



全国物业管理师执业资格考试

考题全解

④ 物业经营管理

全国物业管理师资格考试命题研究中心/组编

最新试题 全面解析 ※ 一网打尽
即看即考 一目了然 ※ 通关秘笈



法律出版社
LAW PRESS • CHINA

全国物业管理师执业资格考试

考题全解

④ 物业经营管理

全国物业管理师资格考试命题研究中心/组编



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目 (CIP) 数据

全国物业管理师执业资格考试复习指导. 考题全解.
物业管理/物业管理师执业资格考试命题研究中心
组编. ——北京: 法律出版社, 2010. 7

ISBN 978-7-5118-0959-9

I. ①全… II. ①物… III. ①物业管理-资格考核-
解题 IV. ①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 130890 号

©法律出版社·中国

责任编辑/孙 慧

装帧设计/李 瞻

出版/法律出版社

编辑统筹/法律应用分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/廊坊市时嘉印刷有限公司

责任印制/陶 松

开本/850×1168 毫米 1/16

印张/7 字数/120 千字

版本/2010 年 8 月第 1 版

印次/2010 年 8 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台莲花池西里 7 号 (100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号 (100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

书号: ISBN 978-7-5118-0959-9

定价 (全 4 册): 52.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

目 录

第一章	物业经营管理概述	(1)
	参考答案 / 9	
第二章	房地产投资及其区位选择	(10)
	参考答案 / 18	
第三章	房地产投资分析技术	(19)
	参考答案 / 30	
第四章	收益性物业价值评估	(31)
	参考答案 / 42	
第五章	房地产市场与市场分析	(43)
	参考答案 / 50	
第六章	租赁管理	(51)
	参考答案 / 60	
第七章	成本管理	(61)
	参考答案 / 70	
第八章	合同与风险管理	(71)
	参考答案 / 79	
第九章	财务管理与绩效评价	(80)
	参考答案 / 88	



第十章 写字楼物业经营管理 (89)

 参考答案 / 95

第十一章 零售商业物业经营管理 (96)

 参考答案 / 102

第十二章 物业经营管理的未来发展 (103)

 参考答案 / 108

第一章

物业经营管理概述

一、单项选择题

1. 核心工作是对物业进行日常的维护与维修,并向入住的客户或主业提供服务,以保障其始终处在正常的运行状态的是()。

- 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

2. 物业经营管理活动的管理对象通常为()。

- A. 收益性物业
- B. 经营性物业
- C. 消费性物业
- D. 管理性物业

3. ()是房地产投资信托基金和机构投资者进行商业房地产投资的主要物质载体。

- A. 居住物业
- B. 收益性物业
- C. 公共物业
- D. 所有物业

4. 下列不属于写字楼类型的是()。

- A. 企业自用写字楼
- B. 出租写字楼
- C. 自用出租复合型写字楼
- D. 公寓写字楼

5. 国外通常将写字楼分为()个等级。

- A. 2
- B. 3
- C. 4
- D. 5

6. 下列属于零售商业物业的分类依据的是()。

- A. 经营商品的特点
- B. 租金水平的高低
- C. 地理位置
- D. 资本与预算管理

7. 酒店的服务对象大部分为商务和观光客人,而旅游度假村的服务对象是以休闲、娱乐、保健为目的的,这突出表现了酒店与休闲娱乐设施的差别是()。

- A. 地理环境不同
- B. 服务内容不同
- C. 服务对象不同
- D. 服务范围不同

8. 区域购物中心是指规模巨大,集购物、休闲、娱乐、饮食等于一体包括百货店、大卖场以及众多专业连锁零售店在内的超级商业中心。其建筑面积在()。

- A. 5 万 m^2 以上
B. 8 万 m^2 以上
C. 10 万 m^2 以上
D. 15 万 m^2 以上

9. 下列选项中,地区购物商场的建筑规模在()。

- A. 1 万~3 万 m^2
B. 1 万~5 万 m^2
C. 3 万~5 万 m^2
D. 5 万~8 万 m^2

10. 居住区商场的建筑规模一般在()之间。

- A. 1000~3000 m^2
B. 3000~5000 m^2
C. 3000~10000 m^2
D. 5000~10000 m^2

11. 下列属于物业管理的主要职责的是()。

- A. 保持和租户的联系
B. 监控物业绩效
C. 协助物业管理的租户关系工作
D. 制定并执行组合投资战略

12. 下列有关物业经营管理概念的说法,错误的是()。

- A. 现代的物业管理,要求从传统的物业运行管理服务,向策略性的物业资产价值管理方向拓展
B. 物业经营管理活动既包括了以保证物业正常使用的运行操作管理,也包括了将物业作为一种收益性资产所进行的资本投资决策、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
C. 在我国有统一的写字楼分类管理,如同国外通常将写字楼分为甲、乙、丙三个等级
D. 物业经营管理不是一个特定的专业领域,而是由物业管理、设施管理、房地产资产管理 and 房地产组合投资管理随着市场需求的变化,不断拓展、交叉和融合的结果

13. 下面对工业物业管理的说法,不正确的是()。

- A. 通常与企业生产活动的流程与空间需求特征相关
B. 必须保证能源供应和内部运输系统的通畅
C. 要兼顾物业资产的有效利用状况及运行成本对企业生产成本和经营利润的影响
D. 整体开发的各种使用用途的工业物业管理

14. 对于收益性物业或大型非房地产企业拥有的自用物业,除了物业管理,还要进行相应的()和组合投资管理工作。

- A. 资产管理
B. 财务管理
C. 投资管理
D. 经营管理

15. 下列选项中,物业管理是其物业经营管理全部内容的是()。

- A. 居住物业
B. 收益性物业
C. 大型非房产物业
D. 非房产物业

16. 我国的物业服务企业是()的,从本质上讲是由商品经济决定的。

- A. 商业性
- B. 商品性
- C. 盈利性
- D. 经营性

17. 物业服务企业设立的形式条件是()。

- A. 公平性
- B. 公正性
- C. 合法性
- D. 注册登记

18. 组合投资管理的对象是()。

- A. 由多种资产构成的投资组合
- B. 构建投资组合并对其进行监控的人员
- C. 构建投资组合并对其进行调整的机构
- D. 以上全是

19. 鉴于物业服务企业通常要对多个地点的多个物业同时实施管理,因此从管理的层次上,又可以分为()。

- A. 公司管理
- B. 现场管理
- C. 现场作业
- D. 以上全是

20. 资产组合理论的原则是()。

- A. 投资者应当把一些合适的持有物进行分散,从而有效地抵消一部分风险
- B. 投资者是理性的,愿意在可以接受的风险水平上追求最大的收益
- C. 两个投资项目的潜在收益水平相同,那么必将选择低风险的那个方案
- D. 在任何情况下,都将选择收益最大和风险最小的那个组合

21. 下列选项中,不属于组合投资管理的内容的是()。

- A. 管理者
- B. 管理对象
- C. 管理形象
- D. 管理方法

22. 从业主的角度出发,物业经营管理服务的目标之一是持续满足租户正常空间使用需求,这需要在物业()周期内。

- A. 自然寿命的全寿命
- B. 物理寿命的全寿命
- C. 经济寿命的全寿命
- D. 实际寿命的全寿命

23. 从业主的角度出发,物业经营管理服务的目标之一是保持和提高物业的市场价值以及未来发展潜力,需要在实现物业各期()的基础上。

- A. 收入最大化
- B. 利润总额最大化
- C. 净收益最大化
- D. 成本最小化

24. 房地产组合投资管理公司详细制定和执行的一个投资组合战略的基础是以()为特征的。

- A. 投资者的目标
- B. 投资者的风险

C. 投资者的回报

D. 投资者的目标和风险回报

25. 资产管理的主要内容本质上就是对()的控制。

A. 价值

B. 成本

C. 收益

D. 成本和收益

26. 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. 设施管理

B. 运行管理

C. 价值管理

D. 资产管理

27. 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位置的是指()物业服务企业。

A. 管理型

B. 专业型

C. 复合型

D. 委托型

28. 别墅(Villa)是指在风景区或在郊外建造的供休养的住所。下列概念中,只有()具有别墅类产品的独有性。

A. 空中别墅

B. 叠拼别墅

C. 独栋别墅

D. 双拼别墅

29. ()是一种新型的房地产服务业务,其主要功能是通过协调人和工作的协调,为企业或事业单位创造一个良好的生产、办公环境。

A. 房地产投资组合管理

B. 现场管理

C. 房地产资产管理

D. 设施管理

30. 关于零售商业物业的表述,不正确的是()。

A. 零售商业物业可以是经营零售业的独立的建筑群

B. 为了实现业主总体利益的最大化,对于分散产权的零售商业物业也需要集中统一的专业化物业管理服务

C. 零售商业物业是指用于商业经营活动的小型店铺

D. 综合用途物业内零售商场的规模往往受到一定的限制

31. 物业经营管理战略性工作内容包括确定战略、确定管理标准、构建信息基础、()、进行资产组合。

A. 日常维护和维修

B. 成本管理

C. 决策分析

D. 物业保险管理

32. 根据资产组合理论,不正确的是()。

A. 投资者应当适当地分散投资,从而有效地抵消一部分风险

B. “不要把鸡蛋放在一个篮子里”

C. 理性的投资者将选择风险最小的那个组合

D. 投资者选择不同部门和不同地理区域进行资产组合,当不同投资之间相关系数为负,存在补偿,整体风险将降低

33. 日常维修和维护的开支来源,需要租约各方通过()来确定具体履行方式。

A. 沟通

B. 协商

C. 洽谈

D. 交流

34. 资产管理公司批准在现场的物业服务企业提出的物业更新改造等资本改良投资计划,主要考察()。

A. 这些资本开支是否符合财务会计原则

B. 这些资本开支是否有效提升物业价值

C. 这些资本开支是否能降低物业管理成本

D. 这些资本开支是否符合《条例》的规定

35. 关于物业维修和维护的开支,表述不正确的是()。

A. 在建筑物的经济寿命周期中,累积起来的维修成本可能大大超过初始投资

B. 业主会尽量寻找能够承担全部维修成本的租户

C. 物业维修的开支依法应由实际使用物业的租户承担

D. 对于由业主承担维修责任的物业,机构投资者可能会因此拒绝参与投资

36. 房地产投资信托基金的主要物质载体是()。

A. 经常性租金收益

B. 运营收入

C. 毛租金

D. 营业额

37. 下列不是管理型物业服务企业的工作重点的是()。

A. 物业管理工作的规划与计划

B. 物业市场营销

C. 现金流管理

D. 环境绿化

38. 综合型物业服务企业具备的能力是()。

A. 物业策略管理能力

B. 物业运行管理能力

C. 物业策略管理和物业运行管理能力

D. 专业管理能力

39. 对于商业物业,更为重要的是()。

A. 维护费用

B. 区位因素

C. 成本费用

D. 设施管理问题

40. 下面概述中是错误的()。

A. 房地产组合投资管理公司以投资者的目标和风险/回报参数特征为基础,详细制定和

执行投资组合战略

- B. 设施管理的主要功能是通过对人 and 工作的协调,为某一机构创办良好办公环境
- C. 制订物业发展战略计划是物业管理的主要职责
- D. 资产投资者确定的投资标准有现金流、租金波动和基于市场交易的收益变化

41. 设施管理的服务对象通常为()。

- A. 拥有房地产的非房地产企业或机构
- B. 政府办公楼
- C. 科研教学设施
- D. 医院设施

42. 资产管理公司通过(),来聘用、解聘和调配物业服务企业。

- A. 监控现场物业管理工作情况
- B. 监控物业管理和物业运营的收益
- C. 监控物业管理和物业运营的成本
- D. 监控物业的运行绩效

二、多项选择题

1. 物业经营管理中的战略性工作包括()。

- A. 确定战略
- B. 成本管理
- C. 构建信息基础
- D. 决策分析
- E. 进行资产组合

2. 物业经营管理的常规工作内容包括()。

- A. 现金流和成本管理
- B. 日常维修和维护
- C. 资产重组
- D. 设施设备管理
- E. 物业保险管理

3. 以下关于物业服务企业的说法中,正确的有()。

- A. 管理型物业服务企业是具有策略性物业管理能力的企业,在物业管理活动中处在总包的位置
- B. 物业服务企业是服务性单位,不是经营性企业组织
- C. 专业型物业服务企业是具有物业运行过程中某种专业管理能力的企业,通常以分包形式,也以直接接收业主委托的形式,在成本、绩效或成本加绩效合同的基础上获得物业管理业务
- D. 现代物业服务企业完全按照自主经营、自负盈亏、自我约束、自我发展的机制运作
- E. 综合型物业服务企业是同时具有物业策略管理和物业运行管理能力的企业

4. 以下属于物业管理主要的职责有()。

- A. 物业更新改造等主要开支决策
- B. 保持与租户的联系、收租
- C. 控制运营成本、资本性支出计划、物业维护
- D. 财务报告和记录的保存

- E. 危机管理、安全管理、公共关系
5. 以下属于资产管理的主要职责包括()。
- A. 监督购置、处置、资产管理和再投资决策
 - B. 制定物业发展战略计划,管理和评价物业服务企业
 - C. 协调物业管理的租户关系工作,定期进行资产的投资分析和运营状况分析
 - D. 持有、投资分析,监控物业绩效
 - E. 物业更新改造等主要开支决策
6. 以下属于房地产组合投资主要职责的是()。
- A. 负责策略资产的配置和衍生工具的应用
 - B. 监督购置、处置、资产管理和再投资决策
 - C. 制定投资组合目标和投资准则,制定并执行组合投资战略
 - D. 设计和调整物业资产组合的资本结构,负责投资组合的绩效,客户报告与现金管理
 - E. 安全管理、物业维护
7. 物业经营管理,是指为了满足业主的目标,综合运用下列()技术、手段和模式,为业主提供综合性管理服务。
- A. 物业管理
 - B. 设施管理
 - C. 房地产资产管理
 - D. 房地产投资管理
 - E. 房地产组合投资管理
8. 物业经营管理强调为业主提供价值管理服务,满足其()的需求。
- A. 物业投资收益
 - B. 企业发展战略
 - C. 主营业务发展目标
 - D. 物业维修保养
 - E. 延长物业的自然寿命
9. 人们主要依照写字楼()等对其进行等级划分。
- A. 收益能力
 - B. 所处的位置
 - C. 楼宇设计和装修状况
 - D. 使用时间
 - E. 投资者类型
10. 对分散产权的零售商业物业进行集中统一的专业化物业经营管理服务的益处有()。
- A. 利于选择优良租户
 - B. 利于优化零售商业的业态组合
 - C. 利于实现业主总体利益的最大化
 - D. 可使商业辐射区域覆盖整个城市
 - E. 能满足各种顾客层次的一站式购物消费和一站式享受的需求
11. 收益性物业包括()。
- A. 写字楼
 - B. 工业物业

- C. 酒店和休闲娱乐设施
- D. 商业物业
- E. 出租型别墅

12. 零售商业物业分为()。

- A. 区域购物中心
- B. 市场购物中心
- C. 居住区商场
- D. 别墅
- E. 工业厂房

13. 下列符合房地产组合投资管理的内容的是()。

- A. 理解和执行物业业主的投资目标
- B. 评价资产管理公司的表现
- C. 以经济风险调整后的组合投资回报最大化为目标来管理资产
- D. 在合适的时机购置和处置物业资产
- E. 制订物业发展战略计划

14. 下列选项中,属于物业服务企业类型的有()。

- A. 管理型物业服务企业
- B. 托管型物业服务企业
- C. 专业型物业服务企业
- D. 非专业型物业服务企业
- E. 综合型物业服务企业

15. 一般来说,按照租约规定进行开支的一方需要说明提供的具体工作或者服务内容,也需要为其分包商的支出行为负责。但是以下()情况除外。

- A. 物业有多个租户,每个租户提供一定比例的租金,作为整体物业的开支来源
- B. 租户要各自支付保险费,但不必向业主另外支付补偿业主给整体物业提供风险庇护的费用
- C. 租户有时不愿按租约内容履行责任
- D. 业主可能会面对一项租户的租金没有覆盖的维修或者更新项目
- E. 租户需要业主维修设施

16. 物业经营管理与传统物业管理的关系,表述不正确的有()。

- A. 物业经营管理活动不包括对物业本身的维修、养护、管理
- B. 传统物业管理强调为业主提供价值管理服务
- C. 物业经营管理强调满足业主物业投资收益、企业发展战略及主营业务发展目标的需求
- D. 写字楼、零售商业等收益性物业完全可以通过物业经营管理活动,像企业那样为业主或投资者创造利润和回报
- E. 物业保值、增值要求物业管理从传统的物业运行管理服务,向策略性的物业资产价值管理方向拓展

参考答案

一、单项选择题

1	A	2	A	3	B	4	D	5	B
6	A	7	C	8	C	9	A	10	C
11	A	12	C	13	D	14	A	15	A
16	A	17	D	18	A	19	D	20	A
21	C	22	C	23	C	24	D	25	D
26	C	27	A	28	C	29	D	30	C
31	C	32	C	33	A	34	B	35	C
36	A	37	D	38	C	39	B	40	C
41	A	42	D						

二、多项选择题

1	ACDE	2	ABDE	3	ACDE	4	BCDE	5	BCDE
6	ABCD	7	ABCE	8	ABC	9	ABC	10	ABC
11	ABCE	12	ABC	13	ABCD	14	ACE	15	ABCD
16	AB								

第二章

房地产投资及其区位选择

一、单项选择题

1. 投资者进行房地产投资的主要目的是()。
 - A. 获得荣誉
 - B. 使其财富最大化
 - C. 降低投资风险
 - D. 抵御通货膨胀
2. 公寓的租户希望获得洗衣服务,出租人就增加自助洗衣房,这表明出租人考虑了房地产投资的()。
 - A. 适应性
 - B. 差异性
 - C. 长期性
 - D. 政策性
3. ()是指面向现有运行中的房地产,以获取物业所有权或使用权为目的的投资。
 - A. 房地产债券投资
 - B. 房地产间接投资
 - C. 房地产开发投资
 - D. 房地产置业投资
4. ()的出现,使得投资者可以把资金投入由专业房地产投资管理者经营管理的房地产投资组合中。
 - A. 房地产开发企业的债券
 - B. 房地产投资企业的股票
 - C. 房地产投资信托基金
 - D. 房地产抵押支持证券
5. 关于房地产投资信托基金(REITs)的表述,不正确的是()。
 - A. REITs 是购买、开发、管理和出售房地产资产的专业房地产投资管理者
 - B. REITs 只将少量收入分配给投资者
 - C. REITs 本身仅起到一个投资代理的作用
 - D. REITs 是投资者间接投资房地产的重要工具
6. 下列()不属于房地产间接投资的形式。
 - A. 房地产置业投资
 - B. 房地产企业债券和股票投资
 - C. 投资于房地产投资信托基金
 - D. 购买住房抵押支持证券
7. 房地产投资信托基金 REITs 的投资收益主要来源是()。
 - A. 房地产开发收益
 - B. 其所拥有物业的经常性租金收入
 - C. 房地产投资买卖差价
 - D. 房地产股票收益

8. 以下属于房地产直接投资的是()。

- A. 购买建成后的物业
- B. 购买房地产投资企业的股票
- C. 购买 REITs 的股份
- D. 购买 MBS

9. 赵某购买了某上市房地产开发公司的股票,则赵某成为了一个()投资者。

- A. 房地产开发
- B. 房地产置业
- C. 房地产间接
- D. 房地产直接

10. 房地产投资之利在于:相对较高的收益水平;能够得到税收方面的好处;易于获得金融机构的支持;();能够提高投资者的资信等级。

- A. 变现性能较好
- B. 投资收回周期短
- C. 对专门知识及经验的要求不高
- D. 能够抵消通货膨胀的影响

11. 房地产投资首先面临的是()。

- A. 系统风险
- B. 个别风险
- C. 比较风险
- D. 时间风险

12. 经营新业务则意味着商家所面临的风险较大,但其()可能会超过其所承担的()。

- A. 收益 风险
- B. 风险 收益
- C. 利益 风险
- D. 风险 绩效

13. 风险对房地产投资决策的影响,主要体现在如下()方面。

- A. 根据项目风险大小确定相应的投资收益水平
- B. 根据风险管理的能力选择投资方向
- C. 根据风险周期变化特点把握投资时机
- D. 以上全部正确

14. 变现风险是指()。

- A. 房地产市场的周期波动给投资者带来的风险
- B. 急于将商品兑换为现金时由于折价而导致资金损失的风险
- C. 房地产投资项目的实际收益现金流未达到预期目标要求风险
- D. 物业实际经营管理费用支出超过预期经营费用而带来的风险

15. 下列选项中,不属于房地产投资中的系统风险的是()。

- A. 通货膨胀风险
- B. 周期风险
- C. 变现风险
- D. 资本价值风险

16. 物业 1 为写字楼项目,2003 年末价值为 1100 万元,预计 2004 年末价值为 1200 万元的可能性为 50%,为 1000 万元的可能性为 50%,则 2004 年该物业价值的标准方差为 10%。

物业2为娱乐场所项目,2003年末价值为1000万元,预计2004年末价值为1200万元的可能性为50%,为800万元的可能性为50%,则2004年该物业价值的标准方差为20%。

根据以上资料,下列选项中,说法正确的是()。

- A. 可以推断物业1的投资风险大于物业2的投资风险
- B. 可以推断物业2的投资风险大于物业1的投资风险
- C. 可以推断物业1的投资风险和物业2的投资风险一样大
- D. 无法推断

17. 下列不属于避免政策风险的方法是()。

- A. 选择政府鼓励的项目投资
- B. 选择有收益保证的项目投资
- C. 选择有税收优惠政策的项目投资
- D. 选择开发建设成本由国家支付重要部分的投资

18. 从房地产投资的角度来说,风险可以定义为()。

- A. 获得预期收益的大小
- B. 获得预期收益可能性的大小
- C. 未获得预期收益的大小
- D. 未获得预期收益可能性的大小

19. 投资者将资金投入房地产后,失去了其他投资机会,同时也失去了相应可能收益的风险,这指的是()。

- A. 资本价值风险
- B. 比较风险
- C. 时间风险
- D. 持有期风险

20. 由于房地产的不可移动性和受制于地区性需要的特性,所有其他影响要素均与房地产的()有关。

- A. 区位
- B. 收益
- C. 风险
- D. 投资

21. 零售商业物业投资区位的选择,在很大程度上取决于()。

- A. 市政公用和公建配套设施完备的程度
- B. 周围土地利用情况和环境
- C. 零售商业物业辐射区域分析的结果
- D. 交通运输是否便利

22. 下列说法中,对“区位”的描述错误的是()。

- A. 房地产投资的三要素是“区位,区位,还是区位。”这充分说明了在房地产投资中,区位选择的特殊重要性
- B. 影响房地产投资成败的要素就是区位选择,只有选择好的区位,才能降低风险
- C. 随着宏观社会经济和城市建设的发展,城市中各区位的相对重要性也会不断发生变化。
- D. 房地产投资中的区位,绝不能简单地将其理解为地理位置,还应重点考察其在城市社会经济活动中的位置,在整体市场供求关系中的位置,在未来城市发展建设中的位置