

「智方便」個人碼在物業管理業的實際應用：數碼轉型與私隱合規新路向講座

物業管理個人資料保障的合規要點及常見風險

何芹若女士

助理個人資料私隱專員（投訴及刑事調查）

2026年7月23日

守護私隱 · 改革創新

Protecting Privacy · Embracing Innovation

「智方便」個人碼

- 「智方便」個人碼讓用戶在驗證和登記過程中透過二維碼展示部分個人資料，**無須出示身份證**以避免披露過多個人資料，從而加強私隱保障
- 業界可以**自行開發及採用「智方便」個人碼相關的應用方案**。適用範圍包括**訪客登記及活動簽到等**
- 開發人員必須遵守《個人資料（私隱）條例》的規定，包括就**收集目的及方式、準確性及保留期限、資料使用、資料保安、透明度、查閱及改正資料等**方面，遵守六項保障資料原則





《私隱條例》 六項保障 資料原則

PRIVACY

六項保障資料原則是.....

- 《個人資料（私隱）條例》的**基本規定**
- 涵蓋由**收集、保存、使用以至銷毀**個人資料的整個**生命週期**
- 資料使用者必須遵從相關規定

6 保障資料原則 Data Protection Principles

PCPD.org.hk

1

收集目的及方式 Collection Purpose & Means



資料使用者須以合法和公平的方式，收集他人的個人資料，其目的應直接與其職能或活動有關。

Personal data must be collected in a lawful and fair way, for a purpose directly related to a function/activity of the data user.

須以切實可行的方法告知資料當事人收集其個人資料的目的，以及資料可能會被轉移給哪類人士。

All practicable steps shall be taken to notify the data subjects of the purpose of data collection, and the classes of persons to whom the data may be transferred.

收集的資料是有實際需要的，而不超乎適度。

Data collected should be necessary but not excessive.

2

準確性、儲存及保留 Accuracy & Retention



資料使用者須採取切實可行的步驟以確保持有的個人資料準確無誤，而資料的保留時間不應超過達成原來目的所需。

Practicable steps shall be taken to ensure personal data is accurate and not kept longer than is necessary to fulfil the purpose for which it is used.

3

使用 Use



個人資料只限用於收集時述明的目的或直接相關的目的，除非得到資料當事人自願和明確的同意。

Personal data is used for the purpose for which the data is collected or for a directly related purpose, unless voluntary and explicit consent is obtained from the data subject.

4

保安措施 Security



資料使用者須採取切實可行的步驟，保障個人資料不會未經授權或意外地被查閱、處理、刪除、喪失或使用。

A data user needs to take practicable steps to safeguard personal data from unauthorised or accidental access, processing, erasure, loss or use.

5

透明度 Openness



資料使用者須採取切實可行的步驟來公開其處理個人資料的政策和行事方式，並交代其持有的個人資料類別和用途。

A data user must take practicable steps to make personal data policies and practices known to the public regarding the types of personal data it holds and how the data is used.

6

查閱及更正 Data Access & Correction

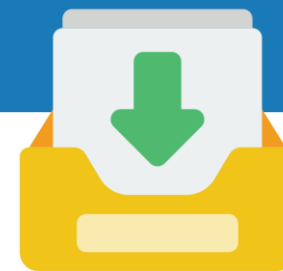


資料當事人有權要求查閱其個人資料；若發現有關個人資料不準確，有權要求更正。

A data subject must be given access to his personal data and to make corrections where the data is inaccurate.

六項保障資料原則

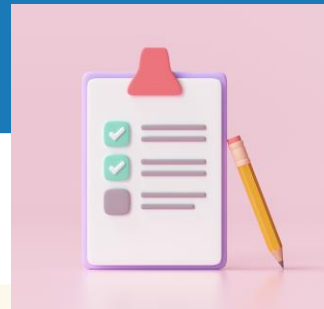
保障資料第1原則 – 收集個人資料的目的及方式



- (1)(a) 為了直接與資料使用者的職能或活動有關的合法目的而收集；
 - (b) 對該目的是必需的或直接與該目的有關的；及
 - (c) 就該目的而言，資料屬足夠但不超乎適度；
- (2) 須以 (a) 合法；及 (b) 公平的方法收集。

六項保障資料原則

保障資料第1原則 – 收集個人資料的目的及方式



(3) 採取所有切實可行的步驟，在收集該資料之時或之前，告知資料當事人

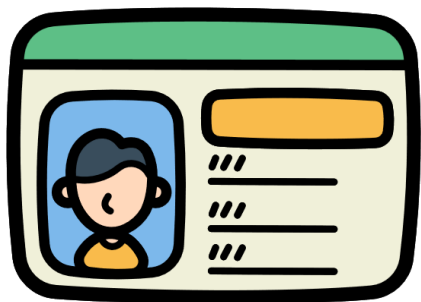
(a)(i)他**有責任提供該資料或是可自願提供該資料**；及(ii)(如他有責任提供該資料)他**若不提供該資料便會承受的後果**；及

(b) **該資料將會用於甚麼目的**；及**該資料可能移轉予甚麼類別的人士**；

並告知(A)**資料當事人要求查閱該資料及要求改正該資料的權利**；及
(B)**處理該等要求的個人的姓名(或職銜)及其地址**。



個案分享 (1) - 收集訪客身份證號碼



背景：

- 投訴人是一名外賣送遞員。他不滿在到訪一個屋苑時被管理公司職員要求收集其**身份證號碼**作訪客登記之用。

公署認為：

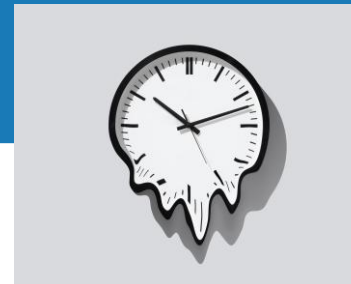
- 收集訪客的身份證號碼前，物業管理公司應在可行的情況下，讓訪客選用**其他侵犯私隱程度較低的方法**來核實訪客的身分
- 包括**邀請住客識辨訪客的身分，接納職員證或工作證明**以識辨其身分
- 在本個案中，該管理公司表示容許訪客以身份證以外的證件來核實的身分，惟投訴人當時**誤會保安員所指「提供身份證明文件」為「提供香港身份證」**

收集訪客身份證號碼



六項保障資料原則

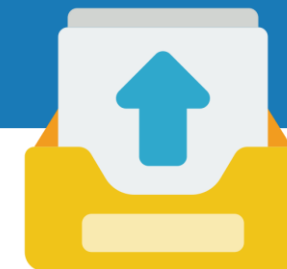
保障資料第2原則 – 個人資料的準確性及保留期間



- 須採取所有切實可行的步驟，以確保該個人資料是準確的
- 須採取所有切實可行的步驟，以確保個人資料的保存時間不超過使用該資料所需的時間

六項保障資料原則

保障資料第3原則 – 個人資料的使用



如無有關的資料當事人的**訂明同意**，個人資料不得用於**新目的**

「新目的」 指在收集資料時擬使用的目的或直接有關的目的以外的目的

訂明同意 指自願給予的明示同意

個案分享 (2) - 披露停車場租戶電話號碼



背景：

- 投訴人是一個屋苑的停車場租戶。他不滿停車場的保安員將其**手提電話號碼**披露予另一租戶，以讓該名租戶**直接與投訴人聯絡處理泊車事宜**

公署認為：

- 作為物業管理公司，該公司收集租戶的個人資料，原意是**就與停車場管理有關的事務與住戶作聯絡及緊急通訊**
- 在本個案中，保安員向該名租戶披露投訴人的電話號碼，**讓其自行與投訴人聯絡處理泊車事宜**。然而由於該名租戶顯然**不是獲該公司授權代為處理相關泊車事宜的人士**，該公司的做法超出了原來使用資料的目的

六項保障資料原則

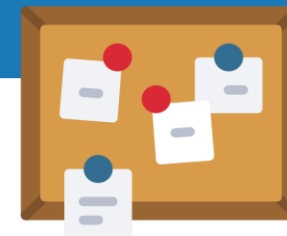
保障資料第4原則 – 個人資料的保安



- 須採取所有切實可行的步驟，以確保由資料使用者持有的個人資料受保障而不受未獲准許的或意外的查閱、處理、刪除、喪失或使用所影響
- 如聘用資料處理者處理個人資料，須透過合約規範或其他方法，防止轉移予資料處理者處理的個人資料未獲准許或意外地被查閱、處理、刪除、喪失或使用

六項保障資料原則

保障資料第5原則 – 透明度



須採取所有切實可行的步驟，以確保任何人——

- (a)能確定資料使用者在個人資料方面的政策及實務；
- (b)能獲告知資料使用者所持有的個人資料的種類；
- (c)能獲告知資料使用者持有的個人資料是為或將會為甚麼主要目的而使用的

保障資料第6原則 – 查閱個人資料



資料當事人有權要求查閱自己的個人資料及要求改正自己的個人資料

13



其他與物業管理有關的常見私隱議題



《保障個人資料私隱—物業管理界別指引》

物業管理處理個人資料最常見的各大範疇

- 收集住客或訪客的個人資料
- 記錄訪客的身份證號碼
- 保障訪客登記冊內的個人資料
- 處理住客的投訴
- 張貼載有個人資料的通告
- 在大廈公共地方安裝的閉路電視
- 妥善儲存個人資料
- 以智能或電子方式處理住客個人資料



指引資料

香港個人資料私隱專員公署
Office of the Privacy Commissioner
for Personal Data, Hong Kong

保障個人資料私隱 — 物業管理界別指引

摘要

本指引涵蓋以下範疇：

- **收集住客或訪客的個人資料** — 在任何涉及收集個人資料的活動中，物業管理團體須因應其活動的目的，收集對該目的是必需、屬足夠但不超乎適度的個人資料；亦應向被收集資料的人士提供「收集個人資料聲明」，以及就活動中所收集的個人資料訂立保存期，並確保除非取得有關人士的同意或因《個人資料（私隱）條例》第8部訂明的豁免條文適用，否則所收集的個人資料只可使用（包括披露）於當初收集有關資料的目的或直接相關的目的。
- **記錄訪客的身份證號碼** — 收集訪客的身份證號碼前，物業經理必須考慮採取其他方法來核實訪客的身份，並應在可行的情況下，讓訪客選用其他侵犯私隱程度較低的方法來核實訪客的身份。
- **訪客登記冊** — 物業經理應採取適當措施避免訪客或不相關人士從訪客登記冊上看到其他人士的資料；登記冊內的資料在達致原來收集資料目的後，應盡快被刪除。
- **處理住客的投訴** — 物業經理應先告訴投訴人其個人資料會用於處理投訴有關事宜及可能會向那些人披露。為避免誤會，物業經理可在轉介投訴個案予第三者前，先取得投訴人的書面同意。
- **張貼載有個人資料的通告** — 物業管理團體在公開張貼通告時，應仔細考慮及衡量公開個別人士的資料之必要性、程度及為期多久；身份證號碼及其持有人的聯絡資料不應於公眾地方展示。
- **設於大廈公共地方的閉路電視** — 公眾應明確地被告知他們正受到閉路電視的監察，並列明資料使用者是誰，進行監察的目的等。物業管理團體亦應就收集的個人資料的保存及保安等制定政策，妥善處理攝錄影像。
- **妥善儲存個人資料** — 物業管理團體要確保不論是以紙本或電子方式儲存的個人資料不受未獲准許的或意外的查閱、處理、刪除、喪失或使用所影響。查閱這些個人資料應只限於「有需要知道」的人士，並採取切實可行的措施（例如制訂查閱權限或設定密碼）管控。

保障個人資料私隱 — 物業管理界別指引

1

2022年6月



下載本刊物

15

《保障個人資料私隱—物業管理界別指引》

處理訪客的個人資料

• 收集訪客的個人資料

- ✓ 可記錄訪客的身份證號碼
- ✓ 在登記時獲告知他可選用**其他方法**代替提供其身份證號碼
- ✓ 這些方法包括邀請住客識辨訪客的身份
- ✓ 向訪客提供清晰易明的「**收集個人資料聲明**」，例如在大廈大堂當眼處張貼相關聲明



《保障個人資料私隱—物業管理界別指引》

處理訪客的個人資料

- **妥善保存**載有訪客身份證號碼等個人資料的登記冊
 - ✓ 採取適當措施避免訪客從訪客登記冊上看到其他人士的資料
 - ✓ 職員有實際需要時才查閱訪客登記冊上的資料
- 訪客登記冊上的紀錄應**定期刪除**而不應長時間保留
 - ✓ 訪客登記冊內的資料在達致原來收集資料的目的後，應盡快被刪除
 - ✓ 在沒有發生保安事故的情況下，訪客登記冊內的資料應定期被刪除而不應保存超過一個月





問答環節

守護私隱·改革創新
Protecting Privacy · Embracing Innovation

聯絡我們

電話: 2827 2827 傳真: 2877 7026

網站: www.pcpd.org.hk

電郵: communications@pcpd.org.hk

地址: 香港灣仔皇后大道東248號
大新金融中心13樓1303室

追蹤我們



私隱公署PCPD



香港个人资料私隐专员公署



Office of the Privacy Commissioner for
Personal Data, Hong Kong

