

物业管理师执业资格考试复习教材与强化训练

物业经营管理

本书编委会 编

中国建筑工业出版社

物业管理师执业资格考试复习教材与强化训练

物 业 经 营 管 理

本书编委会 编

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业经营管理/本书编委会编. — 北京: 中国建筑工业出版社, 2015. 9

(物业管理师执业资格考试复习教材与强化训练)

ISBN 978-7-112-17706-6

I. ①物… II. ①本… III. ①物业管理-资格考试-自学参考资料 IV. ①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 018774 号

本书是《物业管理师资格考试复习教材与强化训练》丛书之一, 根据全国物业管理师执业资格考试大纲和教材编写而成, 对考纲进行精细讲解, 精选典型考生答疑, 依考试难点、重点进行例题解析, 每章节均提供大量练习题, 书后附有模拟试题, 全书注重考试精讲和实战训练的双重功效, 可作为物业管理师考试考生的应试参考。

责任编辑: 岳建光 张 磊

责任设计: 王国羽

责任校对: 李欣慰 党 蕾

物业管理师执业资格考试复习教材与强化训练

物业经营管理

本书编委会 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京画中画印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 19 字数: 458 千字

2015 年 2 月第一版 2015 年 2 月第一次印刷

定价: 42.00 元

ISBN 978-7-112-17706-6

(26984)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

前 言

中国物业管理师执业资格考试内容包括四门课程，分别是《物业管理基本制度与政策》、《物业管理实务》、《物业经营管理》、《物业管理综合能力》。

由于学员大都是利用业余时间学习，在备考时往往觉得安全知识点分散，概念抽象，把握不住重点，费了很大的劲，收效却甚微。

我们作为常年进行考试培训的一线授课教师，根据每年对学员的辅导和答疑，对考生的薄弱环节非常熟悉，我们编撰这套辅导书就是有针对性地对考生不懂难懂的知识点进行重点讲解，辅以例题解析及大量的练习题，另外我们通过对历年考试题及考试大纲的分析研究，给出了几套模拟冲刺题。

我们期望这套书能够帮助学员更快更好地掌握教材的内容，提高自己的物业知识，顺利地通过考试。也希望这套书能成为物业工作者的培训用书。

本书在编写过程中参考了近年出版发行的有关书籍和文章，在此对各位作者表示感谢。

由于编写人员能力和水平所限，对于本套辅导教材的疏漏之处或不妥之处，欢迎发送邮件至 289052980@qq.com 批评指正，以便在今后的工作中加以改进，我们亦在此预先表示由衷地感谢。最后祝大家取得好成绩。

目 录

第一章 物业经营管理概述	1
第一节 物业经营管理的概念	1
一、物业经营管理的内涵	1
二、物业经营管理的层次	2
三、我国物业经营管理的出现	3
第二节 物业经营管理的商业模式	9
一、商业模式的概念	9
二、现有商业模式	9
三、未来商业模式	10
四、创新商业模式应处理好四个关系	11
第三节 物业经营管理资源	14
一、物业服务企业资源	14
二、物业资源	14
三、业主资源	15
第四节 物业经营管理的风险与管控	19
一、风险管理简介	19
二、风险种类及特点	19
三、风险防控	20
第二章 投资分析技术与房地产评估	26
第一节 投资分析的基本概念	26
一、现金流量与现金流量图	26
二、资金的时间价值	27
三、单利计息与复利计息	27
四、投资回收与投资回报	28
五、静态分析与动态分析	28
第二节 物业项目投资分析中的财务指标	35
一、盈利能力指标	35
二、清偿能力指标	37
第三节 物业的价值、价格及其影响因素	40
一、物业价格的特征	41
二、物业价值和价格的常见种类	41
三、物业价格的影响因素	42

第四节 房地产估价的基本方法	48
一、房地产估价的含义	48
二、房地产估价的基本原则	48
三、房地产估价的方法	49
四、比较法概述	49
五、成本法概述	49
六、收益法概述	49
第三章 市场调查与市场分析	57
第一节 物业经营管理市场概述	57
一、市场的含义	57
二、物业经营管理市场的含义	57
三、物业经营管理市场的特性	58
第二节 物业经营管理市场调查	59
一、市场调查的概念和内容	59
二、物业经营管理市场调查的内容	60
三、物业经营管理市场调查的方式与方法	60
四、物业经营管理市场调查的程序	61
第三节 物业经营管理市场分析	64
一、物业经营管理市场分析的概念	64
二、物业经营管理市场分析的作用	64
三、物业经营管理市场分析的内容	64
四、物业经营管理市场分析的方法	66
第四节 物业经营管理目标市场及定位	69
一、物业经营管理市场细分	69
二、物业经营管理目标市场的选择	69
三、物业经营管理服务产品的市场定位	70
第四章 物业租赁管理	72
第一节 物业租赁概述	72
一、物业租赁及其特点	72
二、物业租赁的分类	73
三、物业租赁管理模式	73
第二节 租赁管理	80
一、租约签订前的租赁管理	80
二、租约执行过程中的租赁管理	81
三、租约期满时的租赁管理	82
四、租赁营销管理	83
五、承租人关系管理	84
第三节 物业租赁合同	91

一、物业租赁合同概述	91
二、物业租赁合同的签订和备案	92
三、物业租赁合同的基本条款	92
四、物业租赁合同双方的权利和义务	94
五、物业租赁关系的变更或终止	94
第五章 写字楼物业经营管理	101
第一节 写字楼综述	101
一、写字楼的概念	101
二、写字楼的发展历程	102
三、写字楼物业的特点	102
四、写字楼的类型	102
第二节 写字楼物业经营管理概述	106
一、写字楼物业经营管理的概念	106
二、写字楼物业经营管理的特征	106
三、写字楼物业经营管理理念	107
四、写字楼物业经营管理资源	107
五、写字楼物业经营管理分类	107
第三节 写字楼物业经营管理的实施	112
一、写字楼物业经营管理方案设计	113
二、写字楼物业经营管理项目选择	114
三、写字楼物业经营管理的项目	115
四、写字楼物业经营管理实施步骤	117
五、写字楼物业经营管理的注意事项	117
第四节 写字楼租赁经营管理	120
一、写字楼承租人的选择	120
二、写字楼租金的确定	120
三、写字楼租金的调整	121
四、写字楼租赁合同管理	122
第六章 零售商业物业经营管理	130
第一节 零售商业物业综述	130
一、商业物业的发展	130
二、商业物业管理的基本共性	131
三、商业物业管理的目标	131
四、零售商业业态分类	132
第二节 零售商业物业经营管理概述	135
一、商业物业经营管理需考虑的因素	135
二、商业物业经营管理的两种管理模式	136
三、商业物业经营管理的特点	136

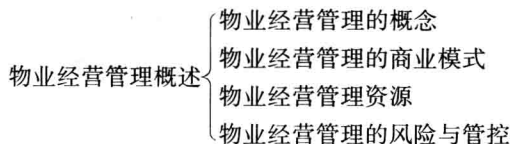
第三节 零售商业物业的经营管理内容	140
一、日常物业管理	140
二、重点经营管理	141
三、形象管理	142
第四节 零售商业物业的租赁管理	149
一、承租商的选择因素	149
二、承租商的选配方法	150
三、租金确定与调整	150
四、租约制定	151
第七章 居住类物业经营管理	155
第一节 住宅小区物业经营管理	155
一、住宅小区的特点及功能	155
二、住宅小区经营服务对象的特点	156
三、住宅小区物业经营管理的收费原则	156
四、住宅小区一般经营服务项目及管理	156
五、住宅小区重点经营项目及管理	158
六、住宅小区社区文化项目的经营	159
第二节 公寓、别墅物业经营管理	163
一、公寓、别墅的概念及其特点	163
二、公寓、别墅物业经营项目服务对象的特点	163
三、公寓、别墅物业特约服务的需求调查与设计	163
四、公寓、别墅物业的特约服务项目	164
五、公寓、别墅物业的交通服务项目经营	164
第三节 酒店公寓物业经营管理	166
一、酒店公寓的含义及其特点	166
二、酒店公寓营销理念及其管理服务	167
三、酒店公寓管理服务的基本内容、要求、形象	167
四、酒店公寓管理服务值得关注的几个要点	168
第四节 会所物业经营管理	170
一、会所的含义、类型与定位	170
二、会所经营与管理的基本理念	171
三、会所经营管理的具体实施	171
第八章 其他业态物业的经营管理	174
第一节 综述	174
一、专用物业引入物业管理的背景	174
二、专用物业的共同特点	174
三、物业服务与经营管理的管理模式	175
第二节 学校物业经营管理	175

一、学校及学校物业的属性	176
二、学校物业经营管理的重心与特点	176
三、学校物业经营管理的主要工作	176
第三节 医院物业经营管理	178
一、医院的社会属性	178
二、医院物业经营管理的特点和难点	178
三、医院物业日常经营与管理的主要内容	178
四、从事医院物业经营管理应注意的问题	179
第四节 金融机构物业经营管理	180
一、银行总部物业经营管理特点难点分析	180
二、金融机构物业经营管理业务内容	181
三、金融机构物业管理投标提示	181
第五节 体育场馆物业经营管理	183
一、体育场馆的日常管理内容	183
二、标书要点内容建议	184
第六节 产业园区物业经营管理	185
一、产业园区的概念和发展趋势	185
二、产业园区的分类	186
三、产业园区物业经营管理基本内容	186
四、产业园区物业经营管理项目	187
五、产业园区创新服务	187
第九章 财务管理与绩效评价	189
第一节 财务管理概述	189
一、财务管理的内容	189
二、财务管理的目标	190
三、财务会计报告	191
第二节 成本和预算管理	197
一、成本及其分析	197
二、预算及其编制	199
三、成本控制	201
第三节 企业绩效评价	211
一、绩效评价概述	211
二、企业内部的绩效评价	211
三、企业综合绩效评价	212
第十章 物业经营管理的未来发展	222
第一节 资产管理的未来发展	222
一、我国资产管理的现状与问题	222
二、国内外资产管理经验借鉴	223

三、资产管理未来发展的广度与深度	225
四、资产管理发展对物业管理行业的影响	225
第二节 绿色建筑与绿色经营管理的发展	227
一、绿色建筑概述	228
二、绿色建筑评价体系	229
三、绿色建筑物业经营管理发展状态	229
四、绿色建筑物业经营管理的未来发展	230
第三节 信息技术在物业经营管理的应用	233
一、信息技术对物业经营管理的意义	233
二、云计算在物业经营管理的应用	233
三、大数据在物业经营管理的应用	234
《物业管理》综合练习（一）	238
《物业管理》综合练习（二）	248
《物业管理》模拟练习试卷一	258
《物业管理》模拟练习试卷二	276

第一章 物业经营管理概述

本章知识框架



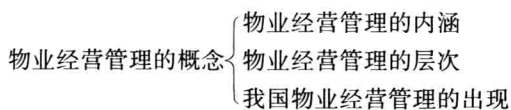
本章要点说明

- (一) 物业经营管理的内容、目标及作用
- (二) 物业经营管理的商业运作模式
- (三) 管理型物业管理对物业服务的影响与作用
- (四) 物业经营管理的风险及管控

本章主要考题类型为：单项选择题、多项选择题。

第一节 物业经营管理的概念

本节知识体系



本节重要考点详解

一、物业经营管理的内涵

物业经营管理主要是指物业服务企业以满足客户需求为目标，综合利用物业管理（含设施管理）、物业资产管理、物业组合投资管理的技術、手段和模式，为客户提供的贯穿于物业整个生命周期的综合性管理服务与经营活动。

物业经营管理突破了传统物业管理“对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理”的局限，强调为客户提供多种经营管理服务，满足客户的多样化服务需求。

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。写字楼、零售商业等经营性物业完全可以像一个一般的工商企业那样，通过物业经营管理活动，为业主或投资者创造利润和回报，物业服务企业也能分

享服务带来的收益。

二、物业经营管理的层次

物业经营管理不是一个特定的专业领域，而是由物业管理、物业资产管理和物业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。通常将其分为物业管理、物业资产管理和物业组合投资管理三个层次，其中，物业管理和设施管理以运行管理为主，物业资产管理和物业组合投资管理以策略性管理为主。

（一）物业管理

物业管理的核心工作是对物业进行日常的维护与维修，并向入住的客户或业主提供服务，以保障物业始终处于正常的运行状态。对于居住物业，传统的物业管理不包括物业经营管理的其他内容。然而，对于经营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，还要进行相应的资产管理和组合投资管理工作。此时的物业管理除了进行物业的日常管理，还要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。

（二）物业资产管理

1. 物业资产管理的概念

物业资产管理是指物业服务企业受物业资产所有人的委托，依照委托人的意愿或请求，对委托的物业资产进行管理和经营，以实现资产保值、增值，实现资产价值最大化，同时能分享其价值创造的成果，实现多方共赢或其他特定目标的行为。

2. 资产管理与传统物业管理的关系

（1）联系

首先，二者的宗旨是一致的，都是为了获取相应的经济利益。业主通过购买物业管理服务方式，保障物业正常运作使用，发挥其应有的、正常的功能作用的同时，还要求物业服务企业通过努力延长物业使用寿命或降低使用成本等，达到物业的保值与增值。对物业服务企业而言，无论其管理的客观效果是增值还是保值，其核心目的都是获取相应的管理服务效益。同样，资产管理无论是直接运营还是委托管理，其根本的目的和要求均是增值或获取相应经济利益。

（2）区别

首先，出发点不同。传统物业管理是基于管理服务，强调物业基本功能的正常发挥；资产管理是基于价值，强调物业和客户资产的保值、增值。

其次，内容不同。传统物业管理的内容主要包括物业维护、清洁、绿化等物业服务合同约定的常规服务项目和内容；资产管理的内容强调是多元化与开放性，其所包含的服务内容非常广泛。

再次，考核评价标准不同。传统物业管理的考核评价强调物业的正常运作使用与业主、物业使用人的满意度；资产管理的考核评价则以经济效益为主。

最后，运行效果不同。传统物业管理运作强调物业的运行维护，物业服务企业的收益主要集中于项目酬金或服务利润；资产管理由于涉及面宽，技术水平高，利润水平通常情况下明显优于传统物业管理，因此资产管理不仅开拓了物业管理的服务范围和行业新的利润空间，提升了行业质量与层次，而且能全面带动行业的优化、升级。

（三）物业组合投资管理

物业组合投资管理是在资产管理基础上，业务覆盖范围更深更广的高级物业资产管理

形态。组合投资管理以风险控制和组合投资回报最大化为目标，并以组合投资的整体绩效作为组合投资管理者业绩评价的标准。组合投资管理所涉及的服务包括评估资产管理公司的表现，审批资产管理公司提出的物业更新改造计划以保持资产的良好运行状态和市场竞争能力，帮助业主详细制定投资目标，并执行组合投资战略，以实现组合投资收益的最大化。

三、我国物业经营管理的出现

(1) 业主需求的变化呼唤物业经营管理。

一方面，业主随着经济收入提高、生活状态改善，对物业管理服务不断提出新的更多的需求。物业服务企业为适应这些需求，在传统物业管理服务基础上努力开拓各类专项服务和特约服务。另一方面，开发商及单一产权人对物业服务企业的委托内容也在增加。除基本的管理服务外，如一些顾问咨询类及销售代理类等中介服务业务也一并委托。与此同时，随着房地产投资规模的不断扩大和投资形式的多样化，对物业经营管理的需求与日俱增。物业的业主或投资者希望通过物业经营管理，不仅使其物业在运行使用过程中能够保值，而且实现增值。这就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。可以说，业主需求的变化呼唤物业经营管理。

(2) 物业管理业态的扩展给物业经营管理提供了发展的空间。

(3) 物业服务企业自身良性发展的要求是企业开展物业经营管理的直接动力。

(4) 信息技术的出现给物业经营管理提供了进一步发展的技术支持。

以信息化、知识化、网络化、全球化为主要特征的新经济时代的来临，无疑为物业管理行业转型升级打开了另一扇大门。通过创新求变寻找新的经济增长点和生存发展空间已成为全行业努力的方向。一些品牌企业在商业模式创新、互联网技术的应用、延伸服务的拓展、高附加值获取等方面作了很多有益的探索，收获了可喜的社会效益和经济效益。新技术的出现与应用为物业经营管理的未来发展提供了技术支持。

真题解析

例 1：物业经营管理服务的目标是（ ）。（2010 年真题）

- A. 防止物业泡沫
- B. 保持和提高物业的市场价值以及未来发展潜力
- C. 合理筹划物业税收
- D. 提供舒适环境并切实保障物业的治安安全

【答案】B

【解析】物业经营管理服务的目标，是从业主的角度出发，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，在实现物业各期净收益最大化的基础上，保持和提高物业的市场价值以及未来发展潜力。

例 2：实现物业经营管理服务目标的基础是实现物业各期（ ）最大化。（2010 年真题）

- A. 价值
- B. 净收益
- C. 价格
- D. 收入

【答案】B

【解析】 物业经营管理服务的目标，是从业主的角度出发，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，在实现物业各期净收益最大化的基础上，保持和提高物业的市场价值以及未来发展潜力。

例 3： 物业经营管理的内容与物业类型和业主持有物业的目的密切相关，通常将其分为物业管理或设施管理、物业资产管理和（ ）三个层次。（2010 年真题）

- A. 物业组合投资管理
- B. 物业融资管理
- C. 物业开发管理
- D. 物业租赁管理

【答案】 A

【解析】 物业经营管理不是一个特定的专业领域，而是由物业管理、物业资产管理和物业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。通常将其分为物业管理、物业资产管理和物业组合投资管理三个层次，其中，物业管理和设施管理以运行管理为主，物业资产管理和物业组合投资管理以策略性管理为主。

例 4： 物业管理向入住的客户或业主提供服务，其核心工作是（ ）。（2010 年真题）

- A. 对物业区域内公共秩序的维护
- B. 对物业进行日常的维护与维修
- C. 保安和保洁
- D. 对物业进行资产管理

【答案】 B

【解析】 物业管理的核心工作是对物业进行日常的维护与维修，并向入住的客户或业主提供服务，以保障其始终处在正常的运行状态。

例 5： 资产管理的主要内容本质上是对成本和收益的（ ）。（2010 年真题）

- A. 分配
- B. 组合
- C. 估计
- D. 控制

【答案】 D

【解析】 资产管理，由管理和经营两大部分组成。其中管理重在对资产明示的质量特征进行有效控制；经营则根据资产作为收益性资产的性质，通过专业化、市场化操作达到保值增值和收益的目的。

例 6： 关于物业经营管理内涵的说法，错误的是（ ）。（2011 年真题）

- A. 物业经营管理是以收益性物业为对象，为业主提供的贯穿于物业整个寿命周期的综合性管理服务
- B. 物业经营管理就是对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护和管理
- C. 物业经营管理既包括保证物业正常使用的运行操作管理活动，也包括将物业作为一种收益性资产所进行的一系列的经营管理活动
- D. 收益性物业通过物业经营管理活动，为业主或者投资者创造利润和回报

【答案】 B

【解析】 物业经营管理突破了传统物业管理活动仅局限于“对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理”，强调为业主提供价值管理服务，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。

例 7： 下列各类物业中，不属于物业经营管理活动管理对象的是（ ）。（2011 年真题）

- A. 丙级写字楼
- B. 居住区商场

C. 公立小学

D. 出租型别墅

【答案】 C

【解析】 物业经营管理活动的管理对象通常为收益性物业，主要包括写字楼、零售商业物业、出租型别墅或公寓、工业物业、酒店和休闲娱乐设施等。这些收益性物业通常出租给租户使用，可获得经常性租金收益，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。

例 8：关于物业组合投资管理的说法，正确的是（ ）。(2011 年真题)

A. 物业组合投资管理是物业管理中的最基础性工作

B. 物业组合投资管理包括物业管理、设施管理和房地产资产管理三个部分

C. 物业组合投资管理以运行管理和服务为主

D. 物业组合投资管理以经风险调整后的组合投资回报最大化为目标来管理资产

【答案】 D

【解析】 物业组合投资管理不是物业管理中的最基础性工作，选项 A 错误；物业管理分为物业管理或设施管理、物业资产管理和房地产组合投资管理，选项 B 错误；物业管理和设施管理以运行管理为主，物业资产管理和物业投资组合管理以策略性管理为主，选项 C 错误；物业组合投资管理包括理解和执行物业业主的投资目标；评价资产管理公司的表现；审批资产管理公司为维护物业资产结构安全、功能先进，保持其市场竞争地位而提出的更新改造计划；以经风险调整后的组合投资回报最大化为目标来管理资产；以及在合适的时机购置和处置物业资产。

例 9：组合投资管理正确的工作顺序是（ ）。(2011 年真题)

①投资分析 ②投资组合的调整

③构建投资组合 ④投资组合绩效评估

⑤制定投资方针和政策

A. ⑤①②③④

B. ①⑤②③④

C. ①⑤③④②

D. ⑤①③②④

【答案】 D

【解析】 组合投资管理包括以下五个步骤：(1) 制定投资方针和政策；(2) 投资分析；(3) 构建投资组合；(4) 投资组合的调整；(5) 投资组合绩效评估。

例 10：关于设施管理的说法，错误的是（ ）。(2011 年真题)

A. 设施管理概念的诞生，是物业经营管理发展的必然结果

B. 设施管理的目标是维护费用最低

C. 设施管理的概念已从“硬件”管理，扩充到“软件”管理

D. 设施管理的服务对象是人

【答案】 B

【解析】 物业设施管理的对象是人，应以保证大楼用户的健康、舒适和效率为最高目标。

例 11：物业组合投资管理的要素不包括（ ）。(2011 年真题)

A. 管理对象

B. 管理理论

C. 管理者

D. 管理方法

【答案】 B

【解析】 物业组合投资管理包含三个要素：管理对象、管理者与管理方法。在三要素中，管理者是第一位的，其余两要素则处于从属地位。

例 12： 物业资产管理和物业投资组合管理以（ ）管理为主。（2012 年真题）

- A. 运行 B. 策略性 C. 日常 D. 设施

【答案】 B

【解析】 物业资产管理和物业投资组合管理以策略性管理为主。

例 13： 资产管理的主要内容本质上是对成本和收益的（ ）。（2013 年真题）

- A. 估计 B. 分配 C. 组合 D. 控制

【答案】 D

【解析】 资产管理的主要内容本质就是对成本和收益的控制，主要包括对物业的物理形态和财务状况的管理。

例 14： 物业经营管理中，物业管理和设施管理以（ ）管理为主。（2014 年真题）

- A. 战略性 B. 策略性 C. 运行 D. 操作

【答案】 C

【解析】 物业经营管理分为物业管理、物业资产管理和物业组合投资管理三个层次，其中，物业管理和设施管理以运行管理为主，物业资产管理和物业组合投资管理以策略性管理为主。

例 15： 物业经营管理通常可分为（ ）三个层次。（2014 年真题）

- A. 物业管理 B. 物业资产管理
C. 物业租赁管理 D. 物业组合投资管理
E. 物业特约服务管理

【答案】 A、B、D

【解析】 物业经营管理分为物业管理、物业资产管理和物业组合投资管理三个层次。

本节同步练习

一、单项选择题

1. 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. 物业管理 B. 设施管理
C. 价值管理 D. 投资管理

2. 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（ ）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。

- A. 收益性资产 B. 所有资产
C. 公共资产 D. 固定资产

3. （ ）的核心工作是对物业进行日常的维护与维修，并向入住的客户或业主提供服务，以保障物业始终处于正常的运行状态。

- A. 物业资产管理 B. 物业综合管理

C. 物业管理

D. 设施管理

4. 物业经营管理服务的目标是在（ ）的基础上，保持和提高物业的市场价值及未来发展潜力。

A. 延长物业经济寿命周期

B. 维持物业正常使用

C. 维持该物业的物业管理

D. 实现物业各期净收益最大化

5. 某物业管理企业受业主委托对物业经营管理绩效承担综合责任，履行策略性物业管理的职能，该企业设置若干专业化分公司，履行物业运行过程中专业物业管理的职能。则该物业管理企业属于（ ）。

A. 管理型物业管理企业

B. 专业型物业管理企业

C. 综合型物业管理企业

D. 投资型物业管理企业

6. 在物业经营管理活动中，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. 详细制定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

7. 物业经营管理活动中，通过对人和工作的协调，以为某一机构创造一个良好的生产、办公环境为主要功能的管理活动是（ ）。

A. 物业管理

B. 设施管理

C. 物业资产管理

D. 物业组合投资管理

8. 在物业经营管理企业中，负责审定某物业的投资计划，并考察资本开支能否有效提高物业价值，来决定是否批准该投资计划的企业是（ ）。

A. 物业管理公司

B. 物业资产管理公司

C. 物业组合投资管理公司

D. 设施设备管理公司

9. 在物业经营管理活动中，理解和执行物业业主的投资目标，评价资产管理公司的表现，为物业业主提供最大化目标管理资产计划，这些特征属于（ ）的内容。

A. 物业管理

B. 设施管理

C. 物业资产管理

D. 物业组合投资管理

二、多项选择题

1. 物业经营管理通常将其分为（ ）三个层次。

A. 物业管理

B. 物业资产管理

C. 物业综合管理

D. 物业组合管理

E. 设施管理

2. 资产拥有的特征包括（ ）。

A. 经济属性

B. 物质属性

C. 法律属性

D. 权属属性

E. 服务属性

3. 物业经营管理活动除了包括以保证物业正常适用的运行操作管理，还包括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