



同类书中的拳头产品 考生相传的冲刺宝典

赠 作者团队 全程答疑服务

9 套押题密卷  
+ 2  
年最新真题

2013

# 全国物业管理师 执业资格考试最后九套题

执业资格考试命题研究中心 编

每天一套题 轻松开启成功之门

## 物业经营管理

大纲考点

题型标准

真题呈现

涵盖全面

似真性强

举一反三

第2版

想知道你的复习效果吗？最后九套题给你答案

全国物业管理师执业资格考试  
最后九套题

# 物业经营管理

(第2版)

执业资格考试命题研究中心 编

图书在版编目(CIP)数据

全国物业管理师执业资格考试最后九套题. 物业经营管理/  
执业资格考试命题研究中心编. —南京:江苏科学技术出版社,  
2013. 3

ISBN 978-7-5345-9204-1

I. ①全… II. ①执… III. ①物业管理—资格考试—  
习题集 IV. ①F293. 33-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 034646 号

全国物业管理师执业资格考试最后九套题  
物业经营管理(第 2 版)

---

编 者 执业资格考试命题研究中心  
责任编辑 刘屹立  
特约编辑 彭 娜  
责任校对 郝慧华  
责任监制 曹叶平 周雅婷

---

出版发行 凤凰出版传媒股份有限公司  
江苏科学技术出版社  
出版社地址 南京市湖南路 1 号 A 楼, 邮编: 210009  
出版社网址 <http://www.pspress.cn>  
经 销 凤凰出版传媒股份有限公司  
印 刷 昌黎县思锐印刷有限责任公司

---

开 本 787 mm×1 092 mm 1/16  
印 张 8.5  
字 数 218 000  
版 次 2013 年 3 月第 2 版  
印 次 2013 年 3 月第 2 次印刷

---

标准书号 ISBN 978-7-5345-9204-1  
定 价 29.00 元

---

图书如有印装质量问题, 可随时向我社出版科调换。

# 编写委员会

主任：郭丽峰

副主任：周 胜 靳晓勇

委员：郝鹏飞 姜 海 吕 君

张丽玲 魏文彪 梁晓静

李同庆 薛孝东 张海鹰

张建边 赵春海 张福芳

赵晓伟 刘 龙 黄贤英

杨自旭

## 内 容 提 要

本书共分两部分：第一部分为“最后九套题”，根据2013年考试大纲的要求，精心选择题目，编写了九套模拟试题，供考生冲刺使用。考生在做题过程中要结合教材理解题目的意图。第二部分为“历年考题”，为考生提供了2011年、2012年的考题。考生通过对考题的学习来掌握命题的规律。本书适合参加2013年全国物业管理师执业资格考试的考生使用。

# 前 言

《全国物业管理师执业资格考试最后九套题》丛书是严格按照 2013 年《全国物业管理师执业资格考试大纲》的要求，根据《全国物业管理师执业资格考试用书》的内容编写而成的。

我们以前编写的相关辅导书受到了很多考生的青睐和厚爱，在听到读者赞誉声的同时，我们还经常收到读者的来信、来电，反映书中安排的习题还不够，希望能出版与考试相配套的模拟试卷，以便在复习的最后冲刺阶段体验考试的实战情景，从而在考试中取得好成绩。根据广大读者的要求，我们组织了一个有实力的编写团队，为读者精心打造了本丛书。

本丛书秉承了“探寻考试命题的变化轨迹，预测考试试题可能的发展方向 and 考查重点”的宗旨，以期减少学生在复习迎考中的盲目性，加强复习的针对性，减轻考生的负担，强化复习效果。

本丛书编写时充分体现了新考试大纲的要求，每套试卷的分值、题型等都是按最新的要求编排的。在习题的编排上，本丛书注重与知识点所关联的考点、题型、方法的再巩固与再提高，并且题目的综合和难易程度尽量贴近实际、注重创新、立足实用。书中试题突出重点、考点，针对性强，题型标准，应试导向准确。试题的选编体现了“原创与经典”相结合的原则，着力加强“能力型、开放型、应用型和综合型”试题的开发与研究，各科目均配有一定数量的作者最新原创题目。从知识点的考纲、考点、考题的“三考”导向目标上审视，堪称为考生导学、导练、导考的优秀辅导材料，能使考生举一反三、融会贯通、查漏补缺，为考生最后冲刺助一臂之力。

为了配合考生的复习备考，我们配备了专家答疑团队，开通了答疑 QQ (1725581887) 和答疑网站 ([www.wwbedu.com](http://www.wwbedu.com))，以便随时解答考生所提问题。

由于时间和水平有限，书中难免有疏漏和不当之处，敬请广大读者批评指正。

编者

2013 年 2 月

# 目 录

<b>第一部分 最后九套题</b> .....	1
第 1 套题 .....	1
第 1 套题参考答案 .....	10
第 2 套题 .....	13
第 2 套题参考答案 .....	21
第 3 套题 .....	24
第 3 套题参考答案 .....	33
第 4 套题 .....	36
第 4 套题参考答案 .....	45
第 5 套题 .....	48
第 5 套题参考答案 .....	57
第 6 套题 .....	60
第 6 套题参考答案 .....	69
第 7 套题 .....	72
第 7 套题参考答案 .....	81
第 8 套题 .....	84
第 8 套题参考答案 .....	93
第 9 套题 .....	96
第 9 套题参考答案 .....	105
<b>第二部分 历年考题</b> .....	108
2011 年度全国物业管理师执业资格考试试卷 .....	108
2011 年度全国物业管理师执业资格考试试卷参考答案 .....	117
2012 年度全国物业管理师执业资格考试试卷 .....	118
2012 年度全国物业管理师执业资格考试试卷参考答案 .....	127

# 第一部分 最后九套题

## 第1套题

一、单项选择题(共60题,每题1分。每题的备选项中,只有1个最符合题意)

1. 物业经营管理是以( )物业为对象,为业主提供的贯穿于物业整个生命周期的综合性管理服务。  
A. 收益性  
B. 赢利性  
C. 非同质性  
D. 同质性
2. 特色商店的特色主要表现在其所经营的商品或服务的特殊性,以及经营方式的( )。  
A. 一致性  
B. 灵活性  
C. 完整性  
D. 综合性
3. 物业服务企业类型中,( )是具有策略性物业管理能力的企业,它受业主委托对物业经营管理绩效承担综合责任,在物业管理活动中处在总包的位置。  
A. 管理型物业服务企业  
B. 专业型物业服务企业  
C. 综合型物业服务企业  
D. 混合型物业服务企业
4. 物业经营管理的层次中,( )是一种新型的房地产服务业务,其主要功能是通过对人 and 工作的协调,为某一机构创造一个良好的生产、办公环境。  
A. 物业管理  
B. 设施管理  
C. 房地产资产管理  
D. 房地产组合投资管理
5. 近年来,制定决策的过程越来越复杂,投资决策主要取決的关键因素是( )。  
A. 预期收益和风险水平  
B. 潜在收益和地理区域  
C. 地理区域和风险水平  
D. 期望收益和风险水平
6. 物业经营管理中资产管理的主要职责不包括( )。  
A. 制定物业发展战略计划  
B. 管理和评价物业服务企业  
C. 物业更新改造等主要开支决策  
D. 控制运营成本
7. 房地产最重要的一个特性是( )。  
A. 寿命周期长  
B. 专业管理依赖性  
C. 位置固定性  
D. 相互影响性
8. 国外的研究表明,与房地产使用性质相关的寿命是( )。  
A. 经济寿命  
B. 自然寿命  
C. 物理寿命  
D. 技术寿命
9. 关于房地产投资风险的说法中,错误的是( )。  
A. 标准方差越小,各种可能收益的分布就越集中,投资风险也就越小



- B. 标准方差越大,各种可能收益的分布就越集中,投资风险也就越大  
C. 标准方差越小,各种可能收益的分布就越分散,投资风险也就越大  
D. 标准方差越小,各种可能收益的分布就越分散,投资风险也就越小
10. 利率调升会对房地产投资产生的影响不包括( )。  
A. 导致房地产实际价值的折损  
B. 使投资项目的财务净现值减小  
C. 加大投资者的债务负担  
D. 房地产价格上升
11. 为了正确地进行经济效果评价,有必要借助( )来进行分析。  
A. 里程碑图  
B. 横道图  
C. 帕累托图  
D. 现金流量图
12. 在房地产投资分析中,考察物业服务企业的物业管理工作成功与否的主要方面是( )的最大化。  
A. 潜在毛租金收入  
B. 有效毛收入  
C. 运营费用  
D. 净运营收益
13. 如果物业没有抵押贷款安排,亦无储存基金项目扣除,业主应纳税所得额就等于物业的( )。  
A. 净运营收益  
B. 抵押贷款还本付息  
C. 税前现金流  
D. 所得税
14. 年利率为12%,存款额为10 000元,期限为一年,以一年1次复利计息,则一年后的本利和为( )元。  
A. 11 200.0  
B. 11 255.1  
C. 11 268.3  
D. 11 276.8
15. 设备闲置或封存也会产生磨损,其中金属件生锈、腐蚀,橡胶件老化等属于( )。  
A. 第一类有形磨损  
B. 第二类有形磨损  
C. 第一类无形磨损  
D. 第二类无形磨损
16. 房地产投资财务评价指标中,评估项目盈利性的基本指标是( )。  
A. 财务净现值  
B. 财务内部收益率  
C. 现金回报率  
D. 投资回报率
17. 《中华人民共和国合同法》规定,租赁物在租赁期间发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力,如果为买卖目的评估收益性物业的价值,就要考虑租约租金与( )差异的影响。  
A. 商品租金  
B. 市场租金  
C. 成本租金  
D. 福利租金
18. 人们在经济活动中一般简称的价值,指的是( )。  
A. 使用价值  
B. 交换价值  
C. 投资价值  
D. 市场价值
19. 下列选项中,( )是指某种物业在市场上的一般、平均水平价格,是该类物业大量成交价格抽象的结果。  
A. 成交价格  
B. 市场价格  
C. 理论价格  
D. 单位价格
20. 一套建筑面积为200 m<sup>2</sup>、单价为7 000元/m<sup>2</sup>、总价为140万元的住房,在实际交易中,如



- D. 能够改善企业服务、提高客户满意度
32. 物业管理成本构成中,( )是企业在从事物业管理活动中发生的各项直接支出。
- A. 营业成本  
B. 期间费用  
C. 日常管理费用  
D. 经营管理费用
33. 目前我国物业服务企业收取物业管理服务费的方式,有( )两种。
- A. 利润制和酬金制  
B. 包干制和酬金制  
C. 包干制和定额制  
D. 利润制和定额制
34. 物业管理成本类型中,选择使用经济资源于某方案,而放弃另一方案所发生的潜在利益损失是( )。
- A. 估计成本  
B. 沉没成本  
C. 机会成本  
D. 可免成本
35. 人工福利费中,教育经费按工资总额的( )计算。
- A. 1.5%  
B. 2%  
C. 2.5%  
D. 3%
36. 成本管理中,( )的编制过程,是对公司未来经营管理活动成本的安排过程。
- A. 成本估算  
B. 成本预算  
C. 成本概算  
D. 成本控制
37. 编制弹性成本(费用)预算的主要方法有( )。
- A. 列表法和公式法  
B. 定额法和列表法  
C. 分解法和公式法  
D. 预算法和列表法
38. 物业管理的成本控制中,( )是对成本的耗费所进行的日常控制。
- A. 事先控制  
B. 事中控制  
C. 事后控制  
D. 反馈性控制
39. 为了有效地进行成本控制,保证经济效益的实现,物业服务企业需实行分级分口管理经济责任制,建立成本控制的组织体系,即建立以( )为基本控制单元的组织体系。
- A. 成本中心  
B. 费用中心  
C. 责任中心  
D. 控制中心
40. 前期物业服务合同与物业服务合同两者的共同点在于( )。
- A. 客体是一致的  
B. 基本构成是一致的  
C. 编制要求是一致的  
D. 主要内容是一致的
41. 关于物业管理的公开招标,说法错误的是( )。
- A. 公开招标的招标方有较大的选择范围  
B. 公开招标增加了招标成本  
C. 公开招标的竞标单位较多  
D. 公开招标的工作量大,但时间较短
42. 下列目标中,( )既是投标企业编制投标文件的主要依据,同时也是招标单位制定标底的重要依据。
- A. 经营目标  
B. 管理目标  
C. 投资目标  
D. 收益目标

43. 风险可以通过大量的观测结果来揭示出它潜在的必然性,这体现了风险的( )特点。
- A. 负面性  
B. 不确定性  
C. 可测性  
D. 确定性
44. 人们在处理风险时,必须对( )进行分析,这样才能以最小成本有效地控制风险的发生。
- A. 风险类型  
B. 风险成本  
C. 风险对象  
D. 风险发生原因
45. 关于风险的近因原则,下列说法不正确的是( )。
- A. 近因原则对风险的致因要求以最直接的因果关系来衡量  
B. 近因是时间上最接近风险损失的原因  
C. 近因是指促成风险损失的最直接的原因  
D. 在损失的原因有两个以上、且各个原因之间互有因果关系的情况下,则最先发生的原因的近因为近因
46. 保险人计收保险费的基础是( )。
- A. 保险标的  
B. 保险单  
C. 保险金额  
D. 保险责任范围
47. 为了配合改革开放、引进外资,保障三资企业、外国驻华机构所雇佣人员的经济利益而举办的一种责任保险是( )。
- A. 财产保险  
B. 火灾保险  
C. 雇主责任保险  
D. 公众责任保险
48. 物业服务企业在筹资和开展物业管理、经营、服务过程中所发生的各种成本费用是( )。
- A. 资金筹集  
B. 资金分配  
C. 资金运用  
D. 资金耗费
49. 企业在持续经营期间所能获得的净利润的现值称为企业( )。
- A. 有形资产价值  
B. 无形资产价值  
C. 市场价值  
D. 资金时间价值
50. 物业服务企业向其信息使用者提供财务信息的基本形式是( )。
- A. 会计报表  
B. 分析报告  
C. 文字报告  
D. 成本报表
51. 财务报告分析形式中,财务分析最基本和最主要的形式是( )。
- A. 趋势分析  
B. 潜力分析  
C. 现状分析  
D. 全面分析
52. 物业管理绩效评价的指标体系中,盈余现金保障倍数是从现金流入和流出的动态角度,对企业收益的质量进行评价,对物业服务企业的实际收益能力进行再次修正,一般而言,当企业本期净利润大于零时,该指标应当大于( )。
- A. 0.5  
B. 1  
C. 1.5  
D. 2
53. 写字楼物业管理的工作模式中,物业市场的定位在于( )。

- A. 物业发展目标  
C. 物业管理目标
- B. 租赁期间管理  
D. 租务市场管理
54. 写字楼物业风险管理中,制定风险应对计划时主要依据( )。
- A. 风险识别  
C. 风险控制
- B. 风险评估  
D. 风险调整
55. 零售商业物业通常将出售较低档商品的零售店个数限制在( )家,因为这样的零售店之间较难产生差异,因此如果引入的个数较多会产生正面的价格竞争。
- A. 1  
C. 3
- B. 2  
D. 5
56. 良好的租户组合应该很好地满足( )购物的需要,以提高整个零售商业物业的总营业额。
- A. 冲动性和随意性  
C. 随意性和集中性
- B. 目的性和冲动性  
D. 集中性和目的性
57. 零售商业物业的租金调整条款一般仅对( )有效,经营过程中的费用可根据每年的实际情况确定。
- A. 实际租金  
C. 市场租金
- B. 附加租金  
D. 基本租金
58. 关于企业物业的资产管理,下列说法错误的是( )。
- A. 企业物业资产管理是指企业对因经营业务而持有或租用的物业资产的管理  
B. 对企业而言,物业资产的价值体现在投资价值方面  
C. 企业物业资产管理包括计划、获取、管理和处置建筑物和土地的活动  
D. 企业物业资产管理的目的在于调整资产管理的目标,以符合企业战略并使资产增值
59. 企业设施经理的精力主要集中在( )。
- A. 管理工作场所的日常运营上  
C. 工作场所的长期战略决策上
- B. 工作场所的生产计划和设备问题上  
D. 工作场所的战略规划和组织问题上
60. 不良物业资产形成的原始起因是( )。
- A. 经济周期变化  
C. 交易成功率高
- B. 经济活动频繁  
D. 经济交易量大

二、多项选择题(共 20 题,每题 2 分。每题的备选项中,有 2 个或 2 个以上符合题意,至少有 1 个错项。错选,本题不得分;少选,所选的每个选项得 0.5 分)

61. 物业服务企业作为公司,其特征包括( )。
- A. 依照有关法律进行登记注册  
C. 以群众满意为目的  
E. 是经济组织
- B. 由三个以上股东共同出资经营  
D. 具有法人资格
62. 房地产投资的优点包括( )。
- A. 相对较高的收益水平  
C. 能够得到税收方面的好处  
E. 易于获得金融机构的支持
- B. 能抵消通货膨胀的影响  
D. 投资回收期较短
63. 零售商业物业的商业辐射区域分析包括( )。

- A. 购买能力分析  
B. 可能的顾客流量分析  
C. 消费者喜好和偏爱分析  
D. 消费者行为分析  
E. 准确的市场分析
64. 建筑物及相关的设施、设备在使用过程中会发生磨损,导致的现象包括( )。  
A. 收益能力下降  
B. 物业空间服务质量降低  
C. 运行成本上升  
D. 设备设施的运行效率下降  
E. 劳动生产率上升
65. 关于收益性物业价格的特征,表述正确的是( )。  
A. 物业价格受区位的影响很大  
B. 物业价格实质上是物业权益的价格  
C. 物业价格形成的时间较短  
D. 物业价格容易受交易者的个别因素的影响  
E. 物业价格既有交换代价的价格,又有使用代价的租金
66. 收益性物业价格中,在商品房销售中出现的一组价格包括( )。  
A. 起价  
B. 成交价  
C. 标价  
D. 保留价  
E. 均价
67. 下列市场条件变化中,导致对商品住宅需求变化的有( )。  
A. 收入的变化  
B. 其他商品的价格变化  
C. 对未来的预期  
D. 物业市场状况的变化  
E. 政府政策的变化
68. 与需求曲线一样,影响市场供给数量的并不仅仅是价格,所以我们在描述供给的基本法则时假设除价格和供给数量外,其他因素均保持不变,这些假设不变的市场因素包括( )等。  
A. 土地取得成本  
B. 管理费用  
C. 政府政策  
D. 对未来的预期  
E. 相关产品的价格
69. 房地产市场状况分析,是介于宏观和微观的分析,市场状况分析一般包括( )。  
A. 供给分析  
B. 需求分析  
C. 竞争分析  
D. 市场环境分析  
E. 市场占有率分析
70. 房屋租赁登记备案不同于简单的备案,登记本身包含审查的含义,房屋租赁审查的内容主要包括( )。  
A. 审查合同的主体是否合格  
B. 审查是否按规定缴纳了有关税费  
C. 审查租赁的客体是否允许出租  
D. 审查租赁合同的内容是否齐全、完备  
E. 审查企业营业执照、资质等级及专业人员配置
71. 房屋租赁合同中,承租人的义务包括( )。  
A. 按期交纳租金的义务  
B. 维护原有房屋、爱护使用、妥善保管的义务  
C. 按约定用途合理使用房屋,不得私自转租、转让他人的义务  
D. 保障承租人合法使用房屋的义务

- E. 遵守有关国家政府法规和物业管理规定的义务
72. 物业管理成本按照与物业管理服务业务量的关系划分,可将成本分为( )。
- A. 固定成本  
B. 目标成本  
C. 变动成本  
D. 定额成本  
E. 半固定或半变动成本
73. 在物业经营管理活动中,关于物业管理合同的构成要素,说法正确的有( )。
- A. 物业描述,旨在清晰界定物业经营管理企业在提供服务的过程中,就有关决策问题可以行使的管理权限  
B. 合同期限,旨在界定合同双方责任和权利存续的时间  
C. 管理者的责任,旨在清晰界定物业管理服务具体工作内容及标准  
D. 业主的目标,旨在明确业主委托物业管理服务所要达到的目标  
E. 管理者的权利范围,旨在界定管理对象及其范围
74. 关于资产负债表的描述,正确的有( )。
- A. 资产负债表揭示了企业拥有并可利用的经济资源  
B. 资产负债表揭示了企业负债的水平与构成等  
C. 资产负债表有助于评估企业的获利能力  
D. 资产负债表表明了企业所有者权益的多少、构成状况等  
E. 资产负债表有助于揭示企业财务状况的变动信息
75. 物业管理财务效益状况的修正指标包括( )。
- A. 应收账款周转率  
B. 成本费用利润率  
C. 主营业务利润率  
D. 盈余现金保障倍数  
E. 不良资产比率
76. 写字楼租户选择,在考察是否有合适的面积空间可以供寻租者使用时,常常要考虑的因素包括( )。
- A. 可能面积的组合  
B. 寻租者经营业务的性质  
C. 寻租者经营业务的方式  
D. 寻租者经营业务的规模  
E. 寻租者将来扩展办公室面积的计划
77. 写字楼物业租赁经营绩效的主要指标包括( )等。
- A. 服务满意度  
B. 写字楼物业投资收益率  
C. 租金价格水平  
D. 出租经营成本  
E. 净租金收入占毛租金收入的比率
78. 从财务分析的角度来看,不良资产包括( )。
- A. 以应收账款形式表现的不良资产  
B. 以存货形式表现的不良资产  
C. 以短期投资、长期投资形式存在的不良资产  
D. 以可移动资产和竣工工程形式表现的不良资产  
E. 以开办费、待摊费用表现的不良资产
79. 零售商业物业现场管理计划的机构设置中,工程部负责的工作有( )。
- A. 根据接管情况,适时制订年度、季度、月、周保养计划并组织实施

- B. 与设备生产厂家或供应商建立联系,确认保修协议或供货合同
  - C. 修葺公共设施、主要结构、屋顶等
  - D. 项目消防设施的日常使用、检查
  - E. 收集客户对物业管理的意见和建议,并及时向领导和有关部门反映
80. 企业物业资产管理涉及( )领域的活动。
- A. 购置或剥离物业资产
  - B. 财务
  - C. 管理人员职能
  - D. 设备维修
  - E. 技术培训



## 第 1 套题参考答案

### 一、单项选择题

- |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1. A   | 2. B   | 3. A   | 4. B   | 5. A   |
| 6. D*  | 7. C*  | 8. A   | 9. A   | 10. D  |
| 11. D  | 12. D  | 13. A  | 14. A  | 15. B* |
| 16. B  | 17. B* | 18. B  | 19. B  | 20. B  |
| 21. A  | 22. A  | 23. D  | 24. A* | 25. D  |
| 26. B  | 27. A* | 28. D  | 29. B* | 30. B  |
| 31. C  | 32. A  | 33. B* | 34. C  | 35. A  |
| 36. B  | 37. A  | 38. B  | 39. C* | 40. A  |
| 41. D  | 42. B  | 43. C  | 44. B  | 45. B* |
| 46. C  | 47. C  | 48. D  | 49. C  | 50. A  |
| 51. C* | 52. B  | 53. A  | 54. A  | 55. A  |
| 56. B  | 57. D* | 58. B  | 59. D  | 60. A  |

### 【解析】

6. 本题考核的知识点为物业经营管理中资产管理的主要职责。包括:(1)制定物业发展战略计划;(2)持有/出售分析;(3)物业更新改造等主要开支决策;(4)监控物业绩效;(5)管理和评价物业服务企业;(6)协助物业管理的租户关系工作;(7)定期进行资产的投资分析和运营状况分析。

7. 本题考核的知识点为房地产最重要的一个特性。房地产投资的特性包括:(1)位置固定性或不可移动性;(2)寿命周期长;(3)适应性;(4)各异性;(5)政策影响性;(6)专业管理依赖性;(7)相互影响性。其中位置固定性或不可移动性,是房地产最重要的一个特性。所谓“房地产的价值就在于其位置”,房地产不能脱离周围环境而单独存在,就是强调了位置对房地产投资的重要性。

15. 本题考核的知识点为设备磨损的种类。设备磨损分为有形磨损和无形磨损。设备有形磨损分为第一类有形磨损和第二类有形磨损。设备无形磨损也可以分为第一类无形磨损和第二类无形磨损。其中第二类有形磨损,是指设备因自然力产生的磨损,包括金属件生锈、腐蚀,橡胶件老化等产生的磨损。

17. 本题考核的知识点为收益性物业的概念。收益性物业的产权人通常将物业出租给他人使用。《中华人民共和国合同法》规定:“租赁物在租赁期间发生所有权变动的,不影响租赁