

除考试大纲、考试用书外必备的第三份参考资料

2014

全国物业管理师执业资格考试 历年真题 | 深度押题 | 透彻解析



物业管理基本制度与政策

执业资格考试命题研究中心 编



专业的团队

专业的方法

向专业的考生
传授专业的考试秘笈

重读真题——知往测今
押题检验——自测成效
完整解析——减负提速
合三为一——通关之选

图书销量屡居榜首的
作者团队编写
各大网站销量名列前茅

江苏科学技术出版社

全国物业管理师执业资格考试
历年真题|深度押题|透彻解析 三合一

物业管理基本制度与政策

执业资格考试命题研究中心 编

图书在版编目(CIP)数据

物业管理基本制度与政策/执业资格考试命题研究
中心编. —南京:江苏科学技术出版社,2013.12
(全国物业管理师执业资格考试历年真题|深度押题|
透彻解析三合一/魏文彪主编)
ISBN 978-7-5537-2191-0

I. ①物… II. ①执… III. ①物业管理—规章制度—
中国—资格考试—题解②物业管理—经济政策—中国—资
格考试—题解 IV. ①F299.233.3-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 242769 号

全国物业管理师执业资格考试历年真题|深度押题|透彻解析 三合一
物业管理基本制度与政策

编 者 执业资格考试命题研究中心
项 目 策 划 凤凰空间/翟永梅
责 任 编 辑 刘屹立
特 约 编 辑 蔡伟华

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>
总 经 销 天津凤凰空间文化传媒有限公司
总经销网址 <http://www.ifengspace.cn>
经 销 全国新华书店
印 刷 天津泰宇印务有限公司

开 本 787 mm×1 092 mm 1/16
印 张 14.5
字 数 371 000
版 次 2013 年 12 月第 1 版
印 次 2013 年 12 月第 1 次印刷

标 准 书 号 ISBN 978-7-5537-2191-0
定 价 48.00 元

图书如有印装质量问题,可随时向销售部调换(电话:022-87893668)。

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“历年真题”，为考生提供了2011年、2012年、2013年的考题。考生通过对考题的学习，来掌握命题的规律。第二部分为“深度押题”，根据2014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。本书适合参加2014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历年真题 | 深度押题 | 透彻解析 三合一》丛书是严格按照 2014 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、注重实用。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 and 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.wvbedu.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 12 月

目 录

第一部分 历年真题	1
2011 年度全国物业管理师执业资格考试试卷	1
2011 年度全国物业管理师执业资格考试试卷参考答案及解析	10
2012 年度全国物业管理师执业资格考试试卷	19
2012 年度全国物业管理师执业资格考试试卷参考答案及解析	29
2013 年度全国物业管理师执业资格考试试卷	39
2013 年度全国物业管理师执业资格考试试卷参考答案及解析	48
第二部分 深度押题	58
深度押题试卷(一)	58
深度押题试卷(一)参考答案及解析	67
深度押题试卷(二)	76
深度押题试卷(二)参考答案及解析	86
深度押题试卷(三)	95
深度押题试卷(三)参考答案及解析	105
深度押题试卷(四)	114
深度押题试卷(四)参考答案及解析	123
深度押题试卷(五)	132
深度押题试卷(五)参考答案及解析	142
深度押题试卷(六)	152
深度押题试卷(六)参考答案及解析	161
深度押题试卷(七)	170
深度押题试卷(七)参考答案及解析	179
深度押题试卷(八)	189
深度押题试卷(八)参考答案及解析	198
深度押题试卷(九)	207
深度押题试卷(九)参考答案及解析	216

第一部分 历年真题

2011 年度全国物业管理师执业资格考试试卷

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. 我国物业管理的三个基本特征是()。
A. 社会化、专业化、市场化
B. 社会化、专业化、企业化
C. 社会化、集中化、市场化
D. 社会化、现代化、企业化
2. 关于物业管理的说法,错误的是()。
A. 物业管理属于第三产业
B. 物业管理是服务性行业
C. 物业管理属于房地产行业
D. 物业管理的性质是公益性的公共服务活动
3. 物业管理的市场化特征集中体现在等价有偿和()。
A. 政府调控
B. 业主决策
C. 企业决策
D. 双向选择
4. 对存在安全隐患的物业,如果责任人不履行应尽的养护义务,物业服务企业经()同意后,可以代行维修养护,费用由责任人承担。
A. 相邻业主
B. 业主大会
C. 行政管理部门
D. 总公司
5. 业主大会基本的议事准则是()。
A. 民主协商
B. 自我管理
C. 平衡利益
D. 共同遵守
6. 物业管理公共性服务的对象是()。
A. 物业建设单位
B. 业主和物业使用人
C. 业主大会
D. 业主委员会
7. 关于物业服务收费原则的说法,错误的是()。
A. 物业服务收费应遵循合理原则
B. 物业服务收费应遵循公开原则
C. 物业服务收费应遵循收费与业主收入水平相适应原则
D. 物业服务收费应遵循收费与服务水平相适应原则
8. 在确定物业服务企业的费用分摊时,不应考虑()。
A. 物业服务企业的主营业务和兼营业务的比重
B. 所管辖的物业项目的计费面积数

- C. 所管辖的物业项目的应收物业服务费
D. 所管辖的物业项目的服务人员数
9. 物业服务定价成本中的“秩序维护费”项目,不包含()。
- A. 监控设备费 B. 对讲机购置费
C. 安全防范人员的人身保险费 D. 由物业服务企业支付的服装费
10. 物业服务的质量更多依赖于业主的主观评判,这体现了物业服务的()特征。
- A. 有形性 B. 无形性
C. 生产性 D. 消费性
11. 关于物业服务合同的说法,错误的是()。
- A. 签订物业服务合同是确定物业服务企业与业主正式聘用关系的法律形式
B. 物业服务企业通过签订物业服务合同取得合法经营权
C. 业主通过履行付费义务得到合同约定的物业服务
D. 当事人不得超越《物业管理条例》规定的服务内容约定其他服务事项
12. 已竣工但尚未售出的物业,物业服务费用由()交纳。
- A. 物业服务企业 B. 建设单位
C. 业主 D. 施工单位
13. 根据普通住宅小区物业管理服务等级标准规定,一级服务标准要求物业服务企业应对重点区域和重点部位每()小时至少巡查1次。
- A. 1 B. 2
C. 3 D. 4
14. 根据普通住宅小区物业管理服务等级标准规定,一级服务标准要求路灯、楼道灯完好率应不低于()。
- A. 80% B. 85%
C. 90% D. 95%
15. 根据《物业服务收费管理办法》,包干制是指由业主统一向物业服务企业支付固定物业服务费用,盈余或者亏损均由()享有或者承担的物业服务计费方式。
- A. 物业服务企业 B. 建设单位
C. 全体业主 D. 全体居住人
16. 根据《物业服务收费管理办法》,业主交纳物业服务费用的依据是()。
- A. 临时管理规约 B. 业主大会议事规则
C. 物业服务合同 D. 政府管理部门制定的收费办法
17. 下列费用中,计入物业服务费成本或支出的是()。
- A. 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用
B. 物业服务人员的奖金
C. 物业共用部位、共用设施设备的大中修费用
D. 物业共用部位、共用设施设备的更新改造费用
18. 物业服务企业接受委托,代收水、电等费用时,正确的做法是()。
- A. 可以向委托单位收取手续费
B. 可以向业主收取手续费

- C. 承担业主拖欠交费的相关损失
D. 承担分户计量与小区总额不符的相关损失
19. 在物业管理活动中,业主依法享有的权利是()。
- A. 按时交纳物业服务费
B. 执行业主大会的决定
C. 遵守物业管理服务方面的规章制度
D. 监督物业服务企业履行物业服务合同
20. 订立管理规约是业主与()之间的共同行为。
- A. 物业服务企业
B. 业主委员会
C. 业主大会
D. 业主
21. 业主委员会筹备组的工作内容,应当在首次业主大会会议召开()日前以书面形式在物业管理区域内公告。
- A. 10
B. 15
C. 20
D. 30
22. 首次业主大会会议后,业主大会的法定召集人是()。
- A. 建设单位
B. 业主大会筹备组
C. 业主委员会主任
D. 业主委员会
23. 建设单位制定临时管理规约的时间是()。
- A. 物业销售之前
B. 物业销售之后
C. 物业交付之前
D. 业主入住之后
24. 反映物业自然情况的总平面图的审批部门是()。
- A. 房地产管理部门
B. 城市规划部门
C. 土地管理部门
D. 建设管理部门
25. 在发生危及公共利益或其他紧急情况时,物业服务企业必须进入相关业主房屋进行维修,但又无法通知相关业主时,应采取的正确措施是()。
- A. 直接强制进入
B. 等待政府管理部门或专业机构到场后进入
C. 先向邻居说明情况,并协同业主委员会共同进入
D. 组织2名以上物业服务人员共同进入
26. 在临时管理规约中,涉及业主共同利益且应当做出约定的是()。
- A. 物业服务用房的配置和归属
B. 物业的自然情况与权属情况
C. 前期物业服务招标规则
D. 业主承诺按时足额交纳物业服务费用
27. 前期物业服务招标投标的招标人是()。
- A. 业主委员会
B. 房地产行政管理部门
C. 建设单位
D. 招标代理机构
28. 招标人在公共媒介上发布招标公告的招标方式是()招标。
- A. 公开
B. 邀请

- C. 代理
D. 协议
29. 前期物业服务招标人对已发出的招标文件,认为必须修改有关内容的,应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少()日前,以书面形式通知所有招标文件收受人。
A. 5
B. 10
C. 15
D. 20
30. 业主委员会选聘物业服务企业的,物业服务企业承接物业时,应当与()办理物业承接手续。
A. 业主大会
B. 原物业服务企业
C. 建设单位
D. 业主委员会
31. 物业服务企业破产、歇业或因其他原因终止业务活动的,应当在办理营业执照注销手续后()日内,到原资质审批部门办理资质证书注销手续。
A. 5
B. 10
C. 15
D. 20
32. 二级资质物业服务企业注册资本应为人民币()万元以上。
A. 50
B. 100
C. 300
D. 500
33. 某住宅项目建筑面积 31 万 m^2 ,具备该项目管理资格的应是()资质的物业服务企业。
A. 一级
B. 二级
C. 三级
D. 三级暂定
34. 《物业管理条例》规定,住宅物业的前期物业管理服务投标人少于()个的,经依法批准可以采用协议方式选聘物业服务企业。
A. 3
B. 4
C. 5
D. 6
35. 申请物业管理师执业资格注册,必须具备的条件是()。
A. 具有中级专业技术职称
B. 从事物业服务专业管理 5 年以上
C. 具有相关专业中专以上学历
D. 取得物业管理师资格证书
36. 已售公有住房的业主应当将首期住宅专项维修资金交由()存入公有住房住宅专项维修资金专户。
A. 售房单位
B. 政府管理部门
C. 业主委员
D. 物业服务企业
37. 业主大会成立后,发生危及房屋安全的紧急情况,需要对共用设施设备进行更新的,由()持有关材料向业主委员会申请列支。
A. 物业服务企业
B. 政府管理部门
C. 物业服务企业分包单位
D. 开发建设单位
38. 经业主大会同意,可以将住宅专项维修资金用于()。
A. 委托理财
B. 从事国债回购
C. 购买股票
D. 购买一级市场国债
39. 物业管理师资格注册有效期为()年。
A. 2
B. 3

- C. 4
D. 5
40. 房屋灭失的,房屋分户账中剩余的住宅专项维修资金应当返还()。
- A. 建设单位
B. 业主委员会
C. 使用人
D. 业主
41. 住宅专项维修资金的管理和使用,应当依法接受()的审计监督。
- A. 审计部门
B. 账目管理单位
C. 税务部门
D. 专户开户银行
42. 商品住宅的业主按照所拥有的物业的()交存住宅专项维修资金。
- A. 使用面积
B. 套内建筑面积
C. 共有建筑面积
D. 建筑面积
43. 根据《物权法》,业主对建筑物内的住宅、经营性用房享有()的权利。
- A. 占有、使用、收益和处分
B. 占用、使用、收益和处分
C. 共有、使用、收益和处分
D. 管理、使用、收益和处分
44. 关于管理建筑物及其附属设施的说法,错误的是()。
- A. 业主不可以自行管理
B. 业主可以委托物业服务企业管理
C. 业主可以委托专业服务企业分项管理
D. 业主可以委托其他管理人管理
45. 物业服务用房,依据()属于业主共有。
- A. 管理规约
B. 合同约定
C. 法律规定
D. 业主大会决定
46. 在建筑区划内,不属于业主共有部分的是()。
- A. 属于城镇公共道路和绿地的部分
B. 物业服务经营用房
C. 公寓大堂
D. 公共场地上的停车位
47. 根据《物权法》,在建筑区划内不能直接界定为业主共有部分的是()。
- A. 电梯间
B. 楼梯
C. 物业服务用房
D. 停车位和车库
48. 制定和修改业主大会议事规则,应当由()决定。
- A. 全体业主
B. 业主委员会
C. 业主代表
D. 政府指导部门
49. 业主大会更换业主委员会委员,应当经专有部分占建筑物总面积规定比例的业主同意外,还应当经()的业主同意。
- A. 占总人数 2/3 以上
B. 占总人数过半数
C. 占出席大会总人数 2/3 以上
D. 占业主代表总人数过半数
50. 建筑物及其附属设施的维修资金,经业主共同决定,可以用于()。
- A. 物业共有部分的养护
B. 物业共有部分的能源费支出
C. 业主委员会工作经费开支
D. 物业共有部分的维修
51. 建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库,应当首先满足()的需要。
- A. 业主
B. 车主
C. 物业管理
D. 开发建设单位经营
52. 关于业主大会和业主委员会设立的说法,错误的是()。

- A. 业主可以设立业主大会,选举业主委员会
B. 业主必须设立业主大会,选举业主委员会
C. 地方人民政府有关部门对设立业主大会应当给予指导和协助
D. 业主大会由物业管理区域内全体业主组成
53. 根据《物权法》和相关规定,不需要业主共同决定的事项是()。
A. 首次制定业主大会议事规则
B. 首次制定建筑物及其附属设施的管理规约
C. 首次筹集建筑物及其附属设施的维修资金
D. 首次解聘建设单位聘请的物业服务企业
54. 建设单位预售商品房的,商品房买卖合同应当包含()约定的内容。
A. 物业服务合同
B. 前期物业服务合同
C. 物业总平面图
D. 管理规约
55. 城市规划部门对房地产开发项目的规划设计管理的主要方式是审批、核发“一书两证”,其中“两证”是指建设用地规划许可证和()。
A. 工程建设施工许可证
B. 项目报建与施工许可证
C. 建设工程监理许可证
D. 建设工程规划许可证
56. 根据《商品房销售管理办法》,商品房现售的条件之一是()。
A. 供水、供电等主要配套基础设施已确定交付日期
B. 拆迁安置方案已编制完成
C. 竣工验收方案已获通过
D. 物业管理方案已经落实
57. 根据《城市房地产管理法》,房地产开发企业进行商品房预售,应当取得商品房预售()。
A. 销售证
B. 登记证
C. 备案证
D. 许可证
58. 房地产开发企业应当对所售商品房承担质量保修责任,保修期从()之日起计算。
A. 房屋竣工
B. 竣工验收
C. 房屋交付
D. 办理入住
59. 我国房屋租赁除应当到房屋行政主管部门登记备案外,还应当到()部门登记备案。
A. 公安
B. 城管
C. 环卫
D. 规划
60. 新建房屋,申请人应当在房屋竣工后的3个月内向登记机关申请房屋所有权()。
A. 总登记
B. 初始登记
C. 变更登记
D. 原始登记
- 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. 将市场原则作为物业管理活动的前提条件,其主要目的在于强调()。
A. 业主在市场活动中的自主权
B. 尊重和维护业主的财产权利
C. 物业服务企业的社会责任
D. 物业管理活动必须纳入市场秩序

- E. 物业管理在社会经济中的地位与作用
62. 法律责任的特征有()。
- A. 他是与违法行为相联系的 B. 他是与合同约定相一致的
- C. 他的内容是法律明确而又具体规定的 D. 他具有国家强制性
- E. 他是由国家授权的机关依法实施的
63. 物业保安人员,在执勤巡逻中遇到正在实施的不法行为时,正确的处理措施有()。
- A. 将有关情况及时报告当地公安机关 B. 可以视情况搜查身体并扣押合法证件
- C. 迅速制止不法行为 D. 可以视情况限制行为人人身自由
- E. 不得辱骂、殴打行为人
64. 有关利用物业共用部位、共用设施进行经营的说法,正确的有()。
- A. 相关业主对经营行为有事先否定权
- B. 业主大会对经营行为有事先否定权
- C. 物业服务企业对经营行为有最终决定权
- D. 经营所得利益可以用于补充住宅专项维修资金
- E. 经业主大会决定,经营所得收益也可以冲抵业主应缴纳的物业服务费
65. 关于物业服务企业在物业管理区域的安全防范协助义务的说法,正确的是()。
- A. 全面负责物业服务区域内的安全防范工作
- B. 发生刑事案件及时向公安部门报告
- C. 发生工程事故及时向建设部门报告
- D. 发生火灾及时向消防部门报告
- E. 全面负责各方面的善后工作
66. 根据普通住宅小区物业管理服务等级标准,所有服务等级都必须做到()。
- A. 载人电梯 24 小时正常运行
- B. 每年至少 1 次征询业主的意见,满意率 80% 以上
- C. 消防设施设备完好,可随时启用;消防通道畅通
- D. 容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施
- E. 对可能发生的各种突发设备故障有应急预案
67. 为了保证业主委员会规范运作,每个业主依法享有的权利有()。
- A. 对业主委员的工作提出批评和建议 B. 更换业主委员会成员
- C. 知晓业主委员会的运作情况 D. 查询业主委员会保存的各项档案文件
- E. 更改业主委员会做出的各项决定
68. 业主大会筹备组就成立业主大会必须以书面形式在物业管理区域内公告的内容有()。
- A. 《业主大会议事规则》(草案)
- B. 《管理规约》(草案)
- C. 业主向筹备组反馈修改意见的时间和反馈方式
- D. 社区未来发展规划
- E. 房地产行政主管部门的指导意见
69. 新设立的物业服务企业向房地产主管部门申请资质时,应提交的文件有()。

- A. 验资证明
C. 物业服务合同复印件
E. 营业执照
- B. 企业章程
D. 税务登记证
70. 物业服务企业必须到原资质审批部门办理资质证书变更手续的变更事项有()。
- A. 名称
C. 住所(经营场所)
E. 外包项目
- B. 法定代表人
D. 就业人数
71. 房地产主管部门应当对外借资质证书的一级物业服务企业予以()的处罚。
- A. 警告
C. 责令限期改正
E. 并处1万元以上3万元以下的罚款
- B. 撤销资质
D. 约谈企业负责人
72. 物业服务从业人员的职业道德主要有()。
- A. 合理的知识结构
C. 诚信经营
E. 身体健康,并能坚持在相应的岗位工作
- B. 守法经营
D. 尽职尽责胜任本职工作
73. 住宅专项维修资金应专项用于住宅共用部位、共用设施设备保障期满后的()。
- A. 维修
C. 日常维护
E. 更新
- B. 日常保养
D. 改造
74. 住宅共用设备一般包括()。
- A. 承重墙体
C. 消防设施
E. 电梯
- B. 水泵
D. 外墙
75. 关于业主委员会的说法,正确的有()。
- A. 业主委员会由业主大会选举产生
B. 业主委员会是业主大会的决策机构
C. 地方人民政府有关部门应当对选举业主委员会给予指导和协助
D. 业主委员会的决定,对业主具有约束力
E. 业主委员会可以对不符合条件的成员依法更换
76. 根据《物权法》,建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的归属,应当由当事人通过()等方式约定。
- A. 出售
C. 协商
E. 附赠
- B. 公告
D. 出租
77. 业主需将住宅改变为经营性用房的,应当()。
- A. 遵守法律、法规
C. 遵守业主大会议事规则
E. 经有利害关系的业主同意
- B. 遵守管理规约
D. 经业主委员会同意
78. 在建筑区划内应当由业主共同决定的事项有()。

- A. 改变物业管理用房的用途
 - B. 使用建筑物及其附属设施的维修资金
 - C. 更换业主委员会成员
 - D. 决定规划用于停放汽车的车位、车库的归属
 - E. 改建建筑物及其附属设施
79. 房地产开发企业和买受人订立的商品房买卖合同,应当明确的内容有()。
- A. 商品房基本状况
 - B. 交付使用条件及日期
 - C. 维修资金的筹集方式和标准
 - D. 物业服务企业的选聘方案
 - E. 装饰、设备标准承诺
80. 房地产开发企业提供给用户的住宅质量保证书,应当包括的内容有()。
- A. 工程质量监督部门核验的质量等级
 - B. 违约责任和争议解决的办法
 - C. 地基基础和主体结构在合理使用寿命年限内承担保修
 - D. 正常使用情况下各部位、部件保修的内容和保修期
 - E. 用户保修单位,答复和处理的时限

2011 年度全国物业管理师执业资格考试试卷参考答案及解析

一、单项选择题

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

【解析】

1. 本题考核的知识点为物业管理的特征。社会化、专业化、市场化是物业管理的三个基本特征。

2. 本题考核的知识点为物业管理的概念及特征。按照社会产业部门划分的标准,物业管理属于第三产业。物业管理属于服务性行业,物业服务企业提供的是一种服务。物业管理属于房地产行业。市场化是物业管理最主要的特点。在市场经济条件下,物业管理的属性是经营,所提供的商品是劳务,方式是等价有偿,业主通过招标投标选聘物业服务企业,由物业服务企业来具体实施。

3. 本题考核的知识点为物业管理的特征。双向选择和等价有偿是物业管理市场化的集中体现。

4. 本题考核的知识点为物业的使用与维护。为了消除安全隐患,维护公共利益以及业主合法权益,《物业管理条例》明确了责任人对存在安全隐患物业的维修养护责任和有关业主的配合义务,同时规定物业服务企业在一定条件下可以代责任人维修养护,费用由责任人承担,以确保物业安全。

5. 本题考核的是业主大会的议事准则。业主大会是表达业主意愿、实现业主利益均衡的组织形式,其基本的议事准则就是民主协商。