

監管概覽

我們的業務營運主要位於中國廣州，並受中國政府規管。根據於二零一五年四月十日生效並近期於二零一七年七月二十八日修訂的外商投資產業指導目錄，並無有關外商投資中國房地產服務行業的限制。本節概述影響我們業務關鍵方面的主要法律法規。

與我們營運有關的法例及法規

有關房地產服務行業的法規

規管中國房地產服務行業的主要法規包括於一九九五年一月一日施行並隨後於二零零九年八月二十七日最後修訂的城市房地產管理法及於二零一一年四月一日施行並隨後於二零一六年四月一日修訂的房地產經紀管理辦法。連同於二零零三年一月一日施行並隨後於二零一五年十二月二十三日修訂的廣州市房地產中介服務管理條例規管廣州房地產服務行業。我們已滿足並遵守進行我們業務所需的所有重大登記及許可規定(包括社會保險及住房公積金登記規定)，詳情概述如下。於往績記錄期間，就我們於中國的部分僱員而言，我們並無嚴格遵守社會保險及住房公積金的供款規定。有關詳情，請參閱「業務 — 不合規事件」一節。儘管我們於過往存在不合規事件，我們的中國法律顧問認為，我們登記及許可的有效性將不會受到不利影響。

有關成立房地產服務公司的法規

根據城市房地產管理法，房地產服務指房地產諮詢服務、房地產評值服務及房地產經紀服務。根據中國法律，公司應於開始業務前取得國家工商行政管理總局(「工商局」)的營業執照。根據廣州市房地產中介服務管理條例，我們應於本公司及每間店舖進行工商局登記後一個月內到市房地產監管部門備案。違反規定的，應責令限期改正，拒不改正的，處以罰款。為繼續於廣州作為房地產服務公司運營，房地產代理應擁有註冊資本不少於人民幣300,000元，合資格房地產經紀人不少於三名及固定服務場所不少於15平方米。其應妥善記錄並遵守規定程序交付服務，亦應滿足城市房地產管理法所載的其他規定。市房地產監管部門將對房地產代理的專業及業務資質進行檢查。

有關房地產代理公司及代理的法規

根據於二零零一年六月一日施行的房地產經紀管理辦法及商品房銷售管理辦法，物業開發商可委託房地產服務機構擔任經紀人進行預售或銷售一手住宅物業。房地產經紀人應公開規定資料，如經營許可證、服務內容及費用收取情況，並向客戶提供相關物業業權證書或銷售許可證以及有關授權文件。房地產經紀人不得(a)代理銷售未取得所需證書、許可證或授權文件的一手住宅物業，(b)於任何廣告宣傳中提供有關任何物業狀況的虛假陳述，(c)收取未提前通知客戶的款項或費用，或(d)違反任何中國廣告宣傳規定。房地產代理專業人士不得從事房地產經紀業務及代其本身收取費用。

根據於二零一三年四月十二日施行的廣州市國土房管局關於落實廣州市房地產市場調控政策加強房地產市場監管的通知，房地產開發商須向房地產管理部門登記其預(銷)售價格並接受有關指示。根據於二零一四年十一月一日施行的廣州房屋交易監督管理辦法，房地產代理及其僱員禁止收取或保管房地產交易款項，並通知客戶房地產管理部門開立的交易賬戶。房地產代理僅可於取得客戶書面同意後公開銷售或出租住房資料。房地產代理須公開提供新房登記價格並按披露收取費用。關於二手住房，房地產代理須知會客戶有關住房及有關規則的相關資料。有關第三方權利、租賃登記、賣方或業主權利及身份以及於交易中可能擁有的任何權益的資料應以書面方式知會客戶。房地產代理及其僱員應與客戶簽署書面合約並於合約有效期內妥善記錄。

根據於二零一六年七月二十九日施行的關於加強房地產中介管理促進行業健康發展的意見，政府部門對房地產代理實行更加嚴格的規定，要求房地產代理核對房地產經紀協議中的物業資料，不得向不符合交易規定的物業提供代理服務。房地產代理應為客戶編製物業狀況說明書，且透過不同方式公開的所有物業資料應保持一致，確保真實、完備及準確。物業資料應於出售或出租後2個工作日內移除。房地產代理應通知客戶有關稅務規則及其可能享有的任何優惠政策。房地產代理不得以任何方式強迫客戶接受其委任任何金融機構的服務。房地產代理僱員應透過互聯網或其他手段以其真

監管概覽

實姓名公開房屋資料。對透過互聯網提供服務的房地產代理而言，應向省通信管理局及其提供服務的當地房地產管理部門進行登記。我們已按要求向廣東省通信管理局及廣州房地產管理部門進行登記。

根據於二零一六年十月四日施行的廣州市人民政府辦公廳關於進一步促進我市房地產市場平穩健康發展的意見，政府將提供物業價格的定價指引。對取得預售許可或現房銷售的房地產項目，應公開有關項目並就所有物業進行銷售。所有物業均須明碼標價，遵守一房一價規定，按照於房地產管理部門登記的價格進行銷售。未取得預售許可證的房地產項目不得進行銷售。房地產代理不得利用任何虛假信息且不得強迫客戶就其他服務支付款項或收取規定外的其他費用。

根據廣州市政府於二零一七年三月三十日發佈的關於進一步加強房地產市場調控的通知，房地產中介機構在房屋交易前，應當書面告知當事人房地產調控政策並簽字確認。

根據於二零一七年七月二十四日生效的廣州市房地產中介信用管理暫行規定，房地產中介服務機構及其從業人員的信用管理，適用本規定。房地產中介服務機構及其分支機構應當在固定服務場所顯著位置公示機構信用信息卡，房地產中介從業人員在提供中介服務時應當佩戴本人的信用信息卡。

有關經紀人資格的法規

根據於二零零四年八月二十八日施行的經紀人管理辦法，經紀人包括在經濟交易中，以收取佣金為目的而擔任居間經紀人或代理的個人、法人和其他實體。工商局地方政府辦事處為經紀人行政管理機關，負責處理經紀人登記事宜及監督其業務活動。不同類型的經紀業務須取得適用於其相關業務的相應資格許可證。經紀人聘用或解僱任何經紀專業人員後20日內，應向工商局當地辦事處提交經紀人資料及相關合約。該條文於二零一六年四月二十九日失效，及工商局備案不再為經紀人聘用或解僱任何經紀專業人員的先決條件。

根據房地產經紀管理辦法、廣州市房地產中介服務管理條例及均於二零一五年六月二十五日施行的房地產經紀專業人員職業資格制度暫行規定以及房地產經紀專業人員職業資格考試實施辦法，作為合資格房地產經紀人，個人可首先通過專業考試獲

監管概覽

得房地產經紀專業人員職業資格。房地產經紀合約應由從事有關業務的一名合資格房地產經紀人或兩名合資格房地產經紀人助理簽署。

根據於二零一六年九月十八日施行的關於正式啟動廣州市房地產中介服務職業水準認證工作通知及廣州市房地產中介服務職業水準認證管理辦法，廣州市房地產中介協會已啟動認證系統以加強房地產經紀人的專業培訓，房地產經紀人應接受當地資格考試及持續接受教育，從而取得房地產經紀人的專業資格。

有關房地產中介服務收費的法規

根據於二零一四年七月一日施行的關於放開房地產諮詢收費和下放房地產經紀收費管理的通知，有關房地產諮詢服務收費的政府指引已廢止，並向省級政府下放房地產經紀服務收費管理權限。根據於二零一四年八月二十九日施行的轉發國家發展改革委、住房城鄉建設部關於放開房地產諮詢收費和下放房地產經紀收費管理的通知，有關廣東房地產經紀收費的指引已廢止，而有關廣東房地產諮詢及房地產經紀的收費按市場定價。房地產經紀應公開其所有收費信息，包括所提供各項服務的價格，且不得收取任何未列明的款項及費用。

勞工保護

根據於一九九五年一月一日施行並隨後於二零零九年八月二十七日修訂的中華人民共和國勞動法、於二零零八年一月一日施行並隨後於二零一二年十二月二十八日修訂後於二零一三年七月一日施行的中華人民共和國勞動合同法以及於二零零八年九月十八日施行的中華人民共和國勞動合同法實施條例，勞動者與用人單位建立勞動關係應當訂立書面勞動合同。用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單位應當建立職業培訓制度。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。

社會保險及住房公積金

根據於二零一一年七月一日施行的中華人民共和國社會保險法、於一九九九年一月二十二日施行的社會保險費征繳暫行條例、於一九九八年十二月十四日施行的國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定、於一九九七年七月十六日施行的國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定、於二零零四年一月一日施行並隨後於二零一一年一月一日修訂的工傷保險條例、於一九九九年一月二十二日施行的失業保險條例、於一九九五年一月一日施行的企業職工生育保險試行辦法及於一九九九年四月三日施行並隨後於二零零二年三月二十四日修訂的住房公積金管理條例，用人單位應為僱員繳納基本醫療保險、基本養老保險、工傷保險、失業保險、生育保險及住房公積金。

用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處罰款。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並加收滯納金；逾期仍不繳納的，對用人單位處罰款。用人單位不辦理住房公積金繳存登記的，由住房公積金管理中心責令限期辦理；逾期不辦理的處罰款。用人單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。有關往績記錄期間社會保險及住房公積金方面之不合規情況，請參閱「業務—不合規事件」。

商標法

根據於一九八三年三月一日施行、於二零一四年五月一日最新修訂的中華人民共和國商標法，及於二零零二年九月十五日生效、隨後於二零一四年五月一日修訂的中華人民共和國商標法實施條例，註冊商標指已獲商標局批准及認可註冊的商標，包括商品商標、服務商標、集體商標及證明商標。註冊商標有效期為自其註冊批准日期起計十年。關於授權使用註冊商標，授權人須向商標局就上述商標的授權進行備案，且商標局須登報授權，未對商標授權進行備案的，不得對誠信第三方提出質疑。下列行

為均屬侵犯註冊商標專用權：(1)未經商標註冊人的許可，在同一種商品或者類似商品上使用與其註冊商標相同或近似的商標；(2)銷售侵犯註冊商標專用權的商品；(3)偽造、擅自製造他人註冊商標標識或者銷售偽造、擅自製造註冊商標的標識；(4)未經商標註冊人同意，更換其註冊商標並將該更換商標的商品投入市場；或(5)給他人行使註冊商標專用權造成損害的其他行為。

若因上述任何行為引起糾紛的，由當事人協商解決。不願協商或者協商不成的，商標註冊人或者利害關係人可以向人民法院起訴，也可以請求工商行政管理部門處理。工商行政管理部門處理時，認定侵權行為成立的，責令立即停止侵權行為，沒收、銷毀侵權商品和專門用於製造侵權商品、偽造註冊商標標識的工具，並可處以罰款。

與稅務有關的法律及法規

企業所得稅

根據於二零零八年一月一日施行並於二零一七年二月二十四日最新修訂的中華人民共和國企業所得稅法以及於二零零八年一月一日施行的中華人民共和國企業所得稅法實施條例(統稱「企業所得稅法」)，納稅人包括居民企業及非居民企業。居民企業是指依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。非居民企業是指依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但(i)在中國境內設立機構、場所的，或者(ii)在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。根據企業所得稅法，中國境內的外資企業須按25%的統一稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，按25%的稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立機構、場所但有來源於中國境內的所得的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得按10%的稅率繳納預扣稅。

根據中國企業所得稅法，符合條件的居民企業之間的股息、紅利等權益性投資收益，是指居民企業直接投資於其他居民企業取得的投資收益，為免稅收入。

此外，根據於二零零七年一月一日在中國內地施行的內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排，中國居民企業向其香港股東分派股息，應根據中國法律繳納所得稅，然而，倘股息受益人為直接持有上述企業(即派付股息公司)不少於25%股本權益的香港居民企業，則所徵稅款應為所分派股息的5%。倘受益人為直接持有上述企業25%以下股本權益的香港居民企業，則所徵稅款應為所分派股息的10%。同時，國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知已規定對釐定「受益所有人」不利的若干因素。

股息稅

根據於二零零九年二月二十日施行的國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知，需要享受該稅收協定待遇的，應同時符合以下條件：(i)取得股息的該對方稅收居民根據稅收協定規定應限於公司；(ii)在該中國居民公司的全部股本權益和有表決權股份中，該對方稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；及(iii)該對方稅收居民直接擁有該中國居民公司的股本權益，在取得股息前十二個月以內任何時候均符合稅收協定規定的比例。

根據於二零一五年十一月一日施行的非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法，非居民納稅人符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，並接受稅務機關的後續管理。

增值稅

根據於二零零九年一月一日施行並於二零一六年二月六日最新修訂的中華人民共和國增值稅暫行條例，以及於二零零九年一月一日施行並隨後於二零一一年十一月一日修訂的中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的單位和個人，應當繳納增值稅。

城市維護建設稅及教育費附加

外商投資企業、外國企業及外籍個人適用於二零一零年十二月一日施行的國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知、於一九八五年一月一日施行並隨後於二零一一年一月八日修訂的中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例及於一九八六年七月一日施行並於二零一一年一月八日最新修訂的徵收教育費附加的暫行規定。

根據徵收教育費附加的暫行規定，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，都應當依照本規定繳納教育費附加。教育費附加，以各單位和個人實際繳納的增值稅、營業稅、消費稅的稅額為計徵依據，教育費附加率為3%，分別與增值稅、營業稅、消費稅同時繳納。

根據中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例及於一九九四年三月十二日施行的國家稅務總局關於城市維護建設稅徵收問題的通知，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，都應當繳納城市維護建設稅。城市維護建設稅，以納稅人實際繳納的消費稅、增值稅、營業稅稅額為計稅依據，分別與消費稅、增值稅、營業稅同時繳納。此外，納稅人所在地在市區的、在縣城、鎮的、不在市區、縣城或鎮的，城市維護建設稅稅率分別為7%、5%及1%。

與外匯有關的法律及法規

外匯管理

根據於一九九六年四月一日施行並於二零零八年八月五日最新修訂的中華人民共和國外匯管理條例，人民幣一般可自由兌換以用作支付經常項目，如貿易及服務相關的外匯交易及股息付款，除非獲得國家外匯管理局的事先批准，否則不可就資本轉移、直接投資、證券投資、衍生產品或貸款等資本項目自由兌換。

根據中國人民銀行頒佈並於一九九六年七月一日施行的結匯、售匯及付匯管理規定，外商投資企業於提供有效商業證明文件及(倘為資本項目下的交易)經國家外匯管理局批准後，才可在外匯指定銀行辦理結匯、售匯、付匯業務。

監管概覽

根據於二零一五年六月一日施行的關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知及於二零一六年六月九日施行的關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知，主要業務為投資的外商投資企業獲允許利用其註冊資本兌換的任何人民幣資金在中國境內進行股本投資。同時，人民幣資金不得用於以下用途：

- 不得直接或間接用於企業經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出；
- 除法律法規另有規定外，不得直接或間接用於證券投資或其他金融產品投資(銀行資本保護產品除外)；
- 不得用於向無關聯企業發放貸款(經營範圍許可的除外)；或
- 除房地產企業外，不得用於建設或購買非自用房地產。

此外，外商投資企業可實行外匯資本意願結匯；外商投資企業資本金賬戶中經相關外匯局辦理貨幣出資權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。目前，外商投資企業外匯資本金意願結匯比例為100%。國家外匯管理局可根據當時國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

根據國家外匯管理局37號文，「特殊目的公司」指由境內居民(包括境內機構及境內居民個人)以投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或以其合法持有的境外資產或權益，直接設立或間接控制的境外企業。境內居民設立或控制境外投融資或在中國進行返程投資的境外特殊目的公司須於當地外匯局進行外匯登記。根據國家外匯管理局13號文，境內居民就設立或控制特殊目的公司的初步外匯登記可於合資格銀行(替代當地外匯局)進行。

股息分派

規管我們中國附屬公司股息分派的主要法律包括中華人民共和國公司法，外商獨資企業(「外商獨資企業」)及中外合資經營企業(「中外合資經營企業」)的股息分派進一

監管概覽

步受中華人民共和國外資企業法及中華人民共和國外資企業法實施細則、中華人民共和國中外合資經營企業法及中華人民共和國中外合資經營企業法實施條例規管。

根據該等法律及法規，中國公司(包括外商獨資企業及中外合資經營企業)僅可自其根據中國會計原則釐定的累計利潤(如有)派付股息。此外，根據中國會計原則，中國公司(包括國內公司、外商獨資企業及中外合資經營企業)須每年至少保留其稅後溢利的10%作為法定一般儲備金，直至該法定一般儲備金的累計金額達到其註冊資本的50%。該等儲備金並不能作為現金股息分派。此外，中國的中外合資經營企業及外商獨資企業亦須酌情並根據其組織章程細則的規定保留個別資金作為僱員福利、獎勵及發展基金。該等儲備金或基金並不能作為股息分派。

樓市調控政策及措施

中國房地產市場於不同時期呈現不同的發展態勢。於最近十年，亦出現數次漲跌變化，相關政府部門相應地不時出台有關政策措施，對住房供應及住房價格進行或鼓勵或限制的管控。

該等政策及措施包括：

- 提高商業銀行的基準利率，以透過提高融資項目成本抑制物業開發及透過提高按揭成本抑制物業購買；
- 對商業銀行向物業開發商及物業買家發放貸款的能力施加額外限制，如要求開發商滿足更加嚴格的財務標準及要求買家(尤其是並非購買首套房的買家)支付更高的首付款；
- 提高家庭購置第二套住宅物業的最低首期付款；
- 對物業銷售徵收額外稅項及徵費，以透過提高購房價格減少需求；
- 限制發放購買第二套住宅物業的個人住房公積金貸款；
- 加大物業市場上對擁有一套以上住宅物業的個人及其家庭成員發放個人住房貸款的控制力度；
- 限制外商投資於中國物業行業，從而減少物業開發商的融資選擇及潛在物業買家的投資池；

監管概覽

- 限制物業開發用地供應，從而減少市場成交量及潛在減少為作投機用途而購買後仍閒置的住房建設；及
- 限制若干個人購買物業及於某一持有期間內出售物業。

相關政府部門之鼓勵或限制的管控可能影響房地產市場的成交量及價格，從而可能對我們的業務表現造成一定程度的影響。一般而言，我們認為雖然該等政策措施可能對房地產市場帶來短期不利影響，但長期而言不大可能對房地產市場產生重大不利影響。

於二零零三年至二零零五年期間，由於住房價格普遍快速上漲，國務院於二零零五年發佈了《關於切實穩定住房價格的通知》等多項文件，要求採取措施抑制住房價格過快上漲。於二零零六年五月二十四日，建設部等有關政府部門聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》，鼓勵發展中低價位、中小戶型住房及經濟適用房，套型建築面積90平方米或以下的住房面積須至少達到項目開發建設總面積的70%。

二零零八年初，全國商品房交易開始萎縮，國務院辦公廳出台《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，實施了大幅減免住房轉讓環節營業稅以鼓勵普通住房消費。

二零零九年底時，房地產市場再次出現快速上漲態勢。自二零一零年年初開始，國務院先後頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》及《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，要求通過提高最低首付款、控制銀行信貸、增加住房供應及實施限購等措施遏制部分城市房價上漲態勢。根據該等文件之規定，中國多個城市紛紛實施「限購」措施。於廣州，政府發佈《關於貫徹落實國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知精神努力實現住有所居的意見》及《關於貫徹國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知的實施意見》，以貫徹落實上述通知的精神並實施調控措施(包括限購)，規定對已擁有2套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有1套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、於過去兩年無法提供一年或以上個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停向其售房。

監管概覽

於二零一三年二月二十六日，為應對房價上漲預期增強，國務院辦公廳頒發《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，要求地方政府制定價格控制目標並繼續加強限購措施。為落實上述規定，廣州市政府發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作的意見》，以進一步加強樓市限購，並要求銀行進一步提高二套房首付款。該意見禁止無法提供購房之日前5年內連續繳納3年以上個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭購房。

於二零一四年，中國房地產市場開始出現低迷。為提振房地產市場，於二零一五年三月，中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀監會聯合發佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，國家稅務總局及財政部亦發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，將購買二套房的首付款比例下調為不低於40%，並將個人出售普通住宅時的營業稅免徵年限由5年下調至2年。

於二零一六年十月，為遏制住房價格過快上漲，十大城市發佈房地產市場調控政策。廣州市政府於二零一六年十月四日頒佈《關於進一步促進我市房地產市場平穩健康發展的意見》，並繼續嚴格執行住房限購及差別化住房信貸政策。於二零一七年三月十七日，廣州市政府發佈《關於進一步完善我市房地產市場平穩健康發展政策的通知》，規定除增城及從化區外，進一步完善住房限購政策，並限制無法能提供連續5年或以上繳納個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明的非廣州戶籍居民家庭購房。此外，將實施更多差別化住房信貸政策。於二零一七年三月三十日，廣州市政府發佈《廣州市人民政府辦公廳關於進一步加強房地產市場調控的通知》，進一步加強廣州市房地產市場調控。通知中規定(其中包括)，(i)居民家庭新購買的住房須取得不動產證滿2年後方可轉讓或辦理拆產手續；(ii)法人單位新購買的住房須取得不動產證滿3年後方可轉讓；(iii)非本市戶籍居民家庭在增城、從化區內限購(含受贈)1套住房；及(iv)房地產開發企業銷售商服類物業，銷售對象應當是法人單位；及法人單位購買的商服類物業不得作為居住使用。