



北京市房地产法规编委会 编

中国注册物业管理师执业资格 考试辅导习题及解析

下册

物业经营管理

物业管理综合能力

煤炭工业出版社

中国注册物业管理师执业资格 考试辅导习题及解析

下 册

《物业管理经营》《物业管理综合能力》

北京市房地产法规编委会 编

煤炭工业出版社

· 北 京 ·

内 容 提 要

本书是注册物业管理师执业资格考试复习用书。

本书紧扣大纲，以注册物业管理师执业资格考试参考教材《物业管理基本制度与政策》、《物业管理实务》、《物业经营管理》、《物业管理综合能力》为基础参考书。本书从了解、熟悉、掌握的不同深度做全方位剖析，为考生在短时间内既掌握考试大纲中要求掌握的重点内容，又了解基本培训教材中的一般知识打下了坚实基础。书中答案解析部分对考生难以理解的试题做了较详细的解释，考生可从中知道为什么要选择本项答案。

本书可供参加全国注册物业管理师执业资格考试的考生参考。

前 言

为了帮助物业管理工作者全面系统地掌握注册物业管理师执业资格考试大纲及教材的内容，在较短的时间内顺利通过注册物业管理师执业资格考试，我们特组织编写了此书。

本书以考试指定教材《物业管理基本制度与政策》、《物业管理实务》、《物业经营管理》、《物业管理综合能力》为基础参考书，严格按照考试规定的内容编写，对考试大纲做了彻底剖析，其广度和深度与大纲相吻合。

专家编写组在组题过程中充分考虑了试题的广度与重点的关系；从了解、熟悉、掌握的不同深度做全方位剖析，另外对部分答案，特别是对读者不好掌握或容易出错的题目做了较详细的注释，希望借此能加深读者对这些内容的理解，提高应试水平。

本书便于读者在短时间内抓住大纲要领，掌握培训教材内容，顺利通过资格考试，是应试者的考试复习资料，同时还可供高等院校相关专业师生以及爱好该专业的人士参考。

目 录

《物业经营管理》

第一章	物业经营管理概述	3
第二章	房地产投资及其区位选择	20
第三章	房地产投资分析技术	41
第四章	收益性物业价值评估	68
第五章	房地产市场与市场分析	88
第六章	租赁管理	119
第七章	成本管理	153
第八章	合同与风险管理	178
第九章	财务管理与绩效评价	207
第十章	写字楼物业经营管理	249
第十一章	零售商业物业经营管理	278
第十二章	物业经营管理的未来发展	306

《物业管理综合能力》

第一章	经济学基础知识与应用	333
第二章	管理学基础知识与应用	340
第三章	心理学基础知识与应用	344
第四章	公共关系基础知识与应用	349
第五章	行政管理学基础知识与应用	357

第六章	法律基础知识与应用	362
第七章	统计学基础与应用	384
第八章	保险基础知识与应用	386
第九章	社会学基础知识与应用	397
第十章	建筑工程基础知识与应用	402
第十一章	建筑设备基础知识与应用	410
第十二章	建筑智能化基础知识与应用	417

《物业管理》

第一章 物业经营管理概述

【考点1】物业经营管理的性质和管理对象

单项选择题（备选项中只有1个符合题意）

1. 物业经营管理强调为业主提供()服务，满足其物业投资收益或企业发展战略及主营业务发展目标的需求。

- A 物业管理
- B 设施管理
- C 价值管理
- D 投资管理

【答案】C

【解析】本题考查的是物业经营管理的内涵。物业经营管理又称物业资产管理，是以收益性物业为对象，为业主提供贯穿于物业整个生命周期的综合性管理服务，所以主要提供价值管理服务。A、B、D三个选项太片面，没有突出物业经营管理综合性管理服务的性质。故本题选C，有关内容可参见教材第1页。

2. 某写字楼具有良好的地理位置，建筑物实物状况良好，建筑质量达到有关建筑条例或规范要求，建筑物有功能陈旧因素影响，有自然磨损存在，该写字楼最可能属于()写字楼。

- A 甲级
- B 乙级
- C 丙级

D 二级

【答案】B

【解析】本题考查的是物业经营管理活动的管理对象。专业人员主要依据物业所处的位置、楼宇设计装修状况和收益能力对其进行分类，通常将写字楼分为甲、乙、丙三个等级。甲级写字楼一般具有优越的地理位置和交通环境，建筑物实物状况优良，建筑质量达到或超过有关建筑条例或规范的要求，其收益能力与新建写字楼相当，有完善的物业管理服务；乙级写字楼具有良好的地理位置，建筑物实物状况良好，建筑质量达到有关建筑条例或规范的要求，但建筑物的功能不是最先进的，有自然磨损，收益能力低于新落成的同类建筑物；丙级写字楼已使用的年限较长，建筑物在某些方面不能满足新的建筑条例或规范的要求，且存在较明显的实物磨损和功能折旧。因本题所述条件符合乙级写字楼的分类标准。故本题选B，有关内容可参见教材第2~3页。

3. 在一个大型城市中，某零售商业物业建筑面积为12万平方米，内设置大面积百货和超市大卖场，里面拥有大量不同行业的各类专卖店、家居家电、儿童及青年游乐设施、文化广场及餐饮，有效商业服务半径达200公里。则该零售商业物业的类型最可能是（ ）。

- A 区域购物中心
- B 市级购物中心
- C 地区购物中心
- D 居住区商场

【答案】A

【解析】本题考查的是物业经营管理活动的管理对象。零售商业物业的分类主要依据其建筑规模、经营商品的特点及商业辐射区

域的范围三个方面。一般区域购物中心的建筑面积在 10 万平方米以上,是规模巨大,集购物、休闲、娱乐、餐饮于一体,包括百货店、大卖场以及众多专业连锁零售店在内的超级商业中心;市级购物中心的建筑规模一般在 3 万平方米以上,其商业辐射区域可覆盖整个城市;地区购物商场建筑规模一般为 1~3 万平方米,服务区域以城市中的某一部分为主;居住区商场商业服务区域以城市中的某一居住小区为主。故本题选 A,有关内容可参见教材第 3~4 页。

多项选择题 (备选项中有 2 个或 2 个以上符合题意)

4. 下面选项中属于甲级写字楼特征的有()。

- A 优越的地理位置
- B 建筑物实物状况良好
- C 有自然磨损存在
- D 有完善的物业管理服务
- E 收益能力与新建成的写字楼相当

【答案】A D E

【解析】本题考查的是写字楼的特征。甲级写字楼一般具有优越的地理位置和交通环境,建筑物物理状况优良,建筑质量达到或超过有关建筑条例或规范的要求,其收益能力与新建写字楼相当,有完善的物业管理服务。有关乙级、丙级写字楼的特征详见第 2 题的解析。

5. 区域购物中心的特征包括()。

- A 建筑规模一般在 1 万平方米以上
- B 业态业种复合度高
- C 有效商业服务半径可达 200 公里
- D 商业服务区域以城市中的某一部分为主

E 服务人口 1 万人左右

【答案】B C

【解析】本题考查的是商业物业的特征。一般区域购物中心的建筑面积在 10 万平方米以上，是规模巨大，集购物、休闲、娱乐、餐饮于一体，包括百货店、大卖场以及众多专业连锁零售店在内的超级商业中心。有关零售商业物业的具体内容详见第 3 题的解析。

6. 物业经营管理活动除了包括以保证物业正常适用的运行操作管理，还包括将物业作为一种收益性资产所进行的()、物业价值和经营绩效评估等经营活动。

A 资本投资决策

B 市场营销

C 物业管理

D 租赁管理

E 成本控制

【答案】A B D E

【解析】本题考查的是物业经营管理的内涵。物业经营管理除了包含物业管理，主要服务还体现在价值管理服务方面。本题前一句表述的内容为物业经营管理除了包含物业管理工作，还需要进行哪些方面的管理活动，主要是价值服务管理方面的内容，包括资本投资决策、市场营销、租赁管理、成本控制、物业价值和经营绩效评估等经营活动。故本题选 A、B、D、E，有关内容可参见教材第 1 页。

7. 物业经营管理活动的管理对象主要包括()等。

A 写字楼

B 零售商业物业

C 居民自有住宅

D 工业物业

E 酒店和休闲娱乐设施

【答案】A B D E

【解析】本题考查的是物业经营管理活动的管理对象。物业经营管理活动的管理对象通常为收益性物业。写字楼是为商务、办公活动提供空间的建筑，主要由作为办公空间的办公室部分和共用部分构成，包括企业自用写字楼、出租写字楼和自用出租复合型写字楼三种类型；零售商业物业包括区域购物中心、市级购物中心、地区购物商场、居住区商场、邻里服务性商店、特色商店等类型；工业物业包括工业厂房、仓储用房、高新技术产业用房、研究与发展用房等；酒店和休闲娱乐设施包括酒店、休闲度假中心、康体中心、赛马场、高尔夫球场等。需要特殊说明的是，居住物业中的出租型别墅或公寓也属于收益性物业。所以 A、B、D、E 选项所述物业类型均符合收益性物业的要求，故本题选 A、B、D、E，有关内容可参见教材第 2~6 页。

【考点 2】物业经营管理的目标

单项选择题（备选项中只有 1 个符合题意）

8. 物业经营管理服务的目标是在（ ）的基础上，保持和提高物业的市场价值及未来发展潜力。

A 延长物业经济寿命周期

B 维持物业正常使用

C 维持该物业的物业管理

D 实现物业各期净收益最大化

【答案】D

【解析】 本题考查的是物业经营管理的目标。物业经营管理的目标是从业主的角度出发，在物业经济寿命的全寿命周期内，持续满足租户正常空间使用需求，在实现物业各期净收益最大化的基础上，保持和提高物业的市场价值及未来发展潜力。A、B、C 选项中的内容也是物业经营管理所应达到的内容要求，但不是物业经营管理的最终目标。故本题选 D，有关内容可参见教材第 6 页。

多项选择题（备选项中有 2 个或 2 个以上符合题意）

9. 图 1-1 所示为某房地产投资信托的组织结构。从图中可以看出，该集团承担的物业经营管理工作同时覆盖了（ ）的管理工作。

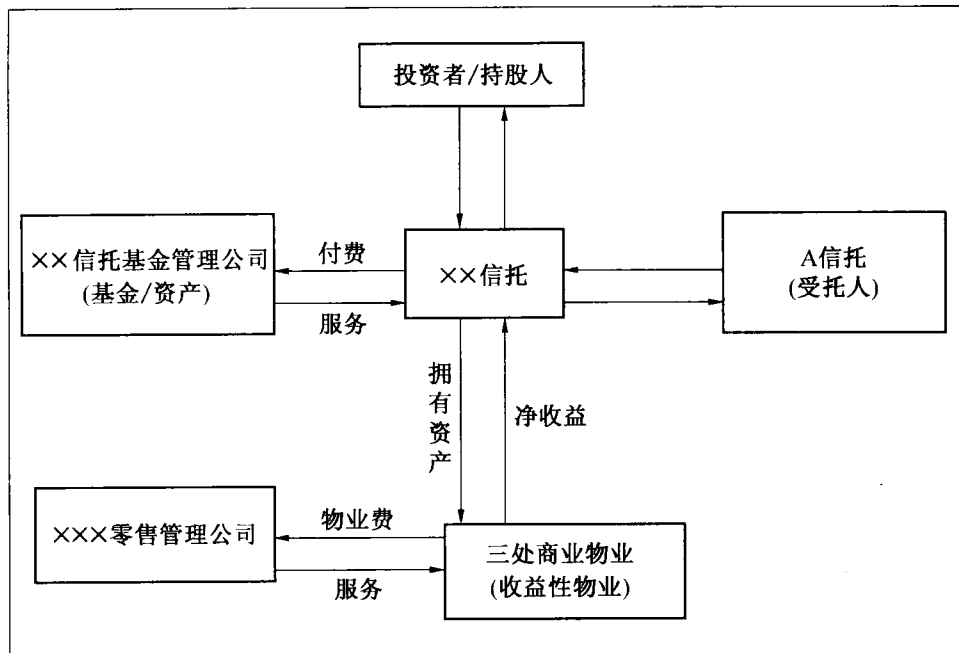


图 1-1 某房地产投资信托的组织结构

- A 物业保险管理
- B 资产管理
- C 物业管理
- D 房地产组合投资管理
- E 基金管理

【答案】B C E

【解析】本题考查的是物业经营管理活动的目标。由图 1-1 可以看出，××信托全资控股××信托基金管理公司和×××零售管理公司。其中××信托基金管理公司负责基金管理和资产管理，×××零售管理公司主要负责三处商业物业的物业管理工作，收取物业费。图中所描述的关系并不能得出 A、D 两项的结论。故本题选 B、C、E，有关内容可参见教材第 7 页。

【考点 3】物业经营管理企业

单项选择题（备选项中只有 1 个符合题意）

10. 某物业管理企业受业主委托对物业经营管理绩效承担综合责任，履行策略性物业管理的职能，该企业设置若干专业化分公司，履行物业运行过程中专业物业管理的职能。则该物业管理企业属于（ ）。

- A 管理型物业管理企业
- B 专业型物业管理企业
- C 综合型物业管理企业
- D 投资型物业管理企业

【答案】C

【解析】本题考查的是物业经营管理企业的分类。物业管理企

业划分为管理型、专业型和综合型三类。管理型物业管理企业是具有策略性物业管理能力的企业，对物业经营管理绩效承担综合责任，在物业经营管理活动中处于总包的位置；专业型物业管理企业通常以专业分包的形式获得业务，是具有物业运行过程中某种专业管理能力的企业；综合型物业管理企业是同时具备物业策略管理和物业运营能力管理的企业，既设置管理层，又设置专业化分公司。故本题选 C，有关内容可参见教材第 8 ~ 9 页。

多项选择题（备选项中有 2 个或 2 个以上符合题意）

11. 物业经营管理企业中，能为业主提供物业管理顾问、咨询服务的企业一般有（ ）。

- A 管理型物业管理企业
- B 专业型物业管理企业
- C 投资型物业管理企业
- D 综合型物业管理企业
- E 所有物业管理公司

【答案】A D

【解析】本题考查的是物业经营管理企业的职能。一般具有策略性物业管理能力的企业可以为业主提供物业管理顾问、咨询服务等工作。管理型、综合型物业管理企业具有物业策略管理能力，可以为业主提供物业顾问、咨询服务；而专业型物业管理企业主要负责物业管理业务的运营。故本题选 A、D，有关内容可参见教材第 8 ~ 9 页。

【考点4】物业经营管理的层次

单项选择题（备选项中只有1个符合题意）

12. 在物业经营管理活动中，物业管理和设施管理的主要作用是（ ）。

- A 在资产持有期间努力满足投资者的投资回报目标
- B 为租户提供及时的服务和保证物业的持续收入和现金流
- C 详细制定和执行一个投资组合战略
- D 在物业类型或地域分布上分散投资，减少整体风险

【答案】B

【解析】本题考查的是物业经营管理三个层次的主要作用。物业管理和设施管理以运行管理为主，是定位在现场操作层面的管理，对于收益性物业，其主要作用是为租户提供及时的服务和保证物业的持续收入和现金流；资产管理通过物业管理工作来实施自己的战略计划，并在资产持有期间努力满足投资者的投资回报目标；房地产组合投资管理的主要作用是在物业类型或地域分布上努力地分散投资，以减少投资组合的整体风险。故本题选B，有关内容可参见教材第10~11页。

13. 物业经营管理活动中，通过对人和工作的协调，以为某一机构创造一个良好的生产、办公环境为主要功能的管理活动是（ ）。

- 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

【答案】B