

■ 全国注册物业管理师执业资格考试用书 ■

物业经营管理

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
陈勇 编

WUYE JINGYING GUANLI
KAOSHI CHONGCI TIJIE

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

物业经营管理考试冲刺题解

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 组编
陈勇 编

本书是根据2011年出版的《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《物业经营管理》,对2010年出版的《物业经营管理考试冲刺题解》进行的全面修订。全书分为两部分,第一部分为复习纲要与习题,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。第二部分为依据2010年考试题型及特点预测的五套2011年模拟试卷,并配有参考答案。

本书习题涵盖了《考试大纲》所要求的所有考点,可供参加全国物业管理师执业资格考试的考生备考使用,还可供物业管理专业大中专院校师生参考,也可作为物业服务企业业务培训考核鉴定参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

物业经营管理考试冲刺题解 / 陈勇编. —2版.

—北京:机械工业出版社,2011.7

全国注册物业管理师执业资格考试用书

ISBN 978-7-111-35238-9

I. ①物… II. ①陈… III. ①物业管理—资格考试—题解 IV. ①F293.33-44

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第123036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

三河市国英印务有限公司印刷

2011年7月第2版第1次印刷

169mm×239mm·13.25印张·255千字

0001-3000册

标准书号:ISBN 978-7-111-35238-9

定价:39.80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

本书于2010年8月第一次出版发行，对参加2010年度全国物业管理师执业资格考试《物业经营管理》科目的考生应试准备提供了很大的帮助。但2010年的物业管理师执业资格考试毕竟是首次开考，命题的方向和重点难以准确把握，让该书在应试指导方面留下了一些缺陷和遗憾。

为了让参加2011年度物业管理师执业资格考试的考生在复习备考时能得到我们提供的针对性更强、预测方向更明确的辅导和帮助，我们依据2011年最新出版的《全国物业管理师执业资格考试大纲》（以下简称《考试大纲》）倾力对本书进行了全面的修订。

首先，本书严格按照2011年最新《考试大纲》的要求，对教材内容和考点重新进行了系统的梳理，增加了400多道经典习题，删除了一些不合时宜的习题，既做到了所有考点全覆盖，又做到了主次分明。

其次，对去年出版的书中一些说法不太准确或有争议的习题进行了修正。

再者，在修订本书的过程中，我们仔细研究分析了2010年度全国注册物业管理师执业资格考试中《物业经营管理》科目的考试题型、各考点所占的分值权重、命题规律等，在此基础上对2011年该科目考试的命题方向进行了预测，并在该书的模拟试题中全面反映出来。希望对广大考生备战2011年全国物业管理师执业资格考试有所帮助。

由于我们的水平有限，书中难免有欠缺的地方，欢迎广大考生和同行专家批评指正！

编 者

目 录

第2版序

第2版前言

第一部分 复习纲要及习题 1

第一章 物业经营管理概述 ... 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 1

五、多项选择题 6

第二章 房地产投资及其区位

选择 11

一、考试目的 11

二、考试基本要求 11

三、要点说明 11

四、单项选择题 11

五、多项选择题 20

第三章 房地产投资分析

技术 29

一、考试目的 29

二、考试基本要求 29

三、要点说明 29

四、单项选择题 29

五、多项选择题 39

第四章 收益性物业价值

评估 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 45

五、多项选择题 55

第五章 房地产市场与市场

分析 64

一、考试目的 64

二、考试基本要求 64

三、要点说明 64

四、单项选择题 64

五、多项选择题 71

第六章 租赁管理 78

一、考试目的 78

二、考试基本要求 78

三、要点说明 78

四、单项选择题 78

五、多项选择题 85

第七章 成本管理	92	经营管理	132
一、考试目的	92	一、考试目的	132
二、考试基本要求	92	二、考试基本要求	132
三、要点说明	92	三、要点说明	132
四、单项选择题	92	四、单项选择题	132
五、多项选择题	97	五、多项选择题	136
第八章 合同与风险管理 ..	101	第十二章 物业经营管理	
一、考试目的	101	的未来发展	140
二、考试基本要求	101	一、考试目的	140
三、要点说明	101	二、考试基本要求	140
四、单项选择题	101	三、要点说明	140
五、多项选择题	107	四、单项选择题	140
第九章 财务管理与绩效		五、多项选择题	142
评价	112	第二部分 模拟试卷	147
一、考试目的	112	模拟试卷一	147
二、考试基本要求	112	参考答案	157
三、要点说明	112	模拟试卷二	159
四、单项选择题	112	参考答案	169
五、多项选择题	118	模拟试卷三	171
第十章 写字楼物业经营		参考答案	180
管理	123	模拟试卷四	182
一、考试目的	123	参考答案	191
二、考试基本要求	123	模拟试卷五	193
三、要点说明	123	参考答案	201
四、单项选择题	123		
五、多项选择题	126		
第十一章 零售商业物业			

2. 根据物业在同类物业竞争市场上的绩效表现，管理并评估物业管理

公司的工作,这是()的工作内容。

- A. 物业管理 B. 设施管理 C. 资产管理 D. 房地产投资组合管理

【答案】C, 见教材 P11

3. 物业经营管理活动的管理对象通常为()。

- A. 居住物业 B. 公共物业 C. 收益性物业 D. 特殊物业

【答案】C, 见教材 P2

4. 收益性物业是房地产投资信托基金和机构投资者进行房地产投资的主要()。

- A. 物质媒介 B. 物质条件 C. 物质基础 D. 物质载体

【答案】D, 见教材 P2

5. 处于良好的地理位置,建筑物的实物状况良好,建筑质量达到有关建筑条例或规范的要求,指的是()。

- A. 甲级写字楼 B. 乙级写字楼 C. 丙级写字楼 D. 丁级写字楼

【答案】B, 见教材 P3

6. 关于区域购物中心,表述错误的是()。

- A. 建筑规模在 10 万 m^2 以上
B. 有效服务半径可达到 200km
C. 是一个高效运作的统一体
D. 通常由一家大型百货公司为主要租户

【答案】D, 见教材 P3 ~ 4

7. 服务人口 1 万 ~ 5 万人,年营业额在 3000 万 ~ 10000 万元之间,日用百货商店和超级市场通常是主要租户,这种商业物业类型称为()。

- A. 市级购物中心 B. 地区购物商场
C. 居住区商场 D. 邻里服务性商店

【答案】C, 见教材 P4

8. 在()中,通常由一家或数家大型百货公司为主要租户。

- A. 市级购物中心 B. 地区购物商场
C. 居住区商场 D. 邻里服务性商店

【答案】A, 见教材 P4

9. 居住区商场内,()通常是主要租户。

- A. 中型百货公司 B. 日用百货商店

- C. 超级市场 D. 旧用百货商店和超级市场

【答案】 A. 见教材 P4

10. 建筑规模一般在 1 万~3 万 m^2 之间, 服务人口 10~30 万人, 该商业物业为 ()。

- A. 市级购物中心 B. 地区购物商场
C. 居住区商场 D. 邻里服务性商店

【答案】 B。见教材 P4

11. 市级购物中心的建筑规模一般在 () 万 m^2 以上。

- A. 3 B. 5 C. 10 D. 20

【答案】 A，见教材 P4

12. 从业主的角度出发, 物业经营管理服务的目标, 是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()的基础上, 保持和提高物业的市场价值以及未来发展潜力。

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

【答案】 B，见教材 P6

13. 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. 综合型 D. 委托型

【答案】 A, 见教材 P8

14. 物业服务企业划分的类型有 ()。

- A. 管理型、专业型、混合型 B. 管理型、综合型、成本型
C. 专业型、混合型、综合型 D. 管理型、专业型、综合型

【答案】 D，见教材 P8

15. 物业经营管理的内容中 () 以策略性管理为主。

- A. 物业管理和设施管理 B. 物业管理和资产管理
C. 设施管理和投资组合管理 D. 资产管理和投资组合管理

【答案】 D，见教材 P9

16. 物业经营管理的内容中 () 以运行管理为主。

- A. 物业管理和设施管理 B. 物业管理和资产管理
C. 设施管理和投资组合管理 D. 资产管理和投资组合管理

【答案】A，见教材 P9

17. 在物业经营管理的三个层次中，物业管理和设施管理以（ ）为主。

- A. 运行管理 B. 策略性管理 C. 房地产投资 D. 组合管理

【答案】A，见教材 P9

18. 物业经营管理的内容与物业类型和业主持有物业的（ ）密切相关。

- A. 类型 B. 方式 C. 要求 D. 目的

【答案】D，见教材 P9

19. 物业管理的核心工作是（ ）。

- A. 使物业保值增值
B. 对物业进行日常的维护与维修，并向入住的客户或业主提供服务，以保障其始终处于正常的运行状态
C. 执行资产管理所确定的战略方针，以满足组合投资管理的目标
D. 拥有一个管理有序、高效率的办公环境

【答案】B，见教材 P9

20. 对于居住物业，物业经营管理的全部内容（ ）。

- A. 物业管理 B. 设施管理 C. 资产管理 D. 组合投资管理

【答案】A，见教材 P9

21. 以下物业中，物业管理最为复杂的是（ ）。

- A. 居住物业 B. 公共物业 C. 收益性物业 D. 特殊物业

【答案】C，见教材 P9

22. 房地产资产管理从对物业、设施和租户的管理上升到聘用多个物业服务企业和设施管理公司来同时管理多宗物业。以便使这些物业在所处的房地产子市场内实现（ ）的目标，满足房地产组合投资管理者的要求。

- A. 收入最大化 B. 利润总额最大化
C. 价值最大化 D. 成本最小化

【答案】C，见教材 P10

23. （ ）是一种新型的房地产服务，其主要功能是通过对人 and 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

【答案】D, 见教材 P9 ~ 10

24. 设施管理的服务对象通常为 ()。

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

【答案】D, 见教材 P10

25. 在物业管理经营管理活动中, 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. 详细制订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, 见教材 P10

26. 制订物业发展策略计划, 持有或出售分析, 检讨物业重新定位的机会、审批主要的费用支出属于 () 的工作内容。

- A. 物业管理
- B. 设施管理
- C. 资产管理
- D. 组合投资管理

【答案】C, 见教材 P11

27. 物业管理和设施管理定位在 () 的管理, 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。

- A. 现场操作层面
- B. 现场管理层面
- C. 公司管理层面
- D. 专业管理层面

【答案】A, 见教材 P10

28. 资产管理公司通过监控物业的 (), 来聘用、解聘和调配物业服务企业。

- A. 增值能力
- B. 运行绩效
- C. 战略规划
- D. 经营目标

【答案】B, 见教材 P11

29. 房地产组合投资管理公司则以 () 为基础, 来详细制订和执行一个投资组合战略。

- A. 物业类型或地域分布
- B. 物业更新改造等资本开支
- C. 持续收入和现金流
- D. 投资者的目标和风险/回报参数特征

【答案】D，见教材 P11

30. 房地产资产管理的职能包括物业管理、设施管理、资产管理和组合投资管理，上述四个职能之间有一定的冲突和重叠，但都有一个共同的目标，这就是使（ ）。

- A. 房地产的价值最大化
- B. 物业的净经营收入最大化
- C. 物业的有效毛收入最大化
- D. 物业的经营费用最小化

【答案】A，见教材 P12

31. 在一定收益水平上具有最小风险的资产组合被认为是有效的，代表这种资产组合的点可以组成一个（ ）曲线。

- A. 风险投资
- B. 有效收益
- C. 有效边界
- D. 有效供给

【答案】C，见教材 P13

32. 物业经营管理的内容不包括（ ）。

- A. 物业价值和经营绩效管理
- B. 租赁管理
- C. 物业运行操作管理
- D. 房地产开发

【答案】D，见教材 P1

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. 物业经营管理活动不仅包括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（ ）、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. 租赁管理
- D. 工程监理
- E. 成本控制

【答案】ABCE，见教材 P1

2. 写字楼分类在我国尚无统一的标准，专业人员主要按照其（ ）进行分类。

- A. 所处的位置
- B. 经营成本
- C. 空置率
- D. 楼宇设计装修状况
- E. 收益能力

【答案】ADE，见教材 P2

3. （ ）属于收益性物业管理。

- A. 居住物业管理
- B. 写字楼物业管理
- C. 公共物业管理

D. 零售商业物业管理 E. 酒店物业管理

【答案】BDE, 见教材 P2

4. 写字楼分类一般应考虑 () 等因素。

- A. 建筑规模 B. 位置 C. 交通方便性
D. 声望或形象 E. 建筑形式

【答案】BCDE, 见教材 P3

5. 零售商业物业的分类, 主要依据 () 等方面。

- A. 所处的位置 B. 自然或质量状况 C. 建筑规模
D. 经营商品的特点 E. 商业辐射区域的范围

【答案】CDE, 见教材 P3

6. 居住区商场内的主要租户通常是 ()。

- A. 自行车行 B. 日用百货商店 C. 超级市场
D. 普通礼品店、音像制品出租屋 E. 装饰材料商店、药店

【答案】BC, 见教材 P4

7. 居住区商场内的次要租户通常是 ()。

- A. 自行车行 B. 日用百货商店 C. 超级市场
D. 普通礼品店、音像制品出租屋 E. 装饰材料商店、药店

【答案】ADE, 见教材 P4

8. 公寓的具体类型有 ()。

- A. 独栋公寓 B. 双拼公寓 C. 复式公寓
D. 花园公寓 E. 单间公寓

【答案】CDE, 见教材 P5

9. 中国人的别墅概念跟欧美发达国家有很大的不同, 中国人的别墅概念有 ()。

- A. 独栋别墅 B. 联排别墅 C. 叠拼别墅、叠加别墅
D. 双拼别墅、空中别墅 E. 公寓别墅

【答案】ABCD, 见教材 P5

10. 酒店与休闲娱乐设施的差别主要表现在 ()。

- A. 服务对象不同 B. 自然或质量状况不同
C. 地理位置不同 D. 服务内容不同
E. 建筑设计和装潢风格不同

【答案】ACDE, 见教材 P6

11. 酒店和休闲娱乐设施是为人们的商务或公务旅行、会议、旅游、休闲、康体娱乐活动提供空间的建筑, 包括 () 等。

- A. 写字楼
- B. 高尔夫球场
- C. 休闲度假村
- D. 赛马场
- E. 花园公寓

【答案】ABCD, 见教材 P6

12. 工业物业是为人类生产活动提供空间的物业, 包括 () 等。

- A. 工业厂房
- B. 仓储用房
- C. 高新技术厂房
- D. 研究与发展用房
- E. 写字楼

【答案】ABCD, 见教材 P5 ~ 6

13. 作为经济组织的公司, 一般应具有 () 特征。

- A. 依照有关法律进行登记注册
- B. 由两个以上股东共同出资经营
- C. 以营利为目的
- D. 具有法人资格
- E. 持有企业资质证书

【答案】ABCD, 见教材 P8

14. 物业服务企业划分为 () 三种。

- A. 管理型
- B. 居住型
- C. 专业型
- D. 商业型
- E. 综合型

【答案】ACE, 见教材 P8

15. 从管理层次上, 物业管理可以分为 ()。

- A. 委托管理
- B. 公司管理
- C. 现场管理
- D. 现场作业
- E. 物业经营

【答案】BCD, 见教材 P9

16. 物业经营管理分为三个层次, 其具体工作内容包括 ()。

- A. 物业管理
- B. 设施管理
- C. 房地产资产管理
- D. 置业投资管理
- E. 房地产组合投资管理

【答案】ABCE, 见教材 P9 ~ 10

17. 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. 专业性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, 通常以专业分包形式, 也以直接接受业主委托的形式, 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备物业策略管理和物业运行管理能力的企业

【答案】ACDE, 见教材 P8 ~ 9

18. 对于收益性物业或大型房地产企业拥有的自用物业, 物业管理的工作包括 ()。

A. 日常物业管理 B. 资产管理 C. 资产组合投资管理

D. 政府行政管理 E. 公共关系管理

【答案】ABC, 见教材 P9

19. 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. 制订投资组合目标和投资准则, 制订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. 物业安全管理及维护

【答案】ABCD, 见教材 P11

20. 资产投资者确定的在不同市场条件下的投资标准包括 ()。

A. 现金流 B. 租金波动 C. 毛收入

D. 成本 E. 基于市场交易的收益变化

【答案】ABE, 见教材 P12

21. 制订投资决策的关键因素主要是 ()。

A. 目标收益 B. 预期收益 C. 现实收益

D. 风险水平 E. 成本水平

【答案】BD, 见教材 P13

22. 物业经营管理中战略性工作包括 ()。

A. 确定战略 B. 构建信息基础 C. 决策分析

D. 进行资产组合 E. 成本管理

【答案】ABCD, 见教材 P12 ~ 13