

■ 全国注册物业管理师执业资格考试用书 ■

物业管理综合能力 考试冲刺题解

中物时代

组编

《全国注册物业管理师执业资格考试用书》编审组

张祖松 何继新 编

2011

第2版

- ★ 依据2011年最新考纲
- ★ 参照2010年考试真题
- ★ 权威专家预测考试方向
- ★ 浓缩考试重点考点精要



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

物业管理综合能力考试冲刺题解

第2版

中物时代
《全国注册物业管理师执业资格考试用书》编审组
张祖松 何继新 编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书是根据2011年《全国物业管理师执业资格考试大纲》(简称《考试大纲》)及考试参考教材《物业管理综合能力》而编写的。全书共分两部分,第一部分为复习纲要与习题,各章在介绍《考试大纲》对考试要求的基础上,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、多项选择题和案例分析题,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。第二部分为依据2010年考试题预测的五套2011年模拟试卷,并配有参考答案。

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

物业管理综合能力考试冲刺题解 / 张祖松, 何继新
编; 中物时代《全国注册物业管理师执业资格考试用书》
编审组组编. —2版. —北京: 机械工业出版社,
2011.6

全国注册物业管理师执业资格考试用书
ISBN 978-7-111-35268-6

I ①物… II ①张… ②何… ③中… III ①物业管理—资格考核—解题 IV ①F293.33-44

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第124139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

责任印制: 乔宇

三河市宏达印刷有限公司印刷

2011年7月第2版第1次印刷

169mm×239mm·12.5印张·243千字

0001-3000册

标准书号: ISBN 978-7-111-35268-6

定价: 38.00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

策划编辑:(010)88379732

社服务中心:(010)88361066

网络服务

销售一部:(010)68326294

门户网:<http://www.cmpbook.com>

销售二部:(010)88379649

教材网:<http://www.cmpedu.com>

读者购书热线:(010)88379203

封面无防伪标均为盗版

第2版序

在全国首次物业管理师执业资格考试中，广大物业管理从业人员表现出了极大的热情。据统计，2010年全国物业管理师执业资格考试实际参考人数接近5万人，通过率为26.6%，在各类全国性执业资格考试中名列前茅。这也印证了业内权威人士预测：“前三年的考试，不会出难题、偏题、怪题，只要大家参考教材，逐章逐节进行系统学习，深入领会和掌握知识要点，就很容易通过考试”

2010年为满足广大考生首次参加全国物业管理师执业资格考试急需复习资料的需要，我们组织业内专家和培训教师编写了《全国注册物业管理师执业资格考试用书》（4册），考生反响较好，有好多读者反馈说这套书为他们通过考试提供了极大的帮助，他们是按这套书复习通过了全国注册物业管理师执业资格考试的。

考生的反馈给了我们极大的信心，2011年我们根据住房和城乡建设部以及人力资源和社会保障部对《全国物业管理师执业资格考试大纲》（以下简称《考试大纲》）进行的调整，组织业内部分专家和培训教师对2010年的考试重点、题型和2011年出版的《考试大纲》进行了深入的分析研究，进而对《全国注册物业管理师执业资格考试用书》进行了全面修订，旨在更好地为广大考生提供一本针对性强，能够把握2011《考试大纲》精髓，突出重点，预测2011年考试方向的备考参考书，以便准确把握考试题型和内容，迅速提升考生的应试能力。

我们组织修订的这套《全国注册物业管理师执业资格考试用书》，就是紧扣2011年调整的考试大纲，结合参考教材，按照章节的顺序，帮助考生通过不同的题型和反复影射的知识点强化教材的重点与难点，有针对性地实施考前训练，以求达到掌握教材内容、熟悉考试题型、提高应试能力的目的。

本书具有如下特点：

1. 围绕大纲。严格按照2011年新版考试大纲和指定教材组织编写，充分体现了2011年全国物业管理师执业资格考试的要求。

2. 全面覆盖考点。在把握出题规律的基础上,按照章节顺序,遵照“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次给出了习题,内容精练,直击考点,并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。

3. 内容精练。通过总结、提炼、对比等出题方式,把书上的重点及我们办的考前培训班中老师讲课的重点进行分类和归纳整理,精练内容,做到把厚书变薄,便于学习减负。

4. 答疑解惑。编写本书的价值在于帮助物业管理从业人员通过考试。广大考生在复习中如有对知识点的疑惑,可致电我机构,我机构将设法寻求业内权威专家为考生答疑解惑。

学习方法是最重要的。建议大家不能不看书,不能盲目相信社会上很多“权威机构”、“命题专家”给大家兜售的“绝密押题”、“精准押题”等复习资料和模拟试题,心存侥幸,不进行系统复习,总是临阵磨枪!这对考试成绩无益,伤财又错失成功机会,使考生蒙受不必要的损失。

我们恳请广大考生先通读教材,精读教材,然后再做冲刺题解进行习题练习。在做习题中出现错题时,再按给出的页码到教材上找到原文,分析考点,举一反三,直到攻破这个考点。“书山有路勤为径”,成功就是攻克一个考点又一个考点”。

有志者,事竟成,破釜沉舟,百二秦关终属楚;苦心人,天不负,卧薪尝胆,三千越甲可吞吴。最后,让我们以此共勉,预祝考生朋友们顺利通过考试。

中物时代

《全国注册物业管理师执业资格考试用书》编审组

第2版前言

应广大考生的要求,《全国注册物业管理师执业资格考试用书·物业管理综合能力考试冲刺题解》再版了。

去年,为了配合全国物业管理师职业资格考试以及物业服务企业内部培训的需要,帮助物业管理从业人员全面系统地掌握物业管理师职业资格考试大纲及教材内容,在经过多方调研、反复论证的基础上,编辑汇总完成了《物业管理综合能力考试冲刺题解》。在《物业管理综合能力考试冲刺题解》出版发行后,收到了大量来自业界朋友、从业人员的电话和邮件,他们对本书提出了很多中肯的意见和建议,并纷纷要求再版本书,以满足更多考生、从业人员的需求。

为了便于考生更快速、更准确地掌握《全国物业管理师执业资格考试大纲》(简称《考试大纲》)及考试参考教材《物业管理综合能力》的内容,顺利通过考试,我们结合2011年新出版的《考试大纲》、考试教材及去年全国注册物业管理师执业资格考试试卷,对2010版《物业管理综合能力考试冲刺题解》进行了修订和完善,使其更加突出知识要点和考点,更加贴近考试范围。此外,新版的考试冲刺题解根据2010年的考试特点和要求对模拟试卷习题的题型、题量也做了相应调整,将单项选择题由30道增加到50道,多项选择题由20道缩减为15道,案例分析题变为1道,但知识点更加具体、明确。调整后的题型、题量与2010年的全国注册物业管理师执业资格考试保持完全一致,使考生更容易熟悉考试的基本题型,掌握命题规律,把握答题技巧。

为了有助于提高考生对教材知识的全面掌握和综合运用,最后精编的五套2011年模拟试卷,与2010年考试真题的难度、综合度更加相符,考生可以通过模拟实战训练,进行自我验证,查漏补缺,从容备战。

总之，本书以“检验综合知识，全面提升应试能力”为编写宗旨，衷心希望本书的再版能为参加全国物业管理师执业资格考试的考生提供一个真实的备战平台，也希望本书能够成为广大考生的良师益友，同时更真诚祝愿每一位考生能够顺利通过全国物业管理师执业资格考试。

编 者

目 录

第2版序

第2版前言

第一部分 复习纲要与习题 1

第一章 经济学基础知识与

应用 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 7

六、案例分析题 10

第二章 管理学基础知识与

应用 13

一、考试目的 13

二、考试基本要求 13

三、要点说明 13

四、单项选择题 13

五、多项选择题 17

六、案例分析题 22

第三章 心理学基础知识与

应用 24

一、考试目的 24

二、考试基本要求 24

三、要点说明 24

四、单项选择题 25

五、多项选择题 29

六、案例分析题 33

第四章 公共关系基础知识与

应用 35

一、考试目的 35

二、考试基本要求 35

三、要点说明 35

四、单项选择题 35

五、多项选择题 38

六、案例分析题 42

第五章 行政管理学基础知识与

应用 45

一、考试目的 45

二、考试基本要求 45

三、要点说明 45

四、单项选择题 46

五、多项选择题 48

六、案例分析题 51

第六章 法律基础知识与

应用 53

一、考试目的 53

二、考试基本要求 53

三、要点说明 53

四、单项选择题 54

五、多项选择题	58	五、多项选择题	103
六、案例分析题	63	六、案例分析题	108
第七章 统计学基础知识与		第十一章 建筑设备基础知识与	
应用	67	应用	110
一、考试目的	67	一、考试目的	110
二、考试基本要求	67	二、考试基本要求	110
三、要点说明	67	三、要点说明	110
四、单项选择题	68	四、单项选择题	111
五、多项选择题	71	五、多项选择题	116
六、案例分析题	74	六、案例分析题	119
第八章 保险基础知识与		第十二章 建筑智能化基础知识与	
应用	75	应用	122
一、考试目的	75	一、考试目的	122
二、考试基本要求	75	二、考试基本要求	122
三、要点说明	75	三、要点说明	122
四、单项选择题	75	四、单项选择题	122
五、多项选择题	80	五、多项选择题	127
六、案例分析题	85	六、案例分析题	130
第九章 社会学基础知识与		第二部分 模拟试卷	134
应用	87	模拟试卷一	134
一、考试目的	87	参考答案	144
二、考试基本要求	87	模拟试卷二	148
三、要点说明	87	参考答案	157
四、单项选择题	87	模拟试卷三	159
五、多项选择题	90	参考答案	168
六、案例分析题	94	模拟试卷四	170
第十章 建筑工程基础知识与		参考答案	179
应用	97	模拟试卷五	181
一、考试目的	97	参考答案	190
二、考试基本要求	97	参考文献	192
三、要点说明	97		
四、单项选择题	98		

第一部分 复习纲要与习题

第一章 经济学基础知识与应用

一、考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对经济学知识的掌握程度，以及对需求理论、供给理论、均衡价格的确定、弹性理论、规模报酬、成本理论、市场失灵等知识在物业管理中应用的掌握程度。

二、考试基本要求

- **掌握：**需求以及影响需求的主要因素和需求法则的基本内容。供给的方式、供给规律、弹性理论、边际收益递减规律、规模报酬，以及成本理论。
- **熟悉：**均衡价格的决定，影响需求弹性和供给弹性的主要因素，生产理论，以及市场失灵与政府调节相关内容。
- **了解：**需求量与需求的异同，个人需求与市场需求的关系，供给函数，市场均衡，弹性系数及其意义，生产函数，边际成本，外部性问题。

三、要点说明

1. 个人需求
2. 市场需求
3. 局部均衡价格理论及其在物业管理中的应用
4. 弹性理论及其在物业管理中的应用
5. 生产及生产要素
6. 总产量、平均产量及边际产量
7. 边际收益递减规律
8. 边际技术替代率

9. 生产规模与规模报酬原理及其在物业管理中的应用
10. 内在（不）经济与外在（不）经济原理及其在物业管理中的应用
11. 总成本、固定成本与可变成本
12. 经营决策的利润最大化
13. 市场失灵与政府调节
14. 非对称信息与逆选择，败德行为及其在物业管理中的应用
15. 委托人—代理人问题
16. 外部性及其划分

四、单项选择题（每题的备选项中，只有1个最符合题意）

1. () 是表示一个人在某一特定时间内，在各种可能的价格下，他将购买的某种商品的各种数量。

- A. 个人需求 B. 群体购买量 C. 市场需求 D. 客户需求量

【答案】A，见教材 P1

2. 消费者收入对某商品的需求增加，该商品为 ()。

- A. 低档商品 B. 高档商品 C. 替代商品 D. 互补商品

【答案】B，见教材 P3

3. 在市场均衡的情况下，需求量 () 供给量。

- A. 小于 B. 等于 C. 大于 D. 与之无关

【答案】B，见教材 P6

4. 以下因素变化会导致某种商品曲线移动的有 ()。

- A. 个人收入 B. 补充品价格
C. 商品自身价格 D. 替代品价格

【答案】C，见教材 P5

5. () 是指在某一特定市场和某一特定时期内，所有购买者在各种可能的价格下将购买的某种商品的各种数量。

- A. 市场需求 B. 个人需求 C. 社会需求 D. 总体需求

【答案】A，见教材 P3

6. 对于需求价格弹性分别为 1、1.5、0.8、2.0、1.25 的甲、乙、丙、丁、戊五种商品，厂商可以通过降低价格增加收入的是 ()。

- A. 甲和乙 B. 乙、丁、戊 C. 丙和丁 D. 甲和戊

【答案】B，见教材 P9、11

7. 如果某种商品涨价后总收入减少, 则这种商品的边际收益 () 零。

- A. 大于 B. 等于 C. 小于 D. 不确定

【答案】C, 见教材 P22

8. 冰棒的需求价格弹性 () 药品的需求价格弹性。

- A. 大于 B. 小于 C. 等于 D. 大于或等于

【答案】A, 见教材 P9 ~ 10

9. 以下关于供给价格弹性和供给价格弹性系数的说法中, 正确的有 ()。

A. 供给价格弹性是指价格变动所引起的供给量变动的程度, 价格是因变量, 供给量是自变量

B. 供给价格弹性系数是指供给量变动率与价格变动率的比值

C. 供给弹性系数是供给量变动绝对值与价格变动绝对值的比值

D. 供给弹性系数的数值可以是正值, 也可以是负值

【答案】B, 见教材 P11

10. 生产规模是指一定量生产要素投入所能获取的 ()。

- A. 实时产出量 B. 平均产出量
C. 最大产出量 D. 计划产出量

【答案】C, 见教材 P17

11. 边际收益递减规律是指可变生产要素增加所引起的产量的变化, 可分为 () 三个阶段。

A. 边际产量递增、边际产量递减、总产量减少

B. 边际产量递减、边际产量递减、总产量减少

C. 边际产量递减、边际产量递增、总产量减少

D. 边际产量递减、边际产量递减、总产量增多

【答案】A, 见教材 P14

12. 关于边际替代率的说法, 正确的是 ()。

A. 边际替代率递减规律导致无差异曲线凸向原点

B. 边际替代率递减规律导致等产量曲线凸向原点

C. 边际替代率递减是边际效用递减规律造成的

D. 边际替代率递减是要素报酬递减规律造成的

【答案】B，见教材 P15

13. 西方经济学一般将生产中各种资源投入概括为劳动、土地、资本以及管理者才能等，统称为（ ）。

- A. 生产资源 B. 生产要素 C. 生产条件 D. 资源要素

【答案】B，见教材 P13

14. 边际技术替代率是指在（ ）曲线上两种生产要素相互替代的比率。

- A. 等产量 B. 需求 C. 最大产量 D. 供给

【答案】A，见教材 P15

15. 规模报酬是指在技术水平不变的条件下，当各种生产要素按相同比例增加，即生产规模扩大时产量变化的情况。人们经过考察发现，规模报酬存在（ ）三个阶段。

- A. 递减、不变和递增 B. 递增、不变和递减
C. 递增、递减和不变 D. 不变、递增和递减

【答案】B，见教材 P17

16. （ ）是指厂商在生产规模扩大时由于自身原因所引起的产量增加和成本降低。

- A. 内在经济 B. 内在不经济
C. 外在经济 D. 外在不经济

【答案】A，见教材 P17

17. 边际产量指（ ）生产要素每增加一个单位所增加的产量。

- A. 劳动力 B. 资本 C. 可变 D. 固定

【答案】C，见教材 P13

18. 平均产量指每单位（ ）平均生产的产量。

- A. 固定要素 B. 产品存量 C. 可变要素 D. 固定资产

【答案】C，见教材 P13

19. 经济学中的利润是指（ ），它是总收益与总成本（经济成本）的差额。

- A. 正常利润 B. 经济利润 C. 超额利润 D. 最大利润

【答案】B，见教材 P22

20. 厂商利润最大化的条件是（ ）。

- A. $MR < MC$ B. $MR > MC$ C. $MR = MC$ D. $MR \geq MC$

【答案】C，见教材 P22

21. 在一定的产量水平点，总可变成本（TVC）存在着一个拐点，在拐点之前，TVC 曲线的斜率是递减的，在拐点之后，TVC 曲线的斜率是递增的。TVC 曲线的这一特征来源于（ ）。

- A. 边际技术替代率 B. 利润最大化原则
C. 边际转换率 D. 边际报酬递减规律

【答案】D，见教材 P21

22. 下列曲线中，呈现 U 形曲线的是（ ）。

- A. AFC 曲线 B. TC 曲线 C. AVC 曲线 D. TVC 曲线

【答案】C，见教材 P21

23. 市场条件下的价格机制并非总是有效的，对于价格机制在某些领域不能起有效作用的情况，我们称之为（ ）。

- A. 市场失灵 B. 社会失灵
C. 价格失灵 D. 最大利润

【答案】A，见教材 P23

24. 下列（ ）不是导致市场失灵的原因。

- A. 外部性以及公共产品 B. 非对称信息
C. 气候变异 D. 垄断的存在

【答案】C，见教材 P23

25. （ ）是个人（包括自然人与法人）的经济活动对他人造成的影响而又未将这些影响计入市场交易的成本与价格之中。

- A. 外部性 B. 外在性 C. 市场失灵 D. 内在不经济

【答案】A，见教材 P26

26. （ ）是指买卖双方信息不对称的情况下，差的商品总是将好的商品驱逐出市场。

- A. 正选择 B. 逆选择 C. 市场失灵 D. 内在不经济

【答案】B，见教材 P23

27. 土地供给曲线的形状是（ ）。

- A. 与纵坐标垂直的一条直线 B. 向右上方倾斜的一条直线
C. 与横坐标垂直的一条直线 D. 向右下方倾斜的一条直线

【答案】C, 见教材 P5

28. B 商品是 A 商品的互补品, 那么 A 商品的需求将与 B 商品的价格 ()。

- A. 正方向变化 B. 反方向变化 C. 没有相关性 D. 同方向变化

【答案】B, 见教材 P3

29. 商品的替代品数目越多, 该商品的需求弹性会 ()。

- A. 缺乏弹性 B. 完全弹性 C. 单一弹性 D. 富有弹性

【答案】D, 见教材 P9

30. 在家庭消费中, 占家庭消费比例大的商品, 其需求弹性是 ()。

- A. 大 B. 小 C. 0 D. 无穷大

【答案】A, 见教材 P10

31. 需求弹性是时间的函数, 一般而言, 时间越长, 需求弹性 ()。

- A. 越缺乏弹性 B. 越富有弹性 C. 越完全弹性 D. 越没有弹性

【答案】B, 见教材 P10

32. 理性厂商生产决策的选择区间是 ()。

- A. I 阶段 B. II 阶段 C. III 阶段 D. IV 阶段

【答案】B, 见教材 P14

33. 厂商生产投入量的最优组合条件是 ()。

- A. $MP_L/P_L = MP_K/P_K$ B. $MP_L/P_L \leq MP_K/P_K$
C. $TP_L/P_L \geq TP_K/P_K$ D. $TP_L/P_L = TP_K/P_K$

【答案】A, 见教材 P16

34. 总成本曲线和变动成本曲线之间的垂直距离是 ()。

- A. 平均固定总成本 B. 平均可变成本
C. 边际成本 D. 固定总不变成本

【答案】D, 见教材 P21

35. 超额利润是 ()。

- A. 销售收入超过经济成本 B. 销售收入补偿经济成本
C. 销售收入超过显见成本 D. 销售收入补偿显见成本

【答案】A, 见教材 P19

36. 边际产量为负数的时候, 总产量变化情况是 ()。

- A. 上升减缓 B. 上升加快

C. 下降

D. 达到最高产量

【答案】C, 见教材 P14

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. 以下描述市场需求的表达中，正确的有（ ）。

A. 市场需求是个人需求的总和

B. 凡是影响个人需求的因素都会影响市场需求

C. 市场需求曲线和个人需求曲线形状相同，都是向左上方倾斜的

D. 市场需求受消费者人数多寡的影响

E. 市场需求受消费者收入的影响

【答案】ABD, 见教材 P3

2. 单个厂商的供给受多种因素的影响，主要有（ ）。

A. 厂商打算出售的商品的价格

B. 厂商的技术状况

C. 为生产该商品厂商所投入的生产要素的成本

D. 该时期的国民经济状况

E. 该时期的人均消费水平

【答案】ABC, 见教材 P4

3. 个人对商品的需求需要具备（ ）的条件。

A. 个人具有购买意愿

B. 所购买的商品有使用价值

C. 个人具有支付能力

D. 个人有稳定的收入

E. 所购买商品的潜在价值

【答案】AC, 见教材 P1

4. 以下选项中影响需求弹性的因素有（ ）。

A. 商品的替代品数目和可替代程度

B. 时间的长短

C. 商品本身用途的多用性

D. 商品的耐用程度

E. 个人需求

【答案】ABCD, 见教材 P9 ~ 10

5. 关于需求弹性，下列理解正确的是（ ）。

A. 需求弹性是指需求量变动所引起的价格变动的程度

B. 需求弹性是指价格变动所引起的需求量变动的程度

C. 价格是自变量

D. 需求量是因变量

E. 需求量是自变量

【答案】BCD，见教材 P8 ~ P9

6. 利用价格需求弹性可以区分出 ()。

- A. 生活必需品
- B. 奢侈品
- C. 经济商品
- D. 免费物品
- E. 物美价廉商品

【答案】AB，见教材 P10

7. 决定内在不经济的主要因素有 ()。

- A. 企业管理机构庞杂，管理效率低下
- B. 生产规模过大产生对生产要素的过度需求
- C. 生产规模过小产生对生产要素的过度需求
- D. 销售费用的增加
- E. 刺激要素价格上涨导致生产成本增加

【答案】ABDE，见教材 P17

8. 下列有关可变比例生产函数边际产量曲线的特征的说法中，正确的是 ()。

- A. 边际产量曲线将在平均产量曲线的最高点与之相交
- B. 边际产量曲线将在平均产量曲线的最低点与之相交
- C. 边际产量等于平均产量，平均产量达到最大值
- D. 边际产量等于平均产量的点对应的总产量达到最大值
- E. 边际产量大于平均产量的点对应的总产量达到最大值

【答案】AC，见教材 P14

9. 导致市场失灵的因素主要有 ()。

- A. 公平竞争的存在
- B. 非对称信息
- C. 外部性
- D. 公共产品
- E. 消耗品

【答案】BCD，见教材 P23

10. 外部性是个人（包括自然人与法人）的经济活动对他人造成影响而又未将这些影响计入市场交易的成本与价格之中。下列属于外部性的主要应对措施的是 ()。

- A. 政府干预
- B. 明确所有权
- C. 企业合并
- D. 企业破产
- E. 成本管理

【答案】ABC，见教材 P26 ~ 30

11. 下面不符合供给曲线一般情形的是 ()。