

物業管理業監管局

操守守則

保障個人資料

守則編號：C8/2021

生效日期：2021年10月22日

序言

以下載有實務指引的《操守守則》（「守則」）乃物業管理業監管局根據《物業管理服務條例》（第626章）（《條例》）第5條就施行第4條（違紀行為）而發出的。雖然持牌人¹不會僅因違反守則的條文而招致法律責任，但在紀律聆訊中，守則可獲接納為證據，及關於持牌人違反或沒有違反守則的有關條文的證明，可作為有助於確立或否定受爭議的事宜的依據。

守則

保障個人資料原則

A(1) 持牌物業管理公司（「持牌物管公司」）須就其提供物業管理服務（「物管服務」）的業務制訂保障個人資料²政策，而該政策須包括以下保障資料原則—

- (a) 收集個人資料的目的及方式；
- (b) 個人資料的準確性及保留時間；
- (c) 個人資料的使用（包括披露）；
- (d) 個人資料的保安；
- (e) 個人資料的政策及實務方面的透明度；及
- (f) 個人資料的查閱及改正。

¹ 「持牌人」一詞是指以下牌照的持有人：物業管理公司牌照；物業管理人（第1級）牌照；物業管理人（第2級）牌照；臨時物業管理人（第1級）牌照；或臨時物業管理人（第2級）牌照。

² 「個人資料」一詞的定義與《個人資料(私隱)條例》（第486章）第2條所述的「個人資料」相同，即「指符合以下說明的任何資料—(a)直接或間接與一名在世的個人有關的；(b)從該資料直接或間接地確定有關的個人的身分是切實可行的；及(c)該資料的存在形式令予以查閱及處理均是切實可行的」。

A(2) 持牌物管公司須確保將守則第A(1)段所指的政策適當地傳達給其董事、員工、代理人及分判商。

收集個人資料

B(1) 持牌人在為提供物管服務的目的(例如簽發住戶證或會所證或處理投訴等)而—

- (a) 收集的個人資料，須是為提供物管服務的目的而收集必需、足夠但不超乎適度的個人資料，並須以合法和公平的方式作出收集；
- (b) 收集個人資料前，須告知資料當事人³收集資料的目的、資料當事人有責任提供其個人資料或是可自願提供資料、如有責任提供資料但不提供資料會承受的後果、資料可能會轉移予那些類別的人，以及要求查閱及改正其資料的權利及途徑；及
- (c) 收集個人資料前，須與業主組織⁴(如有)商討有關收集資料的詳情(例如收集資料的目的、收集資料的種類、以及有關資料使用者⁵是否包括業主組織)，並在收集個人資料前向資料當事人說明有關詳情。

B(2) 為保安理由，持牌人如需要識辨進入其提供物管服務的物業的訪客的身份，可在物業入口處記錄訪客的香港身份證號碼；但持牌人必須事先考慮有否其他較不侵犯私隱的方法以代替收集香港身份證號碼，並須在切實可行的情況下，讓訪客選用其他侵犯私隱程度較低的方法以代替提供香港身份證號碼。如沒有其他替代方法，則持牌人可記錄訪客的香港身份證號碼，以識辨其身份。

個人資料的準確性及保存期

C(1) 持牌人若有合理理由相信所持的個人資料並不準確時，不可使用(包括披露)有關資料。

³ 「資料當事人」一詞的定義與《個人資料(私隱)條例》第2條所述的「資料當事人」相同，即「就個人資料而言，指屬該資料的當事人的個人。」

⁴ 「業主組織」一詞的定義與《條例》第2條所述的「業主組織」相同，即「就某物業而言，指獲授權代表該物業所有業主行事的組織(不論該組織是否根據《建築物管理條例》(第344章)或公契成立)」。

⁵ 「資料使用者」一詞的定義與《個人資料(私隱)條例》第2條所述的「資料使用者」相同，即是指獨自或聯同其他人或與其他人共同控制該資料的收集、持有、處理或使用的人。

- C(2) 持牌人須就不同類別的個人資料制定保存期的政策，而相關的保存期不應超過達致原來目的的實際所需。
- C(3) 持牌人所收集的個人資料，在完成達致原來收集資料目的後，持牌人須在合理及切實可行的範圍內盡快將資料銷毀。

使用及披露個人資料

- D(1) 持牌人所收集的個人資料，除非得到資料當事人自願給予的明示同意，否則只限使用於原來收集的目的而不得用於新目的⁶。資料當事人有權以書面通知，撤回先前曾給予的同意。
- D(2) 披露個人資料時，持牌人須按「有需要知道」的原則披露。
- D(3) 持牌人在為提供物管服務而公開展示通告時，須仔細考慮及衡量公開個別人士的資料的必要性及程度，不可展示與張貼目的無關且非必須的個人資料。
- D(4) 如持牌人在其提供物管服務的物業公開展示關乎該物業法律程序⁷的通知，須完整地展示有關通知的內容，惟當中涉及訴訟任何一方敏感的個人資料時（如身份證號碼及電話號碼等），則仍須在展示前妥善地遮蓋有關資料。

個人資料的保安

- E(1) 持牌人須在合理的範圍內，採取所有切實可行的步驟確保載有個人資料的文件存放於安全穩妥的地方。
- E(2) 持牌人須採取切實可行的措施，以避免訪客在訪客登記冊上看到其他人士的資料。
- E(3) 如以電子方式儲存個人資料，持牌人須在合理及切實可行的範圍內採用適當的系統及措施，以保障這些個人資料不受未獲准許的或意外的查閱、處理、刪除、喪失或使用。

處理查閱及改正個人資料要求

- F(1) 持牌人須依從資料當事人作出的查閱或改正資料要求。

⁶ 「新目的」一詞是指即原先收集資料時擬使用或相關的目的以外的目的。

⁷ 例如由司法機構發出的傳訊令狀、判決或發出的命令，執行判決或命令等。

外判個人資料的處理予資料處理者⁸

G(1) 持牌人在聘用（不論是在香港或香港以外聘用）資料處理者（如外判商）以代其處理個人資料時，須採取合約規範方法或其他切實可行的方法—

(a) 以防止轉移予該資料處理者的個人資料的保存時間超過處理該資料所需的時間；及

(b) 以防止轉移予該資料處理者的個人資料受到未獲准許的或意外的查閱、處理、刪除、喪失或使用。

安裝及使用閉路電視

H(1) 持牌人須確保其安裝於物業公用地方的閉路電視（如有）安裝於適當位置，以免不必要地侵犯他人的私隱，而且須明確告知有關人士正受到閉路電視的監察，及妥善保護整個閉路電視系統及處理攝錄影像。

個人資料用作直接促銷⁹

I(1) 如所收集的個人資料可能會用於直接促銷，或將個人資料提供予他人用於直接促銷，持牌人須遵守有關《個人資料(私隱)條例》中的「在直接促銷中使用個人資料及提供個人資料以供用於直接促銷」的規定¹⁰。

— 完 —

如本守則的中文版本與英文版本有不一致之處，以中文版本為準。

⁸ 「資料處理者」一詞的定義與《個人資料(私隱)條例》附表 1 第 2(4)條所述的「資料處理者」相同，即是指符合以下兩項說明的人：(a)代另一人處理個人資料；及(b)並不為該人本身目的而處理該資料。

⁹ 「直接促銷」一詞的定義與《個人資料(私隱)條例》第 35A 條所述的「直接促銷」相同，即「指透過直接促銷方法—(a)要約提供貨品、設施或服務，或為該等貨品、設施或服務可予提供而進行廣告宣傳；或(b)為慈善、文化、公益、康體、政治或其他目的索求捐贈或貢獻」。

¹⁰ 《個人資料(私隱)條例》第 6A 部。