

# 地產代理業

## 《法定最低工資：行業性參考指引》



勞工處



法定最低工資  
Statutory Minimum Wage

## 地產代理業 法定最低工資：行業性參考指引

- 僱員在任何工資期的工資，按他在該工資期內的總工作時數以 平均 計算，不得低於法定最低工資水平。
- 因應地產代理業的特性與慣常運作模式，勞工處經過與業界的僱主及僱員團體討論後，為行業制訂了這份《法定最低工資：行業性參考指引》。本指引列舉了業內不同情況及僱傭條件下的一些常見例子，以便業界的僱主及僱員可根據本身的實際情況及需要，靈活應用及參考。
- 就法例條文的詳細介紹，請參閱勞工處印備的《法定最低工資：僱主及僱員參考指引》。該指引說明在不同個案下有關法例條文的一般應用情況，為各行各業的僱主及僱員提供參考。對《最低工資條例》（第 608 章）的詮釋，應以法例原文為依歸。

2017 年 4 月修訂

## 目錄

<u>內容</u>	<u>問題編號</u>
(a) 計算最低工資的基本原則	1, 2, 24
(b) 支薪模式及安排	3, 4, 5
(c) 不可藉協議減少僱員享有法定最低工資的法定權益	6
(d) 工作時數及計算的基本原則	7, 8
(e) 用膳時間	9
(f) 參觀物業及簽署交易合約時間	10, 11
(g) 等候時間	12
(h) 補假及編更安排	13
(i) 工資項目及須支付工資	14, 15
(j) 休息日薪酬安排	16
(k) 「額外報酬」	17, 21
(l) 工資期	18
(m) 佣金的計算及支付	19, 20
(n) 備存總工作時數紀錄	22, 23
(o) 更改僱傭合約條款	25, 26

註：計算最低工資的例子另見 [地產代理業-法定最低工資：行業性參考指引附錄](#)。

問1 : 如何計算最低工資的金額？

答1 : 僱主就任何工資期須支付予僱員的工資，不得少於按下列方法計算的最低工資<sup>1</sup>：

$$\text{最低工資} = \frac{\text{僱員於工資期內的總工作時數}}{\times} \text{法定最低工資水平}$$

問2 : 僱主是否需要就所有的工作時數向僱員支付工資？是否每一小時的工資都要達到法定最低工資水平？

答2 : 根據《最低工資條例》，僱員於某工資期內的總工作時數（不足一小時亦須計算在內），乘以法定最低工資水平，所得的款額便是該工資期的最低工資。就該工資期而言，僱員須獲支付不少於該款額的工資。

故此，基本原則是僱員在任何工資期的工資，按他在該工資期內的總工作時數以平均計算，不得低於法定最低工資水平，而並非規定僱主要就所有工作時數向僱員支付工資或每一小時的工資都要達到法定最低工資水平。

問3 : 法定最低工資水平以時薪為單位，僱主與僱員是否要將聘用和支薪模式由月薪／日薪另加佣金改為時薪？

答3 : 推行法定最低工資沒有改變僱主與僱員按照僱傭合約及《僱傭條例》（第57章）採用的聘用和支薪模式（即以月薪、週薪、日薪、時薪、件薪、佣金制等方式聘用和支薪）。

---

<sup>1</sup> 如工資期橫跨修訂法定最低工資水平的生效日期，在計算該工資期的最低工資時，修訂法定最低工資水平適用於其生效日期或之後的工作時數。

《最低工資條例》訂立工資下限，基本原則是僱員在任何工資期的工資，按他在該工資期內的總工作時數以平均計算，不得低於法定最低工資水平。因此，不論是何種聘用和支薪模式，只要達致最低工資水平便可，僱主與僱員並沒有必要改變聘用和支薪模式。

問4 : 僱員的底薪可否低於最低工資(如他連同佣金的整體工資不少於最低工資)？

答4 : 法定最低工資緊貼《僱傭條例》工資的定義。除《僱傭條例》另有規定外，工資是指僱主以金錢形式支付僱員作為其所做或將要做的工作的所有報酬、收入、津貼(包括交通津貼、勤工津貼、佣金、超時工作薪酬)、小費及服務費，不論其名稱或計算方法，但不包括若干項目<sup>2</sup>。

因此，不論僱員的工資組合(例如當中包括多少底薪或佣金)，只要根據《最低工資條例》達致最低工資水平便可。

問5 : 僱主是否只需要向僱員支付最低工資便已符合法例要求？

答5 : 法定最低工資只是設定工資下限，並不代表僱主只需要向僱員支付最低工資。僱主仍須同時遵照《僱傭條例》的規定和顧及僱傭合約的條款(例

---

<sup>2</sup> 根據《僱傭條例》，以下項目不屬於工資：

- 僱主提供的居所、教育、食物、燃料、水電或醫療的價值；
- 僱主為僱員退休計劃的供款；
- 屬於賞贈性質或由僱主酌情發給的佣金、勤工津貼或勤工花紅；
- 非經常性的交通津貼、任何交通特惠的價值或僱員因工作引致的交通費用的實際開銷；
- 僱員支付因工作性質引致的特別開銷而須付給僱員的款項；
- 年終酬金或屬於賞贈性質或由僱主酌情發給的每年花紅；及
- 完成或終止僱傭合約時所付的酬金。

如：薪酬、用膳時間及休息日安排）處理僱員的法定及合約權益。

問6 : 僱主與僱員是否可以協議僱員收取低於最低工資的工資？

答6 : 任何僱傭合約的條文，如有終止或減少《最低工資條例》所賦予僱員的權利、利益或保障的含意，即屬無效。因此，僱主與僱員不能藉協議減少僱員享有法定最低工資的權益。

問7 : 哪些時間屬計算最低工資的工作時數？

答7 : 根據《最低工資條例》，用以計算最低工資的工作時數（不足一小時亦須計算在內），包括僱員按照僱傭合約、在僱主同意下或根據僱主的指示：

- 留駐僱傭地點當值的時間，而不論當時有否獲派工作或獲提供培訓；或
- 在關乎受僱工作的情況下用於交通的時間，但不包括用於往來居住地方及僱傭地點（位於香港以外的非慣常僱傭地點除外）的交通時間。

僱傭地點是指僱員按照僱傭合約、在僱主同意下或根據僱主的指示，為執行工作或接受培訓而留駐該地點當值的任何地點。

除了《最低工資條例》外，如按照僱傭合約或僱傭雙方的協議，有關時間被視為僱員的工作時數，則在計算最低工資時，該段時間也應包括在內。

問8 : 在計算最低工資時，不足一小時的工作時數是否也要算作一小時？

答8 : 在計算最低工資時，《最低工資條例》沒有規定不足一小時的工作時數要以一小時計算，法例只是規定不足一小時的工作時數亦須計算在內。因此，不足一小時的工作時數亦須按**實際**工作的時間計算。

問9 : 某物業代理員於早上10時上班，晚上8時下班，期間他有共2小時的用膳時間。有關的用膳時間是否屬於計算最低工資的工作時數？

答9 : 如該僱員在用膳時間也同時處於《最低工資條例》工作時數所指的情況，該用膳時間便**屬於**計算最低工資的工作時數。舉例說，如他在用膳時間，按照僱傭合約、在僱主同意下或根據僱主的指示，為執行工作而留駐工作崗位當值（不論當時他有否獲派工作），該用膳時間屬於計算最低工資的工作時數。

相反，如該僱員在用膳時間不是處於《最低工資條例》工作時數所指的情況，該用膳時間便**不屬於**計算最低工資的工作時數。舉例說，如他在用膳時間無需留在工作崗位當值，而可自由出外用膳或休息，由於這段時間並非按照僱傭合約、在僱主同意下或根據僱主的指示，為執行工作而留駐工作崗位當值，該用膳時間不屬於計算最低工資的工作時數。

如按照僱傭合約或勞資雙方的協議，用膳時間是屬於僱員的工作時數，計算最低工資時亦須**包括**這些用膳時間。舉例說，如勞資雙方按照僱傭合約或協議將用膳時間視為工作時數，計算最低工



資時，每一工資期的總工作時數便包括該段時間。

問10：地產代理員陪同客人參觀物業的時間屬於計算最低工資的工作時數嗎？

答10：地產代理員如按照僱傭合約、在僱主同意下或根據僱主的指示，為執行工作而陪同客人參觀物業，或留駐樓盤銷售處或其他地點當值，在計算最低工資時，該等地點屬於《最低工資條例》所界定的僱傭地點，而留駐僱傭地點當值的時間屬於計算最低工資的工作時數。此外，在關乎受僱工作的情況下用於交通的時間（例如用於往返不同物業單位的時間）亦屬於計算最低工資的工作時數。

問11：地產代理員陪同客人簽署交易買賣合約的時間屬於計算最低工資的工作時數嗎？

答11：地產代理員如按照僱傭合約、在僱主同意下或根據僱主的指示，為執行工作而陪同客人簽署交易買賣合約的時間，屬於計算最低工資的工作時數。

問12：如地產代理員下班後，應客人的要求返回公司等候他前來簽約，客人最終爽約，這段等候時間屬於計算最低工資的工作時數嗎？

答12：地產代理員如按照僱傭合約、在僱主同意下或根據僱主的指示，為執行工作而返回公司等候客人簽署交易買賣合約的時間（不論當時他有否獲派工作及客人有否出現），屬於計算最低工資的工作時數。然而，該地產代理員往來居住地方及僱傭地點的交通時間，並不屬於《最低工資條例》



計算最低工資的工作時數。

問13 : 如月薪僱員在一工資期內，因補假或其他編更安排，放取了較多或較少的休息日，僱主在計算最低工資時，該如何計算僱員的總工作時數？

答13 : 僱員於工資期內的總工作時數(不足一小時亦須計算在內)，乘以法定最低工資水平，所得的款額便是該工資期的最低工資。

因此，在計算僱員在工資期內的總工作時數時，須按他**實際**的工作時數計算。如在某工資期的休息日較平常少，他的總工時自然會增加，該工資期的最低工資金額便會相應增加。如因總工時增加，以致就該工資期須支付予僱員的工資少於最低工資，僱主必須就該工資期支付差額(即「額外報酬」)。

問14 : 在判斷工資是否已符合最低工資的要求時，哪些項目包括在內？何謂須支付予僱員的工資？

答14 : 法定最低工資緊貼《僱傭條例》工資的定義。除《僱傭條例》另有規定外，工資是指僱主以金錢形式支付僱員作為其所做或將要做的工作的所有報酬、收入、津貼(包括交通津貼、勤工津貼、佣金、超時工作薪酬)、小費及服務費，不論其名稱或計算方法，但不包括若干項目<sup>2</sup>。舉例說，僱員因符合某項準則(例如營業額)而根據僱傭合約獲支付的非賞贈性或非由僱主酌情發給的獎金，屬工資的一部分。有關《僱傭條例》就工資的詳細定義，請參閱勞工處印備的《僱傭條例簡明指南》。有關指南可於勞工處的網頁(<http://www.labour.gov.hk>)下載或於勞工處勞資關係科各分區辦事處索取。

根據《最低工資條例》，非工作時數的時間，不會用於計算最低工資。因此，在計算最低工資時，就非工作時數而支付予僱員的款項（例如：休息日薪酬、假日薪酬、年假薪酬、產假薪酬、侍產假薪酬、疾病津貼等），同樣**不算**作須就工資期支付予僱員的工資的一部分。《最低工資條例》因應不同情況列明一些款項是否屬於須就工資期支付予僱員的工資，以判斷僱員的工資是否已符合最低工資的要求。

如就工資期須支付予僱員的工資少於最低工資，僱員有權就該工資期獲支付這差額（即「額外報酬」）。該僱員的僱傭合約須視為他有權就該工資期獲得額外報酬，而該額外報酬亦適用於計算根據其他相關法例所應獲得的款項。

問15：在判斷工資是否已符合最低工資的要求時，年終酬金是否包括在內？

答15：法定最低工資緊貼《僱傭條例》工資的定義。根據《僱傭條例》，工資的定義**不包括**年終酬金（即按僱傭合約（包括口頭或書面、明言或暗示）訂明每年發放的酬金，包括雙糧、第13個月糧、年尾花紅等）或屬於賞贈性質或由僱主酌情發給的每年花紅。因此，在判斷僱員的工資是否已符合最低工資的要求時，亦同樣**不包括**年終酬金或屬於賞贈性質或由僱主酌情發給的每年花紅。

問16：僱員的休息日是否有薪？是否須用法定最低工資水平計算休息日薪酬？

答16：《最低工資條例》和《僱傭條例》皆沒有規定休息日必須為有薪。休息日有薪與否及休息日薪酬的計算方法（包括是否按法定最低工資水平計

算)，屬僱傭服務條件，是按照僱傭合約或勞資雙方的協議而定。勞資雙方如有需要，應透過溝通和協商，在合法、合情和合理的基礎上就僱傭合約的有關條款尋求共識。

根據《僱傭條例》，僱主不可以單方面更改僱傭合約的條款。勞工處會積極協助勞資雙方解決問題，以取得共識。僱員如懷疑其僱傭權益受損，可向勞工處求助，勞工處會積極跟進。

註：如僱員符合《僱傭條例》的規定，可享有有薪的法定假日（俗稱勞工假或節假）及有薪年假，詳情請參閱勞工處印備的《僱傭條例簡明指南》。

問17 : 僱主支付額外報酬後，可否在僱員其後的工資期扣減有關款項？

答17 : 如就工資期須支付予僱員的工資少於最低工資，僱員有權就該工資期獲支付這差額（即「額外報酬」）。該僱員的僱傭合約須視為他有權就該工資期獲得額外報酬，而該額外報酬亦適用於計算根據其他相關法例所應獲得的款項。因此，僱主不可以在僱員其後的工資期扣減有關的額外報酬。

問18 : 可否容許以一年或一季的工資平均數，而非每個工資期的工資，來衡量僱員的工資是否不低於法定最低工資水平？

答18 : 根據《最低工資條例》，僱員有權就任何工資期獲支付不少於最低工資的工資。因此，在衡量僱員的工資是否不低於法定最低工資水平時，必須按個別工資期計算，而不是以一年或一季的工資平均數來計算。《最低工資條例》緊貼《僱傭條

例》工資期的定義，即除非相反證明成立，否則工資期是為期一個月。

問19：在法定最低工資制度下，應如何處理佣金的計算？

答19：根據《僱傭條例》，工資的定義包括佣金（屬於賞贈性質或由僱主酌情發給的佣金除外）。因此，除屬賞贈性質或由僱主酌情付給的佣金外，佣金屬工資並須按《僱傭條例》的規定而支付。勞資雙方在沒有抵觸其他法例的情況下可藉僱傭合約協定佣金的計算及支付方法。

#### 根據僱傭合約須支付的佣金

在判斷僱員的工資是否已符合最低工資的要求時，根據僱傭合約須支付的佣金，會按照僱傭合約算作為須就其所屬的工資期支付的工資。如僱傭合約已協定佣金須就多個工資期支付，在判斷僱員的工資是否已符合最低工資的要求時，亦會按照僱傭合約算作為須就其所屬的工資期支付的工資。

#### 按《最低工資條例》支付的佣金

此外，《最低工資條例》亦因應佣金的獨特情況，提供下列條文供僱主及僱員在將佣金計算為須支付工資時應用：

就計算最低工資而言，

- 在僱員事先同意下
- 於工資期首 7 天後而於緊接該工資期後的第 7 天終結前的任何時間支付的佣金

須算作 為須就該工資期支付的工資的一部分，而不論有關工作於何時執行，亦不論根據僱傭合約該佣金須於何時支付。

因此，在僱員事先同意下，佣金可以按照支付的時間來決定屬於須就哪個工資期支付的工資，以判斷僱員的工資是否已符合最低工資的要求。如沒有僱員事先同意，這條文便不適用。在引用這條文時，僱主亦須遵守《僱傭條例》工資支付及扣薪的規定，有關資料請參閱勞工處印備的《僱傭條例簡明指南》。

問20： 佣金可否預支？可否以例子說明在法定最低工資制度下，如何按支付佣金的時間來決定佣金屬於須就哪個工資期支付的工資？

答20： 如第19題所述，根據《最低工資條例》，在僱員事先同意下，僱主可以向其預付佣金，並按照支付的時間來決定屬於須就哪個工資期支付的工資，以判斷僱員的工資是否已符合最低工資的要求。

例子：

僱員的工資期為一曆月。在僱員的事先同意下，僱主分別於4月30日及6月6日預先支付佣金1,500元及2,000元。該兩筆佣金原本屬於7月份工資期的佣金。

在本例子中，按照《最低工資條例》的規定，在僱員事先同意下，於4月8日至5月7日期間支付的佣金（在本例子中，佣金於4月30日支付），須算作為屬於4月份的工資；而5月8日至6月7日期間支付的佣金（在本例子中，佣金於6月6日支付），須算作為屬於5月份的工資。

因此，在判斷該僱員的工資是否已符合最低工資的要求時，該筆1,500元的佣金，會計算在4月份的工資內，而該筆2,000元的佣金，則會計算在5



月份的工資內。該兩筆佣金都不算作7月份的工資。

問21：地產代理員的佣金按其促成的物業成交價值而定。僱員如因未能促成物業成交而沒有佣金收入，致令其就某工資期的整體工資低於最低工資，僱主是否須向他支付額外報酬？

答21：僱員有權就任何工資期，獲支付不少於最低工資的工資。僱員於工資期內的總工作時數（不足一小時亦須計算在內），乘以法定最低工資水平，所得的款額便是該工資期的最低工資。如就工資期須支付予僱員的工資少於最低工資，僱員有權就該工資期獲支付這差額（即「額外報酬」）。

因此，如僱員因未能獲得佣金而導致他就該工資期須獲支付的工資低於最低工資，僱主須根據《最低工資條例》向僱員支付額外報酬，以符合最低工資的要求。

問22：由於行業的特性，僱主未必能清楚了解僱員每天用了多少時間工作，僱主可否要求僱員提交報告交待工作時數用於何事上？是否必須以打咭方式記錄工作時數？

答22：《僱傭條例》及《最低工資條例》均沒有規定僱主以何種方式記錄僱員的工作時數，僱傭雙方可以按行業特性及個別公司的行政措施、監管要求及僱員的實際工作性質等情況，制訂合理及切實可行的記錄工時方式。

僱主和僱員應該妥善保存出勤、工時及工資等紀錄，以保障雙方的權益及減少不必要的糾紛。

問23 : 備存總工作時數紀錄有沒有規定的格式？勞工處會否向僱主提供有關備存總工時紀錄的表格樣本？

答23 : 《僱傭條例》及《最低工資條例》均沒有規定總工作時數紀錄的格式。勞工處職員可檢查工資及僱傭紀錄，並可要求總工作時數與以下《僱傭條例》規定工資及僱傭紀錄的資料載於同一份文件內：

- 僱員的姓名及身份證號碼
- 工資期
- 僱員每個工資期所得的工資
- 僱員可享有及已放取的有薪年假、病假、產假、侍產假和假日，以及已支付給僱員有關款項的細則

勞工處印備了《備存工資和僱傭紀錄》小冊子，以供市民參考，詳情請瀏覽勞工處的網頁 ([www.labour.gov.hk](http://www.labour.gov.hk))。

問24 : 以備存總工作時數紀錄的每月金額上限聘請僱員，是否必定符合最低工資水平？

答24 : 僱主就任何工資期須支付予僱員的工資，不得少於按下列方法計算的最低工資：

工資期內的總工作時數×法定最低工資水平

每月金額上限只是豁免僱主記錄僱員總工作時數的工資金額，與僱員的工資是否達到法定最低工資並無關係。僱員在某一工資期內的最低工資須視乎他的總工作時數而定。無論僱主須否備存個別僱員的總工作時數紀錄，仍須向僱員支付不少於最低工資的工資。



問25 : 僱主可否單方面削減現有僱員按僱傭合約享有的福利？

答25 : 根據《僱傭條例》，僱主不可以單方面更改僱傭合約的條款，詳情請參閱勞工處印備的《僱傭條例簡明指南》。勞工處會積極跟進所有僱員懷疑其僱傭權益受損的個案。

僱主在考慮更改任何僱用條件時，宜審慎評估有關安排對勞資雙方所帶來的影響。

問26 : 僱主可否單方面把僱員轉為自僱人士？

答26 : 僱主不可以單方面將僱員轉為自僱人士，否則僱員可根據《僱傭條例》及普通法，向僱主追討補償。

僱員在考慮轉為自僱人士身份前，必須審慎評估利弊，包括可能因而喪失的僱傭權益。

如雙方實質上存在僱傭關係，即使僱主聲稱僱員為自僱人士，或僱員在合約中被稱為自僱人士，僱主仍必須履行他在有關法例下的責任，向被假稱為自僱人士的僱員償付可追溯的法定權益。此外，僱主亦可能要負上觸犯有關法例的刑責。

有關「僱員」與「自僱人士」的分別，請參閱勞工處印備的《僱員？判頭/自僱人士？》單張。

## 查詢

24 小時查詢熱線：2717 1771 (由「1823」接聽)

親臨勞工處勞資關係科各分區辦事處

### 港島

#### 東港島

香港太古城太古灣道 14 號  
太古城中心三座 12 樓

#### 西港島

香港薄扶林道 2 號 A  
西區裁判署 3 字樓

### 九龍

#### 東九龍

九龍協調道 3 號  
工業貿易大樓地下高層

#### 西九龍

九龍深水埗長沙灣道 303 號  
長沙灣政府合署 10 字樓 1009 室

#### 南九龍

九龍旺角聯運街 30 號  
旺角政府合署 2 字樓

#### 觀塘

九龍觀塘鯉魚門道 12 號  
東九龍政府合署 6 字樓

### 新界

#### 荃灣

新界荃灣西樓角路 38 號  
荃灣政府合署 5 字樓

#### 葵涌

新界葵涌興芳路 166-174 號  
葵興政府合署 6 字樓

#### 屯門

新界屯門海榮路 22 號  
屯門中央廣場 22 字樓  
東翼 2 號室

#### 沙田及大埔

新界沙田上禾輦路 1 號  
沙田政府合署 3 字樓 304-313 室

勞工處網頁：[www.labour.gov.hk](http://www.labour.gov.hk)



法定最低工資  
Statutory Minimum Wage

訂立工資下限 保障基層僱員

勞工處網頁：<http://www.labour.gov.hk>