

地产代理业

《法定最低工资：行业性参考指引》



劳工处



法定最低工资
Statutory Minimum Wage

地产代理业 法定最低工资：行业性参考指引

- 雇员在任何工资期的工资，按他在该工资期内的总工作时数以平均计算，不得低于法定最低工资水平。
- 因应地产代理业的特性与惯常运作模式，劳工处经过与业界的雇主及雇员团体讨论后，为行业制订了这份《法定最低工资：行业性参考指引》。本指引列举了业内不同情况及雇佣条件下的一些常见例子，以便业界的雇主及雇员可根据本身的实际情况及需要，灵活应用及参考。
- 就法例条文的详细介绍，请参阅劳工处印备的《法定最低工资：雇主及雇员参考指引》。该指引说明在不同个案下有关法例条文的一般应用情况，为各行各业的雇主及雇员提供参考。对《最低工资条例》（第 608 章）的诠释，应以法例原文为依归。

2017 年 4 月修订

目录

<u>内容</u>	<u>问题编号</u>
(a) 计算最低工资的基本原则	1, 2, 24
(b) 支薪模式及安排	3, 4, 5
(c) 不可藉协议减少雇员享有法定最低工资的法定权益	6
(d) 工作时数及计算的基本原则	7, 8
(e) 用膳时间	9
(f) 参观物业及签署交易合约时间	10, 11
(g) 等候时间	12
(h) 补假及编更安排	13
(i) 工资项目及须支付工资	14, 15
(j) 休息日薪酬安排	16
(k) 「额外报酬」	17, 21
(l) 工资期	18
(m) 佣金的计算及支付	19, 20
(n) 备存总工作时数纪录	22, 23
(o) 更改雇佣合约条款	25, 26

注：计算最低工资的例子另见[地产代理业-法定最低工资：行业性参考指引附录](#)。

问1 : 如何计算最低工资的金额?

答1 : 雇主就任何工资期须支付予雇员的工资, 不得少于按下列方法计算的最低工资¹:

$$\text{最低工资} = \frac{\text{雇员于工资期内的总工作时数}}{\times} \text{法定最低工资水平}$$

问2 : 雇主是否需要就所有的工作时数向雇员支付工资? 是否每一小时的工资都要达到法定最低工资水平?

答2 : 根据《最低工资条例》, 雇员于某工资期内的总工作时数 (不足一小时亦须计算在内), 乘以法定最低工资水平, 所得的款额便是该工资期的最低工资。就该工资期而言, 雇员须获支付不少于该款额的工资。

故此, 基本原则是雇员在任何工资期的工资, 按他在该工资期内的总工作时数以平均计算, 不得低于法定最低工资水平, 而并非规定雇主要就所有工作时数向雇员支付工资或每一小时的工资都要达到法定最低工资水平。

问3 : 法定最低工资水平以时薪为单位, 雇主与雇员是否要将聘用和支薪模式由月薪 / 日薪另加佣金改为时薪?

答3 : 推行法定最低工资没有改变雇主与雇员按照雇佣合约及《雇佣条例》(第57章) 采用的聘用和支薪模式 (即以月薪、周薪、日薪、时薪、件薪、佣金制等方式聘用和支薪)。

¹ 如工资期横跨修订法定最低工资水平的生效日期, 在计算该工资期的最低工资时, 修订法定最低工资水平适用于其生效日期或之后的工作时数。

《最低工资条例》订立工资下限，基本原则是雇员在任何工资期的工资，按他在该工资期内的总工作时数以平均计算，不得低于法定最低工资水平。因此，不论是何种聘用和支薪模式，只要达致最低工资水平便可，雇主与雇员并没有必要改变聘用和支薪模式。

问4 : 雇员的底薪可否低于最低工资(如他连同佣金的整体工资不少于最低工资) ?

答4 : 法定最低工资紧贴《雇佣条例》工资的定义。除《雇佣条例》另有规定外，工资是指雇主以金钱形式支付雇员作为其所做或将要做的工作的所有报酬、收入、津贴(包括交通津贴、勤工津贴、佣金、超时工作薪酬)、小费及服务费，不论其名称或计算方法，但不包括若干项目²。

因此，不论雇员的工资组合(例如当中包括多少底薪或佣金)，只要根据《最低工资条例》达致最低工资水平便可。

问5 : 雇主是否只需要向雇员支付最低工资便已符合法例要求?

答5 : 法定最低工资只是设定工资下限，并不代表雇主只需要向雇员支付最低工资。雇主仍须同时遵照《雇佣条例》的规定和顾及雇佣合约的条款(例

² 根据《雇佣条例》，以下项目不属于工资：

- 雇主提供的居所、教育、食物、燃料、水电或医疗的价值；
- 雇主为雇员退休计划的供款；
- 属于赏赠性质或由雇主酌情发给的佣金、勤工津贴或勤工花红；
- 非经常性的交通津贴、任何交通特惠的价值或雇员因工作引致的交通费用的实际开销；
- 雇员支付因工作性质引致的特别开销而须付给雇员的款项；
- 年终酬金或属于赏赠性质或由雇主酌情发给的每年花红；及
- 完成或终止雇佣合约时所付的酬金。

如：薪酬、用膳时间及休息日安排）处理雇员的法定及合约权益。

问6 : 雇主与雇员是否可以协议雇员收取低于最低工资的工资？

答6 : 任何雇佣合约的条文，如有终止或减少《最低工资条例》所赋予雇员的权利、利益或保障的含意，即属无效。因此，雇主与雇员不能藉协议减少雇员享有法定最低工资的权益。

问7 : 哪些时间属计算最低工资的工作时数？

答7 : 根据《最低工资条例》，用以计算最低工资的工作时数（不足一小时亦须计算在内），包括雇员按照雇佣合约、在雇主同意下或根据雇主的指示：

- 留驻雇佣地点当值的时间，而不论当时有否获派工作或获提供培训；或
- 在关乎受雇工作的情况下用于交通的时间，但不包括用于往来居住地方及雇佣地点（位于香港以外的非惯常雇佣地点除外）的交通时间。

雇佣地点是指雇员按照雇佣合约、在雇主同意下或根据雇主的指示，为执行工作或接受培训而留驻该地点当值的任何地点。

除了《最低工资条例》外，如按照雇佣合约或雇佣双方的协议，有关时间被视为雇员的工作时数，则在计算最低工资时，该段时间也应包括在内。

问8 : 在计算最低工资时，不足一小时的工作时数是否

也要算作一小时？

答8 : 在计算最低工资时,《最低工资条例》没有规定不足一小时的工作时数要以一小时计算,法例只是规定不足一小时的工作时数亦须计算在内。因此,不足一小时的工作时数亦须按**实际**工作的时间计算。

问9 : 某物业代理员于早上10时上班,晚上8时下班,期间他有共2小时的用膳时间。有关的用膳时间是否属于计算最低工资的工作时数？

答9 : 如该雇员在用膳时间也同时处于《最低工资条例》工作时数所指的情况,该用膳时间便**属于**计算最低工资的工作时数。举例说,如他在用膳时间,按照雇佣合约、在雇主同意下或根据雇主的指示,为执行工作而留驻工作岗位当值(不论当时他有否获派工作),该用膳时间属于计算最低工资的工作时数。

相反,如该雇员在用膳时间不是处于《最低工资条例》工作时数所指的情况,该用膳时间便**不属于**计算最低工资的工作时数。举例说,如他在用膳时间无需留在工作岗位当值,而可自由出外用膳或休息,由于这段时间并非按照雇佣合约、在雇主同意下或根据雇主的指示,为执行工作而留驻工作岗位当值,该用膳时间不属于计算最低工资的工作时数。

如按照雇佣合约或劳资双方的协议,用膳时间是属于雇员的工作时数,计算最低工资时亦**须包括**这些用膳时间。举例说,如劳资双方按照雇佣合约或协议将用膳时间视为工作时数,计算最低工资时,每一工资期的总工作时数便包括该段时

间。

问10 : 地产代理员陪同客人参观物业的时间属于计算最低工资的工作时数吗?

答10 : 地产代理员如按照雇佣合约、在雇主同意下或根据雇主的指示, 为执行工作而陪同客人参观物业, 或留驻楼盘销售处或其他地点当值, 在计算最低工资时, 该等地点属于《最低工资条例》所界定的雇佣地点, 而留驻雇佣地点当值的时间属于计算最低工资的工作时数。此外, 在关乎受雇工作的情况下用于交通的时间(例如用于往返不同物业单位的时间)亦属于计算最低工资的工作时数。

问11 : 地产代理员陪同客人签署交易买卖合同的时间属于计算最低工资的工作时数吗?

答11 : 地产代理员如按照雇佣合约、在雇主同意下或根据雇主的指示, 为执行工作而陪同客人签署交易买卖合同的时间, 属于计算最低工资的工作时数。

问12 : 如地产代理员下班后, 应客人的要求返回公司等候他前来签约, 客人最终爽约, 这段等候时间属于计算最低工资的工作时数吗?

答12 : 地产代理员如按照雇佣合约、在雇主同意下或根据雇主的指示, 为执行工作而返回公司等候客人签署交易买卖合同的时间(不论当时他有否获派工作及客人有否出现), 属于计算最低工资的工作时数。然而, 该地产代理员往来居住地方及雇佣地点的交通时间, 并不属于《最低工资条例》计算最低工资的工作时数。

问13 : 如月薪雇员在一工资期内,因补假或其他编更安排,放取了较多或较少的休息日,雇主在计算最低工资时,该如何计算雇员的总工作时数?

答13 : 雇员于工资期内的总工作时数(不足一小时亦须计算在内),乘以法定最低工资水平,所得的款额便是该工资期的最低工资。

因此,在计算雇员在工资期内的总工作时数时,须按他**实际**的工作时数计算。如在某工资期的休息日较平常少,他的总工时自然会增加,该工资期的最低工资金额便会相应增加。如因总工时增加,以致就该工资期须支付予雇员的工资少于最低工资,雇主必须就该工资期支付差额(即「额外报酬」)。

问14 : 在判断工资是否已符合最低工资的要求时,哪些项目包括在内?何谓须支付予雇员的工资?

答14 : 法定最低工资紧贴《雇佣条例》工资的定义。除《雇佣条例》另有规定外,工资是指雇主以金钱形式支付雇员作为其所做或将要做的工作的所有报酬、收入、津贴(包括交通津贴、勤工津贴、佣金、超时工作薪酬)、小费及服务费,不论其名称或计算方法,但不包括若干项目²。举例说,雇员因符合某项准则(例如营业额)而根据雇佣合约获支付的非赏赠性或非由雇主酌情发给的奖金,属工资的一部分。有关《雇佣条例》就工资的详细定义,请参阅劳工处印备的《雇佣条例简明指南》。有关指南可于劳工处的网页(<http://www.labour.gov.hk>)下载或于劳工处劳资关系科各分区办事处索取。

根据《最低工资条例》,非工作时数的时间,不

会用于计算最低工资。因此，在计算最低工资时，就非工作时数而支付予雇员的款项（例如：休息日薪酬、假日薪酬、年假薪酬、产假薪酬、侍产假薪酬、疾病津贴等），同样不算作须就工资期支付予雇员的工资的一部分。《最低工资条例》因应不同情况列明一些款项是否属于须就工资期支付予雇员的工资，以判断雇员的工资是否已符合最低工资的要求。

如就工资期须支付予雇员的工资少于最低工资，雇员有权就该工资期获支付这差额（即「额外报酬」）。该雇员的雇佣合约须视为他有权就该工资期获得额外报酬，而该额外报酬亦适用于计算根据其他相关法例所应获得的款项。

问15 : 在判断工资是否已符合最低工资的要求时，年终酬金是否包括在内？

答15 : 法定最低工资紧贴《雇佣条例》工资的定义。根据《雇佣条例》，工资的定义**不包括**年终酬金（即按雇佣合约（包括口头或书面、明言或暗示）订明每年发放的酬金，包括双粮、第13个月粮、年尾花红等）或属于赏赠性质或由雇主酌情发给的每年花红。因此，在判断雇员的工资是否已符合最低工资的要求时，亦同样**不包括**年终酬金或属于赏赠性质或由雇主酌情发给的每年花红。

问16 : 雇员的休息日是否有薪？是否须用法定最低工资水平计算休息日薪酬？

答16 : 《最低工资条例》和《雇佣条例》皆没有规定休息日必须为有薪。休息日有薪与否及休息日薪酬的计算方法（包括是否按法定最低工资水平计算），属雇佣服务条件，是按照雇佣合约或劳资

双方的协议而定。劳资双方如有需要，应透过沟通和协商，在合法、合情和合理的基础上就雇佣合约的有关条款寻求共识。

根据《雇佣条例》，雇主不可以单方面更改雇佣合约的条款。劳工处会积极协助劳资双方解决问题，以取得共识。雇员如怀疑其雇佣权益受损，可向劳工处求助，劳工处会积极跟进。

注：如雇员符合《雇佣条例》的规定，可享有有薪的法定假日（俗称劳工假或节假）及有薪年假，详情请参阅劳工处印备的《雇佣条例简明指南》。

问17 : 雇主支付额外报酬后，可否在雇员其后的工资期扣减有关款项？

答17 : 如就工资期须支付予雇员的工资少于最低工资，雇员有权就该工资期获支付这差额（即「额外报酬」）。该雇员的雇佣合约须视为他有权就该工资期获得额外报酬，而该额外报酬亦适用于计算根据其他相关法例所应获得的款项。因此，雇主不可以在雇员其后的工资期扣减有关的额外报酬。

问18 : 可否容许以一年或一季的工资平均数，而非每个工资期的工资，来衡量雇员的工资是否不低于法定最低工资水平？

答18 : 根据《最低工资条例》，雇员有权就**任何工资期**获支付不少于最低工资的工资。因此，在衡量雇员的工资是否不低于法定最低工资水平时，必须按个别工资期计算，而不是以一年或一季的工资平均数来计算。《最低工资条例》紧贴《雇佣条例》工资期的定义，即除非相反证明成立，否则工资期是为期一个月。

问19 : 在法定最低工资制度下, 应如何处理佣金的计算?

答19 : 根据《雇佣条例》, 工资的定义包括佣金(属于赏赠性质或由雇主酌情发给的佣金除外)。因此, 除属赏赠性质或由雇主酌情付给的佣金外, 佣金属工资并须按《雇佣条例》的规定而支付。劳资双方在没有抵触其他法例的情况下可藉雇佣合约协定佣金的计算及支付方法。

根据雇佣合约须支付的佣金

在判断雇员的工资是否已符合最低工资的要求时, 根据雇佣合约须支付的佣金, 会按照雇佣合约算作为须就其所属的工资期支付的工资。如雇佣合约已协定佣金须就多个工资期支付, 在判断雇员的工资是否已符合最低工资的要求时, 亦会按照雇佣合约算作为须就其所属的工资期支付的工资。

按《最低工资条例》支付的佣金

此外, 《最低工资条例》亦因应佣金的独特情况, 提供下列条文供雇主及雇员在将佣金计算为须支付工资时应用:

就计算最低工资而言,

- 在雇员事先同意下
- 于工资期首 7 天后而于紧接该工资期后的第 7 天终结前的任何时间支付的佣金

须算作为须就该工资期支付的工资的一部分, 而不论有关工作于何时执行, 亦不论根据雇佣合约该佣金须于何时支付。

因此, 在雇员事先同意下, 佣金可以按照支付的时间来决定属于须就哪个工资期支付的工资, 以判断雇员的工资是否已符合最低工资的要求。如

没有雇员事先同意，这条文便不适用。在引用这条文时，雇主亦须遵守《雇佣条例》工资支付及扣薪的规定，有关资料请参阅劳工处印备的《雇佣条例简明指南》。

问20 : 佣金可否预支？可否以例子说明在法定最低工资制度下，如何按支付佣金的时间来决定佣金属于须就哪个工资期支付的工资？

答20 : 如第19题所述，根据《最低工资条例》，在雇员事先同意下，雇主可以向其预付佣金，并按照支付的时间来决定属于须就哪个工资期支付的工资，以判断雇员的工资是否已符合最低工资的要求。

例子:

雇员的工资期为一历月。在雇员的事先同意下，雇主分别于4月30日及6月6日预先支付佣金1,500元及2,000元。该两笔佣金原本属于7月份工资期的佣金。

在本例子中，按照《最低工资条例》的规定，在雇员事先同意下，于4月8日至5月7日期间支付的佣金（在本例子中，佣金于4月30日支付），须算作为属于4月份的工资；而5月8日至6月7日期间支付的佣金（在本例子中，佣金于6月6日支付），须算作为属于5月份的工资。

因此，在判断该雇员的工资是否已符合最低工资的要求时，该笔1,500元的佣金，会计算在4月份的工资内，而该笔2,000元的佣金，则会计算在5月份的工资内。该两笔佣金都不算作7月份的工资。

问21 : 地产代理员的佣金按其促成的物业成交价值而

定。雇员如因未能促成物业成交而没有佣金收入，致令其就某工资期的整体工资低于最低工资，雇主是否须向他支付额外报酬？

答21 : 雇员有权就任何工资期，获支付不少于最低工资的工资。雇员于工资期内的总工作时数（不足一小时亦须计算在内），乘以法定最低工资水平，所得的款额便是该工资期的最低工资。如就工资期须支付予雇员的工资少于最低工资，雇员有权就该工资期获支付这差额（即「额外报酬」）。

因此，如雇员因未能获得佣金而导致他就该工资期须获支付的工资低于最低工资，雇主须根据《最低工资条例》向雇员支付额外报酬，以符合最低工资的要求。

问22 : 由于行业的特性，雇主未必能清楚了解雇员每天用了多少时间工作，雇主可否要求雇员提交报告交待工作时数用于何事上？是否必须以打咭方式记录工作时数？

答22 : 《雇佣条例》及《最低工资条例》均没有规定雇主以何种方式记录雇员的工作时数，雇佣双方可以按行业特性及个别公司的行政措施、监管要求及雇员的实际工作性质等情况，制订合理及切实可行的记录工时方式。

雇主和雇员应该妥善保存出勤、工时及工资等纪录，以保障双方的权益及减少不必要的纠纷。

问23 : 备存总工作时数纪录有没有规定的格式？劳工处会否向雇主提供有关备存总工时纪录的表格样本？

答23 : 《雇佣条例》及《最低工资条例》均没有规定总工

作时数纪录的格式。劳工处职员可检查工资及雇佣纪录，并可要求总工作时数与以下《雇佣条例》规定工资及雇佣纪录的资料载于同一份文件内：

- 雇员的姓名及身份证号码
- 工资期
- 雇员每个工资期所得的工资
- 雇员可享有及已放取的有薪年假、病假、产假、侍产假和假日，以及已支付给雇员有关款项的细则

劳工处印备了《备存工资和雇佣纪录》小册子，以供市民参考，详情请浏览劳工处的网页 (www.labour.gov.hk)。

问24 : 以备存总工作时数纪录的每月金额上限聘请雇员，是否必定符合最低工资水平？

答24 : 雇主就任何工资期须支付予雇员的工资，不得少于按下列方法计算的最低工资：

工资期内的总工作时数 × 法定最低工资水平

每月金额上限只是豁免雇主记录雇员总工作时数的工资金额，与雇员的工资是否达到法定最低工资并无关系。雇员在某一工资期内的最低工资须视乎他的总工作时数而定。无论雇主须否备存个别雇员的总工作时数纪录，仍须向雇员支付不少于最低工资的工资。

问25 : 雇主可否单方面削减现有雇员按雇佣合约享有的福利？

答25 : 根据《雇佣条例》，雇主不可以单方面更改雇佣合约的条款，详情请参阅劳工处印备的《雇佣条例简明指南》。劳工处会积极跟进所有雇员怀疑

其雇佣权益受损的个案。

雇主在考虑更改任何雇用条件时，宜审慎评估有关安排对劳资双方所带来的影响。

问26 : 雇主可否单方面把雇员转为自雇人士？

答26 : 雇主不可以单方面将雇员转为自雇人士，否则雇员可根据《雇佣条例》及普通法，向雇主追讨补偿。

雇员在考虑转为自雇人士身份前，必须审慎评估利弊，包括可能因而丧失的雇佣权益。

如双方实质上存在雇佣关系，即使雇主声称雇员为自雇人士，或雇员在合约中被称为自雇人士，雇主仍必须履行他在有关法例下的责任，向被假称为自雇人士的雇员偿付可追溯的法定权益。此外，雇主亦可能要负上触犯有关法例的刑责。

有关「雇员」与「自雇人士」的分别，请参阅劳工处印备的《雇员？判头/自雇人士？》单张。

查询

24 小时查询热线：2717 1771（由「1823」接听）

亲临劳工处劳资关系科各分区办事处

港岛

东港岛

香港太古城太古湾道 14 号
太古城中心三座 12 楼

西港岛

香港薄扶林道 2 号 A
西区裁判署 3 字楼

九龙

东九龙

九龙协调道 3 号
工业贸易大楼地下高层

西九龙

九龙深水埗长沙湾道 303 号
长沙湾政府合署 10 字楼 1009 室

南九龙

九龙旺角联运街 30 号
旺角政府合署 2 字楼

观塘

九龙观塘鲤鱼门道 12 号
东九龙政府合署 6 字楼

新界

荃湾

新界荃湾西楼角路 38 号
荃湾政府合署 5 字楼

葵涌

新界葵涌兴芳路 166-174 号
葵兴政府合署 6 字楼

屯门

新界屯门海荣路 22 号
屯门中央广场 22 字楼
东翼 2 号室

沙田及大埔

新界沙田上禾輦路 1 号
沙田政府合署 3 字楼 304-313 室

劳工处网页：www.labour.gov.hk



订立工资下限 保障基层雇员

劳工处网页：<http://www.labour.gov.hk>