

■ 全国注册物业管理师执业资格考试用书

物业管理基本制度与政策 考试冲刺题解

WUYE GUANLI JIBEN ZHIDU YU ZHENGCE

中物时代传媒 组编
化向东 主编
唐娜 王永全 参编

- ★ 紧紧围绕考纲
- ★ 突出重点考点
- ★ 习题答案齐备
- ★ 备考冲刺捷径



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

全国注册物业管理师执业资格考试用书

物业管理基本制度与政策 考试冲刺题解

中物时代传媒 组编

主 编 化向东

参 编 唐 娜 王永全

本书是根据《全国物业管理师执业资格考试大纲》(简称《考试大纲》)及中国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》而编写的。全书共分两部分,第一部分为复习纲要与习题,主要内容包括:物业管理概述、物业管理服务、物业管理基本制度、业主的建筑物业区分所有权、房地产相关制度与政策共五章内容,在介绍各章《考试大纲》要求的基础上,根据《考试大纲》题型要求编写了若干涵盖知识点和考点的单项选择题和多项选择题,题后附有参考答案和与教材对应的页码,便于考生快速复习备考。第二部分为模拟试卷,共有五套模拟试卷,并配有参考答案。书末附录还给出了新的考试要求与原《考试大纲》的变动情况及教材的补充内容。

本书所出的习题涵盖了考试大纲所要求的知识点和考点,可供参加全国物业管理师执业资格考试的考生使用,还可供物业管理专业大中专院校师生参考,也可作为物业行业业务培训参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

物业管理基本制度与政策考试冲刺题解 / 化向东主编; 中物时代传媒组编;
—北京: 机械工业出版社, 2010.9
全国注册物业管理师执业资格考试用书
ISBN 978-7-111-31647-3

I. ①物… II. ①化… ②中… III. ①物业管理-规章制度-中国-资格考核-解题 ②物业管理-经济政策-中国-资格考核-题解
IV. ①F299.233.3-44

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第166441号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑: 何月秋 责任编辑: 何月秋

责任校对: 唐海燕 封面设计: 王伟光

责任印制: 李妍

北京诚信伟业印刷有限公司印刷

2010年9月第1版第1次印刷

169mm×239mm·14.25印张·277千字

0001-3000册

标准书号: ISBN 978-7-111-31647-3

定价: 40.00元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换
电话服务 网络服务

社服务中心: (010)88361066

销售一部: (010)68326294

销售二部: (010)88379649

读者服务部: (010)68993821

编辑热线: (010)88379732

门户网: <http://www.cmpbook.com>

教材网: <http://www.cmpedu.com>

封面无防伪标均为盗版

序

全国首次注册物业管理师执业资格考试即将举行,它不仅顺应了我国物业管理行业迅速发展的需要,同时也符合业内广大物业管理工作者愿望。毫无疑问,这是全国物业管理行业的一件大喜事,是实现我国社会和经济健康、科学、和谐发展的助推器,是我国物业管理行业发展的里程碑。

为了更好地推动全国首次注册物业管理师执业资格考试认证工作的开展,帮助参加考试的物业管理工作者准备应考,中物时代传媒受中国国际贸易促进委员会建设行业分会物业服务委员会的委托,利用物业服务委员会平台的优势,组织行业专家,从我国目前物业管理行业发展的实际出发,针对注册物业管理师应具备的知识结构、综合素质、专业技能及组织协调能力等方面,组织编写了这套《全国注册物业管理师执业资格考试用书》(共四册)。

这套丛书以2008年8月全国物业管理师制度委员会《关于修改〈全国物业管理师执业资格考试大纲〉的说明》(以下简称《考试大纲》)为中心,以考试指定参考教材《物业管理基本制度与政策》、《物业管理实务》、《物业管理经营管理》、《物业管理综合能力》为依据,严格按照《考试大纲》规定的内容编写,旨在帮助广大考生在短时间内较全面、系统地理解教材的难点与重点,更准确、更快捷地把握《考试大纲》的要求,以便有针对性地进行考前复习,进而达到提高应试水平,少走弯路,轻松过关的目的。

从本丛书的编写思路和具体内容安排上看,主要有以下特点:

1. 围绕大纲。严格按照修改后的《考试大纲》和指定教材组织编写,充分体现了2010年全国首次注册物业管理师执业资格考试的要求。
2. 体系完整。按照《考试大纲》和指定参考教材,有侧重地编写各章节的知识体系、知识要点和考点,尽量涵盖相关内容,具有较强的指导性。
3. 解析精准。在力图把握出题规律的基础上,于各章节后均按照掌握、熟悉、了解三个层次给出了习题,同时标明相对应的正确答案和所在参考教材的页码,便于考生高效率复习备考。
4. 与时俱进。在《考试大纲》和指定参考教材中,凡涉及相关法律法规及规章制度有所变动的部分,均按最新的标准解释进行了修订和完善。

我们认为编写本丛书的价值不仅在于它能为当前物业管理从业人员应试提供帮助,同时对解决人民群众日益增长的物业管理需求与优质物业管理服务的有限供给之间的矛盾,对实施党的人才强国战略也有十分重要的意义。希望本套复习考试用书能给广大参考人员有益的帮助。

前 言

首次全国注册物业管理师执业资格考试终于在大家的期盼中到来了。这是物业管理行业的一件喜事，既是行业发展趋势的要求，又是相关部门支持的结果。为了帮助参加考试的考生复习备考，我们尝试编写了这本《〈物业管理基本制度与政策〉考试冲刺题解》。

本书以2006年建设部编制、人事部审定的《全国物业管理师执业资格考试大纲》（以下简称《考试大纲》），和2008年8月全国物业管理师制度管理委员会编写的《关于修改〈全国物业管理师执业资格考试大纲〉的说明》为出题依据，以2006年中国物业管理协会编写的参考教材《物业管理基本制度与政策》以及2008年的《〈物业管理基本制度与政策〉（补充修改内容）》为参考教材。考生复习时应特别注意补充大纲和补充教材对原大纲、原教材的补充修订。

本书依据新的标准将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”、“业主公约”改为“管理规约”、“业主临时公约”修改为“临时管理规约”。

近年来，由于《物权法》、《住宅专项维修资金管理办法》和《物业服务定价成本监审办法（试行）》等一系列法律法规相继出台，《物业管理条例》和《物业服务企业资质管理办法》等也作了相应修改，部分制度和政策也有所调整，原教材部分内容已经更新。但是为了保持教材体系的系统性、完整性、连续性，我们在编写时严格坚持以《考试大纲》为依据、以教材为参考的原则。另外，由于物业管理行业 and 市场的差异，各地方性法规、规章与全国性制度政策也有一定的区别，特别提醒考生在复习时要注意考试要求内容与现行制度政策的区别。

考试大纲对内容的要求分为掌握、熟悉、了解三个层次，希望考生在复习时按照大纲要求分清主次，以取得最佳效果。

根据《物业管理师执业资格考试实施办法》中的考试说明，《物业管理基本制度与政策》试题的题型分为单项选择题和多项选择题，即考试基本是

客观题；但是本次考试毕竟是国家执业资格的考试，要求掌握的内容必须熟练掌握，出题时肯定会有一定的难度。所以我们在编写复习题时尽量详尽列出各部分可出题的内容，坚持有利于应试的原则。有些内容在单项选择题、多项选择题中反复出现，有些内容用不同的问法分别出题，有些内容采用灵活的方式出题，以测试考生对相关知识的综合掌握程度。

由于是首次考试，没有全真试题，只能是从有利于复习和考试的角度进行模拟训练，希望能为广大考生提供帮助。不足之处欢迎指正。

编 者

目 录

序

前 言

第一部分 复习纲要与习题 1

第一章 物业管理概述 1

一、考试目的 1

二、考试基本要求 1

三、要点说明 1

四、单项选择题 2

五、多项选择题 10

第二章 物业管理服务 19

一、考试目的 19

二、考试基本要求 19

三、要点说明 19

四、单项选择题 20

五、多项选择题 30

第三章 物业管理基本制度 ... 42

一、考试目的 42

二、考试基本要求 42

三、要点说明 42

四、单项选择题 44

五、多项选择题 77

第四章 业主的建筑物区分所有

权 101

一、考试目的 101

二、考试基本要求 101

三、要点说明 101

四、单项选择题 102

五、多项选择题 107

第五章 房地产相关制度与政

策 112

一、考试目的 112

二、考试基本要求 112

三、要点说明 112

四、单项选择题 113

五、多项选择题 130

第二部分 模拟试卷 151

模拟试卷一 151

参考答案 160

模拟试卷二 161

参考答案 170

模拟试卷三 171

参考答案 180

模拟试卷四 181

参考答案 190

模拟试卷五 192

参考答案 201

附 录 202

附录 A 关于《全国物业管理师
执业资格考试大纲》的修改说
明 202

附录 B 《物业管理基本制度
与政策》教材补充内容 ... 203

参考文献 222

第一部分 复习纲要与习题

第一章 物业管理概述

一、考试目的

本部分的考试目的是考查应试人员运用《物业管理条例》（以下简称《条例》）分析、处理物业管理工作中相关问题的能力。

二、考试基本要求

- **掌握**：《条例》对物业管理的定位，《条例》的指导思想以及确立的基本法律关系。
- **熟悉**：物业管理的基本特征，物业管理在社会经济中的地位和作用，《条例》确立的基本制度，《条例》涉及的主要问题。
- **了解**：物业管理的产生和发展，我国物业管理制度建设的历史沿革。

三、要点说明

1. 《条例》对物业管理的定位
2. 物业管理的特征
3. 物业管理的市场化特征
4. 市场原则作为物业管理活动的前提条件
5. 我国物业管理的产生和发展
6. 我国改革开放前城镇住房制度的主要特征
7. 物业管理在社会经济中的地位和作用
8. 我国物业管理制度建设的历史沿革
9. 政府在我国物业管理发展中的特殊地位
10. 《条例》颁布前物业管理制度建设的主要特点
11. 《城市新建住宅小区管理办法》的主要内容
12. 《条例》颁布后物业管理制度建设的主要特点
13. 《条例》的指导思想
14. 《条例》创设的法律制度及其内容
15. 《条例》的主要内容
16. 《条例》法律责任的特点

17. 《条例》确立的基本法律关系

四、单项选择题（每题的备选项中，只有1个最符合题意）

1. () 是指业主通过选聘物业服务企业，按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

- A. 物业管理 B. 物业 C. 物业规范 D. 物业监督

【答案】A，见教材 P1

2. 物业管理是由业主通过 () 物业服务企业的方式来实现的活动。

- A. 指派 B. 招聘 C. 选聘 D. 组建

【答案】C，见教材 P1

3. 《物业管理条例》调整和规范的范围仅限于业主 () 物业服务企业所进行的物业管理活动。

- A. 指派 B. 招聘 C. 选聘 D. 组建

【答案】C，见教材 P1

4. 就业主委托专业公司提供专项服务而言，业主和专业公司之间是 () 关系。

- A. 并列 B. 雇佣合同
C. 上下级 D. 委托服务合同

【答案】D，见教材 P1

5. 《物业管理条例》调整的业主选择物业服务企业的方式是 ()。

- A. 法定 B. 选聘 C. 招聘 D. 委派

【答案】B，见教材 P1

6. 下列各项中，不在物业服务合同中约定的内容是 ()。

- A. 清洁卫生 B. 代收水电费
C. 秩序维护 D. 房屋维修养护

【答案】B，见教材 P2

7. 物业管理活动的基础是 ()。

- A. 物业服务合同 B. 物业交易合同
C. 物业劳动合同 D. 物业委托合同

【答案】A，见教材 P2

8. 物业管理活动的实质是 () 就物业管理服务为标的所进行的一项交易。

- A. 业主和物业服务企业 B. 业主委员会和物业服务企业
C. 开发建设单位和物业服务企业 D. 业主和开发建设单位

【答案】A，见教材 P2

9. () 的物业权属状况要求物业管理形式与之相适应。

- A. 多元化 B. 私有化 C. 专有化 D. 市场化

【答案】A, 见教材 P3

10. 业主管理房产的方式, 由自管自修转向委托物业服务企业管理, 其本质是将自己的物业 () 职能从管理权限中分离出去。

- A. 经营 B. 管理 C. 领导 D. 服务

【答案】B, 见教材 P4

11. 物业管理活动应当遵循 () 原则。

- A. 行政指令 B. 行政管理 C. 计划管理 D. 市场

【答案】D, 见教材 P4

12. () 的房屋管理不属于物业管理。

- A. 市场性 B. 非市场性 C. 专业化 D. 有偿性

【答案】B, 见教材 P4

13. 以下关于物业管理的说法中, 正确的是 ()。

- A. 物业管理是一种政府行为 B. 物业管理是一种行政行为
C. 物业管理是一种监管行为 D. 物业管理是一种市场行为

【答案】D, 见教材 P5

14. 按照社会产业部门划分的标准, 物业管理属于 ()。

- A. 第一产业 B. 第二产业
C. 第三产业 D. 新型产业

【答案】C, 见教材 P5

15. 物业的所有权、使用权与物业的经营管理权相互分离是物业管理 () 的必要前提。

- A. 社会化 B. 专业化 C. 市场化 D. 私有化

【答案】A, 见教材 P5

16. 物业的所有权、使用权与物业的经营管理权相互分离, 是物业管理社会化的 ()。

- A. 充分条件 B. 重要条件 C. 必然后果 D. 必要前提

【答案】D, 见教材 P5

17. 物业管理活动的前提条件是 ()。

- A. 行政原则 B. 立法原则 C. 市场原则 D. 关系原则

【答案】C, 见教材 P5

18. () 是物业管理的最主要的特点。

- A. 社会化 B. 专业化 C. 市场化 D. 私有化

【答案】C, 见教材 P6

19. 物业管理起源于 19 世纪 60 年代的 ()。

- A. 美国 B. 日本 C. 英国 D. 中国香港

【答案】C, 见教材 P6

20. 1949 年中华人民共和国成立后, 国家对城市房地产确立了逐步实行 () 的政策。

- A. 私有化 B. 国有化 C. 民营化 D. 集体化

【答案】B, 见教材 P7

21. 我国物业管理是在城市房地产综合开发和住房制度改革背景下, 通过实行住房 () 制度而逐渐发展起来的。

- A. 商品化 B. 私有化 C. 城市化 D. 货币化

【答案】A, 见教材 P7

22. 新中国成立后的 50 多年中, 公有住宅的总量经历了一个 () 的演变过程。

- A. 由小到大 B. 由大到小
C. 由小到大、再由大到小 D. 由大到小、再由小到大

【答案】C, 见教材 P7

23. () 美国成立了第一个物业管理行业协会。

- A. 19 世纪 60 年代 B. 19 世纪末 20 世纪初
C. 20 世纪初 D. 18 世纪 60 年代

【答案】C, 见教材 P7

24. () 年, 国务院发布了《进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》, 取消住房实物分配, 开始实施住房分配货币化。

- A. 1997 B. 1998 C. 1978 D. 1999

【答案】B, 见教材 P8

25. 1998 年, 国务院发布了《进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》, 提出的政策是 ()。

- A. 统一规划、合理布局、综合开发、配套建设
B. 逐步推行城镇住房制度改革, 开始实行向居民售房的试点
C. 全面开展公有住房向居民和职工出售工作
D. 取消住房实物分配, 开始实施住房分配货币化

【答案】D, 见教材 P8

26. () 年, 国务院下发了《关于深化城镇住房制度改革的决定》, 全面开展公有住房向居民和职工出售的工作。

- A. 1978 B. 1979 C. 1994 D. 1998

【答案】C, 见教材 P8

27. 1981年3月成立于()的第一家涉外商品房管理的专业公司,为全国房屋管理工作提供了成功经验。

- A. 深圳 B. 广州 C. 大连 D. 上海

【答案】A, 见教材 P9

28. 1981年深圳第一家专业的物业管理公司成立,建立了“独立核算、自负盈亏、自我发展、自我完善”的运作机制,使房屋管理工作从政府行为改变为()。

- A. 企业行为 B. 开发商行为 C. 法律行为 D. 经营行为

【答案】A, 见教材 P9

29. 我国第一部物业管理地方性法规是()。

- A. 《深圳经济特区住宅小区物业管理条例》
B. 《上海市居住物业管理条例》
C. 《厦门市住宅区物业管理服务条例》
D. 《北京市居住小区物业管理办法》

【答案】A, 见教材 P10

30. 建设部在认真总结深圳和广州经验的基础上,于1994年颁布了(),确立了物业管理新体制,为我国房地产管理体制的改革指明了方向。

- A. 《物权法》
B. 《深圳经济特区住宅小区物业管理条例》
C. 《城市新建住宅小区管理办法》
D. 《物业管理条例》

【答案】C, 见教材 P10

31. 全国第一部物业管理地方性法规产生于()。

- A. 上海 B. 深圳 C. 广州 D. 北京

【答案】B, 见教材 P10

32. ()的颁布确立了物业管理新体制,为我国房地产管理体制的改革指明了方向。

- A. 《深圳经济特区住宅小区物业管理条例》
B. 《上海市居住物业管理条例》
C. 《城市新建住宅小区管理办法》
D. 《北京市居住小区物业管理办法》

【答案】C, 见教材 P10

33. ()年,建设部在青岛召开了全国第一次物业管理工作会议,推广青岛住宅小区实施物业管理的经验。

A. 1981

B. 1995

C. 1997

D. 1999

【答案】B, 见教材 P10

34. () 年, 建设部在大连召开全国第二次物业管理工作会议, 推广大连整治、改造旧住宅小区, 推进物业管理的经验。

A. 1981

B. 1995

C. 1997

D. 1999

【答案】C, 见教材 P10

35. () 年, 建设部在深圳召开了全国第三次物业管理工作会议, 推广深圳物业管理项目招投标制度和经验。

A. 1981

B. 1995

C. 1997

D. 1999

【答案】D, 见教材 P11

36. 从 () 年开始, 建设部还在全国开展了城市物业管理优秀示范小区和优秀市长的表彰活动, 激发了各地提高物业管理水平的热情, 创建了一批又一批“全国物业管理优秀示范小区”, 取得了丰硕成果。

A. 1995

B. 1997

C. 1999

D. 2000

【答案】A, 见教材 P11

37. () 年, 中国物业管理协会成立, 对加强行业指导和行业自律起到了重要作用。

A. 1995

B. 1997

C. 1999

D. 2000

【答案】D, 见教材 P11

38. () 年, 建设部建立全国物业管理企业信用档案系统, 有力促进了物业管理行业的诚信建设, 推动了物业服务企业规范运作。

A. 1997

B. 1999

C. 2000

D. 2002

【答案】D, 见教材 P11

39. 从我国物业管理制度建设的历史沿革来看, () 的颁布是一个分水岭。

A. 《物权法》

B. 《城市新建住宅小区管理办法》

C. 《物业管理条例》

D. 《深圳经济特区住宅小区物业管理条例》

【答案】C, 见教材 P14

40. 我国第一部系统规范物业管理制度的规范性文件是 ()。

A. 《深圳经济特区住宅区物业管理条例》

B. 《城市新建住宅小区管理办法》

C. 《物业管理条例》

D. 《物业服务企业财务管理规定》

【答案】B, 见教材 P15

41. 建设部在认真总结深圳和广州经验的基础上, 于 1994 年颁布了《城市新建住宅小区管理办法》, 确立了 () 新体制, 指明了我国房屋管理体制改革的前进方向。

- A. 物业管理
- B. 房地产开发
- C. 房地产市场
- D. 住房消费

【答案】A, 见教材 P15

42. 为提高城市住宅小区整体管理水平, 推动社会化、专业化的物业管理进程, 建设部于 1995 年印发了 ()。

- A. 《全国优秀管理住宅小区标准》
- B. 《城市新建住宅小区管理办法》
- C. 《全国城市物业管理优秀大厦标准及评分细则》
- D. 《关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及有关考评验收工作的通知》

【答案】A, 见教材 P16

43. () 年, 建设部发布了《关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及有关考评验收工作的通知》。

- A. 1995
- B. 1997
- C. 2000
- D. 2003

【答案】C, 见教材 P16

44. 为全面提高队伍素质, 规范物业管理从业人员行为, () 年建设部人事教育劳动司与房地产业司联合下发了《关于实行物业管理企业经理、部门经理、管理员岗位培训合格上岗制度的通知》。

- A. 1995
- B. 1996
- C. 1997
- D. 1999

【答案】B, 见教材 P16

45. 为规范物业服务企业的服务收费行为, 保护消费者的正当权益, () 年国家计委和建设部联合下发了《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》。

- A. 1995
- B. 1996
- C. 1997
- D. 1999

【答案】B, 见教材 P17

46. 为规范物业服务企业财务管理行为, () 年建设部与财政部颁布了《物业管理企业财务管理规定》。

- A. 1995
- B. 1996
- C. 1997
- D. 1998

【答案】D, 见教材 P17

47. 为保障住房售后的维修管理, 维护产权人和使用人的共同利益, 建设部、财政部于 () 年颁布了《住宅共用部位共用设施设备维修基

金管理办法》。

- A. 1995 B. 1996 C. 1997 D. 1998

【答案】D, 见教材 P17

48. 为规范物业管理市场秩序, 加强对物业服务企业经营活动管理, () 年建设部印发了《物业管理企业资质管理试行办法》。

- A. 1995 B. 1996 C. 1999 D. 2000

【答案】C, 见教材 P18

49. 为加强住宅室内装饰装修管理, 保证装饰装修的质量和安全, () 年建设部发布了《住宅室内装饰装修管理办法》。

- A. 1996 B. 1999 C. 2000 D. 2002

【答案】D, 见教材 P18

50. 标志着我国物业管理进入了法制化、规范化发展新时期的是 () 的颁布。

- A. 《物业管理条例》
B. 《城市新建住宅小区管理办法》
C. 《物业服务企业资质管理办法》
D. 《前期物业管理招标投标管理暂行办法》

【答案】A, 见教材 P18

51. 《物业管理条例》由 () 颁布。

- A. 建设部 B. 国务院
C. 全国人大 D. 建设部和发展与改革委员会

【答案】B, 见教材 P19

52. 《物业管理条例》于 () 年颁布。

- A. 1999 B. 2000 C. 2002 D. 2003

【答案】D, 见教材 P19

53. () 的颁布, 是我国物业管理发展历史上一件具有里程碑意义的大事, 标志着我国物业管理进入了法制化、规范化发展的新时期。

- A. 《物权法》
B. 《城市新建住宅小区管理办法》
C. 《物业管理条例》
D. 《深圳经济特区住宅区物业管理条例》

【答案】C, 见教材 P19

54. (), 国务院常务会第九次会议审议并原则通过了《物业管理条例》。

- A. 2002 年 10 月 16 日 B. 2003 年 5 月 28 日

C. 2003 年 6 月 8 日

D. 2003 年 9 月 1 日

【答案】B, 见教材 P21

55. 《物业管理条例》吸收了发达国家成熟的 () 理论, 对业主权利义务的規定, 其实就是明确了业主作为建筑物区分所有权人的权利义务。

A. 金融信托

B. 委托代理

C. 现代产权

D. 建筑物区分所有权

【答案】D, 见教材 P22

56. 在处理行政处罚和承担民事责任关系方面, 《物业管理条例》设定的法律责任充分体现了优先保护 () 的原则。

A. 多数业主所有权利益

B. 全体业主利益

C. 受侵害业主利益

D. 业主、物业服务企业及开发企业利益

【答案】B, 见教材 P22

57. 对业主在首次业主大会会议之上投票权的規定, 是基于 (), 将业主的物业管理权利相应建立在对自有房屋拥有的财产权基础之上。

A. 参加业主大会的人数比例

B. 业主大会议事规则的約定

C. 购房人合法权益的保护

D. 业主拥有的财产权份额

【答案】D, 见教材 P22

58. 物业管理的基础是 ()。

A. 业主的财产权

B. 物业服务企业的经营管理权

C. 建设单位的发包权

D. 政府主管部门的行政管理权

【答案】A, 见教材 P23

59. 业主共同财产的管理和共同利益的平衡, 需要由 () 的机制来实现。

A. 服从权威

B. 民主协商

C. 行政命令

D. 经济杠杆

【答案】B, 见教材 P23

60. 《物业管理条例》充分尊重和维护业主的财产权利, 凡是依附于财产产生的法律关系, 均遵循了双方是 () 的民事法律基本原则。

A. 平等民事主体

B. 主从民事主体

C. 不平等的民事主体

D. 行政民事主体

【答案】A, 见教材 P23

61. 《物业管理条例》对违反行政管理規定, 又同时构成民事违约或侵权的行为, 坚持 () 的原则。

- A. 只处罚不赔偿
- B. 损害赔偿优先
- C. 行政处罚优先
- D. 行政处罚与经济处罚并重

【答案】B, 见教材 P24

62. 代表和维护全体业主共同利益的有效机制是 ()。

- A. 管理规约制度
- B. 业主大会
- C. 业主委员会制度
- D. 物业管理制度

【答案】B, 见教材 P26

63. 为了规范物业服务收费行为,《物业管理条例》明确确定物业服务费用的 ()。

- A. 标准
- B. 基本原则
- C. 定价依据
- D. 收费时间

【答案】B, 见教材 P27

64. 《物业管理条例》是从 () 起施行的。

- A. 2002 年 10 月 16 日
- B. 2003 年 5 月 28 日
- C. 2003 年 6 月 8 日
- D. 2003 年 9 月 1 日

【答案】D, 见教材 P30

65. 业主大会依法作出的决定,对 () 具有约束力。

- A. 已入住业主
- B. 开发企业
- C. 全体业主
- D. 物业服务企业

【答案】C, 见教材 P31

五、多项选择题 (每题的备选项中,有 2 个或 2 个以上选项符合题意)

1. 对于房屋等建筑物的管理,业主可以根据不同情况采用不同的方式。从实际情况来看,主要方式有 ()。

- A. 业主自己进行管理
- B. 业主将不同的服务内容委托给不同的专业公司
- C. 业主选聘物业服务企业进行管理
- D. 房地产行政主管部门指定物业服务企业进行管理
- E. 开发企业下属物业部门进行管理

【答案】ABC, 见教材 P1

2. 关于建筑物管理的方式,不属于《物业管理条例》调整和规范的范围有 ()。

- A. 业主自己进行管理
- B. 业主将不同的服务内容委托给不同的专业公司
- C. 业主选聘物业服务企业进行管理