以上职业技能,助理级或以上职称。

《方案》解读提到,购买三限房享有与普通商品住房同等的教育、医疗、户籍、养老、住房公积金等公共服务权益。

分配方式上,按照两个阶段进行,第一阶段定向分配,优先保障所属区域稳定就业的制造业技能型无房群体;第二阶段公开抽签,定向分配后若有剩余房源的,面向所属区域符合基本条件的人员抽签分配。

东莞住建局方面表示,此次《方案》创新了保障住房的分配模式,三限房房源取得销售许可后1年内未销售完毕的,在全市范围内接受符合销售对象基本条件的人员申请,并抽签分配。此外,《方案》也体现了人性化操作,以及传递了政府重视人才的强烈信号。

“对于在莞工作达到一定年限并愿意扎根东莞的承购人给予一定的产权处分权利,政府适度让利。三限房交付一定年限后,经市政府同意,可获得完全产权。承购人取得不动产权证书满5年(以不动产权证书登记日期为准)且入户东莞满3年的,可按届时市场评估价8折购买代持机构份额后获得完全产权。同时,针对部分群体可适当给予不同优惠,依据《东莞市优才卡管理暂行办法》(东府〔2020〕81号)申领并持有莞香卡的可按市场评估价7折购买,持有玉兰卡的可按市场评估价5折购买。”东莞住建局方面称。

过去一年,受大湾区规划落地带动全国各地资金涌入,东莞9镇高水平对接深圳先行示范区、深圳商住地供应紧张等因素影响,东莞成为大湾区投资热土,房价、地价屡创新高,对人才吸引及产业发展带来一定程度的冲击。

根据东莞中原战略研究中心统计,2020年,东莞成功出让38宗商住地,合计占地181万平方米,建面539万平方米,创近7年新高;成交金额603亿元,环比上涨74%,刷新历史纪录;最终实际楼面地价约为1.41万元/平方米(剔除配建),同比上涨4%,溢价率达30%,略高于2019年。

楼市方面,合富大数据显示,2020年东莞新建商品房成交高达2055亿元,同比增长45%,成交均价约为2.42万元/平方米,同比上涨20%。其中,住宅成交额为1797亿元,同比大幅增加63%;非住宅成交额仅259亿元,同比减少18%。同期,二手住宅网签套数为36079套,同比略减7%,均价为1.66万元/平方米,同比上涨23%。