按下“万能遥控器”,停车场道闸开启

记者调查“万能遥控器”销售使用乱象

记者 张守坤

“不管是卷帘门、电动门还是伸缩门,不管是小区、超市还是地下车库,所有道闸、卷帘门都能打开,畅通无阻……”近期,一种名为“万能遥控器”的产品在电商平台热销,其宣传语直指破解各类门禁系统,引发公众担忧。

记者近日调查发现,此类遥控器体积小巧,仅居民身份证一半大小,便于携带隐藏。卖家宣称其原理主要有二:一是“直接解码”闸门信号;二是“拷码”复制已有遥控器信号。一个遥控器通常可存储4到8个门禁的信号。

记者花155元购买了5款热销产品进行实测。在商场、小区、学校和写字楼等20多处,尝试“直接解码”,在距离闸门5米左右的地方对准上升键10秒,均告失败。

对此,有卖家解释称,这些闸门的加密程度高,需对闸门波段进行解码——在闸门抬杆时持续按键,每天操作一到两次即可。加密程度低的7天内可解码成功,加密程度高的则需15日或以上。最好是在开门时或保安按遥控时解码,这样成功率大。

同时,卖家提醒记者可以尝试“拷码”。

采用“拷码”方式立竿见影。在北京一处地上停车场,记者在保安使用遥控器解锁时,通过“万能遥控器”拷贝信号,只需几秒钟就能开启停车场道闸。

记者注意到,此类产品在电商平台的销量惊人,多家店铺销量过万,个别甚至超过20万件,评论区充斥买家“遥控成功”的反馈:“在楼上就能开大门,保安蒙了”“复制小区进出信号,停车真方便”“省了不少停车费”……

令人警惕的是,售卖这些产品的商家,其营业执照往往不包含相关经营品类,或干脆未公示执照。在商品详情页面,有不少商家煞有介事地写着提醒和免责声明:“本产品设计生产使用均是基于法律框架下,主要应用于无线射频遥控器行业产品检测或者职业锁匠进行遥控器的配制等,请勿应用于各种违法破解场合。违规使用发生的法律问题,消费者自行承担”“严禁用此产品从事侵害他人利益、损害公私财物以及其他违法、违规行为,如有违反,后果自负”……

这类产品是否能够随意生产和销售?

“万能遥控器的生产绝非随意。”北京航空航天大学法学院副教授吉冠浩说,除微功率设备外,生产此类无线电发射设备需向国家无线电管理机构申请型号核准,并具备包含“无线电遥控设备”等类目的合法生产资质。此外,企业要接受相关部门的定期审核与监管,确保生产活动始终符合法律法规要求。

吉冠浩指出,此类遥控器功能极易被不法分子利用,严重威胁公共安全。违规生产销售将面临多重法律责任:市场监管部门可处以罚款、没收所得甚至吊销执照;若造成他人损失,生产者需民事赔偿;电商平台未尽审核义务,最高可被罚200万元并承担连带责任;情节严重者,可能触犯刑法,构成非法经营罪或提供侵入、非法控制计算机信息系统程序、工具罪。

违规产品为何能长期热卖?

北京汇祥律师事务所股权高级合伙人隗卓然分析,电商平台审核存在明显漏洞:技术识别与人工审核常对这类潜在违法产品缺位;违规商品被下架后,换个关键词即可“复活”;平台对高销量、评价活跃的违规商家“纵容”,用户评论区大量描述违法用途(如“复制保安遥控器”“停车不缴费”等)也未得到有效监管,甚至有平台间接助推销售,形成“灰色引导”。

从监管层面看,隗卓然认为存在执法薄弱环节,涉及无线电发射设备监管的工信、公安、市场监管等部门职责边界模糊,协同效率较低;对网络售卖此类产品的新型风险缺乏预警和专项治理;对平台“未尽审核义务”缺乏明确处罚标准和有效威慑。此外,现行法律对“万能遥控器”是否属于非法设备或犯罪工具,尚缺清晰定性标准,导致执法尺度不一。

记者了解到,“万能遥控器”主要利用“固定码技术”工作。固定码如同一组不变的“密码”,一旦被窃取复制即可无限次使用。然而,许多小区、停车场为图省事,仍在使用老旧固定频率道闸,未更新加密技术。一些保安随意摆放甚至转借遥控器,更使频率复制易如反掌。

如何治理“万能遥控器”销售乱象?

北京瀛和律师事务所律师宋梦晗建议,有关部门应出台指引明确合法与非法的界限,列明禁止宣传的非法用途;市场监管、工信部门需加强生产企业检查;公安、市场监管等部门应开展线上线下联合执法,严打用于非法目的的“万能遥控器”产销链条,并依法处罚失职平台。

“平台应将‘万能遥控器’‘道闸通用’‘卷帘门专用’及变体词、暗示非法用途的描述(‘不缴费’‘随便进’等)纳入高危关键词库,加强算法识别,对商品详情页、宣传视频、用户评论进行更严格的‘人工+AI’审核,重点打击明示或暗示非法用途的内容,将有关违法产品及时下架处理。”宋梦晗说。

她认为,平台还可以优化商品举报流程,对有效举报快速核实、下架商品、处罚店铺。对于屡次违规销售此类商品的商家,平台可将其列入“黑名单”,禁止其再次入驻,并且对发现的严重违法行为,及时保存证据并向监管部门报告。此外,平台还可以在相关商品页面或支付环节增加风险提示,告知消费者购买和使用此类设备可能涉及的法律风险。

吉冠浩指出,管理单位应推动道闸系统更新换代,采用具备跳频、滚码、加密认证等安全技术的新系统,从源头阻断信号被非法复制。同时强化人员培训,规范遥控器管理,严防人为疏忽。

隗卓然呼吁,应向社会明确“万能遥控器”的巨大安全隐患和法律风险,引导公众不购买、不使用;鼓励发现可疑行为及时举报。

“‘万能遥控器’的泛滥不仅是技术滥用的问题,更折射出平台监管的缺位、监管执法的滞后以及管理单位安全意识的不足。这类产品打着‘便捷’幌子,实则破坏社会秩序、侵犯他人合法权益、诱发刑事风险,必须予以严格规范与治理,形成管理方主动防范、平台方严格审核、监管方依法严惩的立体合力,同时完善相关法律标准与技术规范,推动门禁系统加密升级和社会公众安全意识普及。只有堵住监管漏洞、压实各方责任,才能真正斩断这一灰色产业链,维护公共秩序和居民安全。”隗卓然说。 **(来源:法治日报)**

《住房租赁条例》对租赁主体资金监管等方面作出规定 专家称

以实名制压缩“地下租赁”“阴阳合同”空间

记者 陈磊

为了规范住房租赁活动,维护住房租赁活动当事人合法权益,稳定住房租赁关系,促进住房租赁市场高质量发展,推动加快建立租购并举的住房制度,国务院近日公布《住房租赁条例》(以下简称《条例》),自2025年9月15日起施行。

《条例》将给租赁市场各方带来怎样的深远影响?新规需要怎样的配套制度?围绕这些问题,记者采访了北京市房地产法学会副会长田磊、北京市康达律师事务所高级合伙人孟丽娜。

记者:根据《条例》规定,住房租赁合同备案是出租人的强制性义务。这将给租赁市场各方带来怎样的影响?需要建立怎样的配套制度,才能确保住房租赁合同备案的落实?

孟丽娜:对出租人来说,强化了出租人的备案义务,有利于规范租赁行为,提升租赁市场透明度;对承租人来说,为其享受当地政府的基本公共服务提供了保障前提,如有的地方办理积分落户、子女入学、公积金提取等公共服务事项需要提交住房租赁合同的,可以提交住房租赁合同登记备案编号,替代纸质合同;对行政主管部门来说,通过备案实现对租赁数据动态监测,为政府制定政策提供较为充分的依据,提高监管的针对性和有效性。

为确保备案工作的有效落实,可建立多项配套制度。如建立信息共享机制,与公安、市场监督管理、教育、人力资源和社会保障、金融监管、住房公积金等相关部门建立信息互联互通等共享机制,加强联合监管。加强备案平台建设,简化备案流程,实现租赁合同备案的规范化,方便出租人足不出户完成备案工作。完善监督处罚机制,目前,《条例》对住房租赁企业、住房租赁经纪机构未按照规定办理住房租赁合同备案要求进行处罚,但出租人为个人的未设定罚则。下一步,需要完善行政处罚的裁量标准与处罚程序,采取有效措施加强对出租人备案行为的监管。

田磊:为了更好落实住房租赁合同强制备案,可以出台相关激励引导制度,对主动备案的出租人给予一定的政策优惠,通过降低其他成本等方式弥补备案流程增加的程序、手续成本,提高其备案积极性。还可以出台相关信用监管制度。如构建住房租赁市场信用评价体系,将出租人的备案情况纳入信用记录。对违反备案要求的出租人进行信用扣分,限制其市场准入、金融信贷等活动。

从长远发展看,还可以建立全国统一的住房租赁合同备案平台,实现全国范围内住房租赁信息的集中管理和共享。同时,考虑到数据迁移、系统对接等复杂技术难题,应充分考虑各地实际情况,采取循序渐进的方式推进,并且注重与各地现有平台的衔接和融合,避免重复建设、浪费资源。

记者:《条例》规定的实名制和租赁双方互相核验身份证明,将对住房租赁市场产生怎样的影响?

田磊:实名制和租赁双方互相核验身份证明的积极影响在于,能够保障交易安全、规范市场秩序、提高监管力度。承租人可据此核实房屋产权,一定程度上避免一房多租、虚假房源等乱象,同时出租人也能确认承租人身份,降低房屋被用于违法活动的风险。实名制交易压缩了“地下租赁”“阴阳合同”的空间,有利于交易透明化。实名数据为监管提供依据,有助于精准打击群租违规、租金诈骗等行为。

落实实名制可以利用技术简便操作流程,如依托租赁平台对接公安、不动产系统,实现身份、产权信息在线自动核验,减少线下操作成本。另外,监管部门可定期抽查租赁企业、中介的核验记录,对伪造核验材料、明知身份不符仍签约的,给予罚款、停业整顿等处罚。

记者:《条例》规定,设立住房租赁资金监管账户并向社会公示。此类账户应该如何建立?

田磊:设立住房租赁资金监管账户制度,其核心是通过资金监管堵住相应漏洞。一方面,限制住房租赁企业随意支配租金押金,防止滥用“资金池”,从源头防范企业经营风险;另一方面,通过账户公示和全程监管,确保租金能按时支付给房东、押金可退还租客,直接保障租赁企业交易对手方的合法权益。

设立住房租赁资金监管账户,可以要求住房租赁企业在开业后一定期限内到商业银行设立专用住房租赁资金监管账户。企业需与承办银行签订住房租赁资金监管协议,明确资金监管范围、方式及流程等核心内容。企业还需要将账户信息推送至当地房屋租赁信息服务平台并向社会公开。

账户使用与监管是重点。企业通过该账户办理租金和押金收付,单次收租超一定期限或押金超一定期限的,相关资金需纳入监管,并通过账户向房东支付租金、向租客退还押金。银行需与政府租赁信息平台对接,按规定及协议监管资金,并及时推送账户信息。 **(来源:法治日报)**