



通告

通告編號 13-05(CR)

保障個人資料的指引：

1. 六項保障資料原則

- 收集、使用和處理個人資料時須遵守六項保障資料原則。

2. 收集個人資料

- 向資料當事人收集個人資料必須是為了向該資料當事人提供地產代理服務所需。
- 在收集個人資料之前，提供「收集個人資料聲明」。

3. 使用個人資料

- 除非已獲資料當事人的訂明同意，否則不得把個人資料用作其他用途。
- 不可在事先未獲取資料當事人的書面及自願同意的的情況下出售或轉移其個人資料予第三者。
- 不可在未經其地產代理公司同意的的情況下，披露從該公司獲得的個人資料。
- 提供書面「私隱政策聲明」。

4. 處理個人資料

- 確保個人資料免受未獲授權或意外的查閱、處理或刪除。
- 當有需要將載有個人資料的文件帶離辦公室，應小心保管文件以防遺失或被未獲授權人士查閱。
- 載有個人資料的文件於使用後須妥善處置。

5. 直接促銷

- 在使用資料當事人的個人資料作直接促銷前，向該人士提供訂明資訊並取得他的同意。
- 在首次使用資料當事人的個人資料作直接促銷時，告知該資料當事人，他有權要求資料使用者停止如此使用有關資料。



保障個人資料

簡介

1. 《2012年個人資料(私隱)(修訂)條例》對《個人資料(私隱)條例》(第486章)(下稱「《該條例》」)作出修訂以加強對個人資料私隱的保障，當中包括一項針對直接促銷的新規管機制。本通告載列持牌人在收集、使用和處理個人資料及使用個人資料作直接促銷時為遵從《該條例》而須注意的事項，並取代第11-04(CR)號通告。

六項保障資料原則

2. 地產代理監管局(下稱「監管局」)提醒持牌人就收集、使用和處理個人資料須遵守六項保障資料原則，概要如下：

收集個人資料的目的及方式

第1原則：個人資料的收集必須是作合法目的，並直接與資料使用者的職能或活動有關，資料使用者只可收集為達至該目的所需的個人資料。收集的資料為達至該目的而言屬足夠，及不超乎適度。收集個人資料的方法須合法及公平，資料使用者並須告知資料當事人其收集的目的，及可能將資料轉移給那些類別的人士。

個人資料的準確性及保留期間

第2原則：須採取所有切實可行的步驟確保個人資料的準確性。個人資料在達到資料使用的目的後不應保留。

個人資料的使用

第3原則：除非已事先獲得資料當事人的訂明同意，否則個人資料不可使用於與當初收集的目的或直接有關的用途以外的任何其他用途。

個人資料的保安

第4原則：須採取所有切實可行的步驟確保個人資料免受未獲授權或意外的查閱、處理、刪除或使用。

資訊須在一般情況下可提供

第5原則：須採取所有切實可行的步驟，確保個別人士可查核資料使用者在個人資料方面的政策及實務。

查閱個人資料

第6原則：資料當事人有權查閱及更改自己的個人資料。

收集個人資料

3. 持牌人向資料當事人收集個人資料，必須是為了向該資料當事人提供地產代理服務所需及就此目的而言不超乎適度。
4. 在收集個人資料時或之前，例如在簽署地產代理協議時，持牌人須向資料當事人提供一份「收集個人資料聲明」（下稱「該聲明」），清楚述明收集資料的目的，可能將資料轉移給那些類別的人士及未能提供資料的後果及查閱資料的權利。在擬備該聲明時，持牌人可參閱個人資料私隱專員公署（下稱「公署」）發出及在其網站（www.pcpd.org.hk）可下載的「擬備網上收集個人資料聲明及私隱政策聲明」的單張（下稱「單張」）內的指引，及在有需要時尋求法律意見。
5. 在提供地產代理服務時，持牌人根據地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例（下稱《常規規例》）第13(3)條，可能會收集賣方的身分證號碼及身分證文件的副本。監管局提醒持牌人在此方面須遵守公署發出的「身分證號碼及其他身分代號實務守則」內的指引。該守則可在公署的網站下載。持牌人須採取所有切實可行的步驟確保該副本得到妥善的存放，及在達到收取該副本的使用目的後，銷毀該副本（例如在交易完成時）。

使用個人資料

6. 一般而言，持牌人只可為履行對資料當事人的地產代理責任的目的而使用其收集的個人資料。
7. 持牌人應注意，根據《該條例》，就個人資料而言，「使用」包括「披露」或「轉移」該等資料。除非資料當事人明確及自願地同意，否則持牌人不應將資料當事人的個人資料披露或轉移予另一地產代理公司或將該等資料用作私人用途。
8. 持牌人不應在未經其地產代理公司同意的情況下，披露從該公司取得的個人資料。持牌人應注意，根據《該條例》，任何人披露未經資料使用者同意而取自該資料使用者的某資料當事人的任何個人資料，意圖獲得利益或導致資料當事人蒙受損失，即屬犯罪。若資料的披露導致資料當事人蒙受心理傷害，不論其意圖，亦屬犯罪¹。
9. 除非已符合《該條例》中相關的規定及已事先以書面形式通知資料當事人什麼類別的個人資料會被出售或轉移，及個人資料將會出售或轉移給哪些人士，並已獲得資料當事人對該出售或轉移其個人資料的書面及自願的同意，持牌人不應將資料當事人的個人資料售予或轉移給第三者以獲取金錢上或類同或其他的利益。
10. 因此，持牌人向資料當事人介紹其他服務例如法律及按揭服務時，應先取得資料當事人的明確及自願的同意，方可把資料當事人的個人資料轉移給服務提供者如律師樓或財務機構。

¹ 根據《該條例》第 64(3)條，這兩項罪行的最高刑罰為罰款\$1,000,000 及監禁 5 年。持牌人可參考公署發出及在其網站可下載的「披露未經資料使用者同意而取得的個人資料的罪行」的單張的資料。

11. 持牌人除從個別人士直接收集個人資料外，可能會不時從其他途徑收集個人資料，例如從土地註冊處取得某些物業的註冊業主的個人資料。持牌人應注意資料的來源可能已訂明個人資料可作之目的，甚至可能已列明禁止使用個人資料作直接促銷活動。如持牌人把如此取得的個人資料用作訂明的目的以外的用途或被禁止使用的用途，均可能違反《該條例》。
12. 持牌人應向客戶提供書面的「私隱政策聲明」，述明持有的個人資料類別，個人資料的主要使用目的及有關實務（例如資料的保留期間及保安措施）。在制訂「私隱政策聲明」時，持牌人可參考單張內的指引及在有需要時尋求法律意見。「私隱政策聲明」及私隱實務須在一般情況下提供予客戶查閱（例如在公司的網頁上展示該聲明）。地產代理公司亦應就公司保障個人資料私隱的政策及實務以及就有關機構最新發出的規定及指引為員工提供培訓。

處理個人資料

13. 持牌人應採取所有切實可行的步驟，確保載有個人資料的文件存放在安全穩妥的地方，以免被沒有關連的人士看到或取得。有關步驟可包括限制該等文件只供有需要知悉該文件的人士，並採取足夠的資訊科技保安措施，保障以電子形式儲存的個人資料不被洩漏。持牌人應遵守監管局於通告第09-10(CR)號就資訊保安及私隱保護所發出的指引。
14. 地產代理公司的管理階層應制訂政策，述明個人資料的保留期。有關政策應根據法定要求及監管局發出的指引而制訂，例如根據《該條例》保障資料第2(2)原則及第26條及《常規規例》第8(2)條，持牌地產代理須備存一份載錄其所收取的所有住宅物業放盤的記錄，並須備存所有就住宅物業而訂立的地產代理協議

的文本，為期不少於3年，由該代理收取有關放盤後或自有關協議訂立後（視屬何情況而定）起計。

15. 當有需要將載有個人資料的文件（例如臨時買賣協議或租約）帶離辦公室，持牌人應採取所有切實可行的步驟保管這些文件以防遺失或被未獲授權的第三者查閱。
16. 持牌人應確保在為資料當事人履行的地產代理工作完成後，將所收集的個人資料刪除，除非根據法定要求或監管局發出的適用的指引，持牌人有必要保留該等資料。同樣，存放在電腦或其他設備（例如流動電話）內不會再被使用的個人資料亦應徹底刪除。
17. 持牌人不應隨便棄置載有個人資料的文件，例如將從土地註冊處取得的查冊文本遺留在公眾地方。當向有關人士提供土地的查冊文本時，持牌人應提醒該等人士由於土地查冊紀錄可能載有個人資料，故須妥為處理及在使用後將之妥善處置。

直接促銷

18. 持牌人使用或轉移個人資料作直接促銷必須遵從《該條例》的規定，尤其是第VIA部²的條文。
19. 資料使用者如擬在直接促銷中使用資料當事人的個人資料，必須在使用個人資料前，採取指明行動並向資料當事人取得所需的同意³。根據《該條例》第35C條規定，資料使用者必須提供若干訂明資訊及回應途徑，讓資料當事人選擇同意⁴或表示「不反對」其個人

² 在不溯既往安排及符合《該條例》第 35D 條中提述的若干條件的情況下，新規定不適用於在《該條例》第 VIA 部於 2013 年 4 月 1 日生效前已合法收集及使用於直接促銷用途的個人資料。

³ 根據《該條例》，若資料使用者未有採取指明的行動或在未經資料當事人同意的情况下在直接促銷中使用其個人資料，即屬犯罪。此罪行的最高刑罰為罰款\$500,000 及監禁 3 年。

⁴ 資料使用者就使用個人資料作本身的直接促銷，可向資料當事人取得其書面或口頭的同意。如資料當事人給予口頭同意，資料使用者在收到該口頭同意後 14 日內須向該資料當事人發出書面確認。

資料被用作直接促銷⁵。訂明資訊須以一種易於理解及閱讀的方式提供，並包括：

- (a) 該資料使用者擬在直接促銷中使用該資料當事人的個人資料；
 - (b) 除非資料使用者收到資料當事人對擬進行的使用的同意，否則不得如此使用該資料；
 - (c) 擬使用的個人資料的種類；
 - (d) 該資料擬就甚麼類別的促銷標的而使用；及
 - (e) 提供一個回應途徑，讓資料當事人可在無需向該資料使用者繳費的情況下，通過該途徑傳達該資料當事人對上述擬進行的使用的同意。
20. 資料使用者在首次使用資料當事人的個人資料作直接促銷時，必須告知該資料當事人，他有權要求資料使用者停止使用其個人資料作直接促銷。資料當事人亦可隨時向資料使用者提出停止使用其個人資料作直接促銷的要求，無論有否在較早前已給予同意。資料使用者在收到要求後（無論該要求是以任何方式傳達，包括口頭或書面），必須在不收費的情況下停止使用有關的個人資料。
21. 從事直接促銷活動的地產代理公司應制定足夠的政策或措施以符合《該條例》第VIA部的規定，並應備存一份所有已表示不希望再收到任何促銷服務的人士的名單（下稱「拒絕服務名單」）。
22. 「拒絕服務名單」應以最可行及快捷的方法（例如利用電腦網絡）分派予所有進行直接促銷活動的員工，

⁵ 資料使用者如擬將某資料當事人的個人資料提供予另一人作直接促銷之用，須符合《該條例》第35J及35K條的額外規定。

而「拒絕服務名單」應在收到資料當事人要求停止使用其個人資料時更新。

23. 除了為符合《地產代理條例》（第511章）及其附屬法例、監管局就防止洗黑錢活動發出對保存文件的指引或其他適用的法例規定而保存的個人資料或存有該等資料的文件外，當個別人士已選擇不希望再收到任何促銷服務的接洽，其個人資料應從地產代理公司的數據庫或其他記錄中刪除，以令該人的個人資料不能再被使用。
24. 若地產代理公司設有分行，則每一間分行應備存本身的「拒絕服務名單」，而總公司應為所有分行擬備一份綜合「拒絕服務名單」，並持續地把已更新的資料通知各分行。地產代理公司亦應就員工進行直接促銷活動制定指引，並應就如何存取並更新「拒絕服務名單」及進行正確促銷以符合《該條例》的相關條文的規定為員工提供培訓。
25. 在不損害須遵守上文所列的規定的情況下，持牌人使用資料當事人的個人資料作直接促銷（不論是透過電話、郵件、傳真、電子郵件或其他通訊方式）必須遵守下述各項：
 - (a) 在每次接觸資料當事人之前，核對「拒絕服務名單」以確定該資料當事人未有要求停止使用其相關的個人資料作直接促銷用途；
 - (b) 在首次使用資料當事人的個人資料作直接促銷時，告知該資料當事人，他有權提出拒絕促銷服務的權利；及
 - (c) 如資料當事人要求不再收到任何促銷服務的接洽，記錄該要求並更新「拒絕服務名單」。

26. 監管局提醒持牌人須遵守及實行公署在「直接促銷新指引」內述明的指引及其不時為此而發出的指引。該指引可在公署的網站下載。

如持牌人在收集、使用及處理個人資料時違反《該條例》，他亦可能因未有避免從事可能觸犯法律的活動及未有保障客戶的利益而違反監管局發出的《操守守則》。此外，根據《常規規例》第15條，地產代理公司管理層應建立妥善的程序或制度以監督及管理其地產代理業務，以確保公司及其員工有遵從上述收集、使用及處理個人資料及使用個人資料作直接促銷的指引。未能遵守本通告所載指引的持牌人或會遭受監管局的紀律制裁。

2013年7月

注意：持牌人應注意，本通告所載的指引僅列出持牌人在收集、使用和處理個人資料及使用個人資料作直接促銷時為符合《該條例》的規定而言須注意的若干事項，所有相關的事項未能在此盡錄。持牌人應閱讀《該條例》全文，以進一步了解《該條例》中與地產代理實務有關及持牌人應遵從或遵守的條文，而條文全文可於 www.legislation.gov.hk 中查閱。

營業詳情說明書持有人應提醒所有
參與地產代理工作的員工留意本通告