

2007年建材版

注册执业资格考试命题预测试卷系列

全国物业管理师执业资格考试

命题预测 **10** 套卷

物业管理经营管埋

注册执业资格考试命题预测专家组 编写

10套卷

超值赠送

环球网校学习卡 **40**元

一考通在线试题下载 **40**元

中国建材工业出版社

注册执业资格考试命题预测试卷系列

注册(CIP)资格考试系列

全国物业管理师执业资格考试命题预测 10 套卷

物业经营管理

注册执业资格考试命题预测专家组 编写

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业管理/注册执业资格考试命题预测专家组编
写. —北京:中国建材工业出版社, 2007. 5
(全国物业管理师执业资格考试命题预测 10 套卷)
ISBN 978-7-80227-273-6

I. 物… II. 注… III. 物业管理—资格考核—习题
IV. F293.33-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 057535 号

全国物业管理师执业资格考试命题预测 10 套卷

物业管理

注册执业资格考试命题预测专家组 编写

出版发行:中国建材工业出版社

地 址:北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编:100044

经 销:全国各地新华书店

印 刷:北京通州京华印刷制版厂

开 本:850mm×1168mm 1/16

印 张:20

字 数:565 千字

版 次:2007 年 5 月第 1 版

印 次:2007 年 5 月第 1 次

书 号:ISBN 978-7-80227-273-6

定 价:80.00 元(全四册)

网上书店:www.jccbs.com

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。电话:(010)88386906

对本书内容有任何疑问及建议,请与本书责编联系。邮箱:111652@vip.sina.com

前言

为了帮助考生在激烈的竞争中胜出,顺利通过各种注册执业资格考试,一考通在线(www.yikaotong.com)组织国内知名高校、行业协会、龙头企业中一些具有丰富注册资格考试教学、科研、培训、命题等经验的专家学者以及一批在各类考试中脱颖而出、深悉考试特点的同志组成编写组,编写了《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》,本套教材包括土地登记代理人、监理工程师、注册咨询工程师(投资)、造价工程师、注册设备监理师、房地产估价师、注册安全工程师、投资建设项目管理师、房地产经纪人、注册城市规划师等职业。辅导教材推出后,得到了广大读者及培训辅导老师的认可,并给予了高度评价。

应广大读者的强烈要求,我们在成功推出《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》之后,又专门成立注册执业资格考试命题预测专家组,编写了《注册执业资格考试命题预测试卷系列》丛书。

本书是《注册执业资格考试命题预测试卷系列》之《全国物业管理师执业资格考试命题预测10套卷》。本书共有四个分册,分别为《物业管理基本制度与政策》、《物业经营管理》、《物业管理实务》、《物业管理综合能力》。

本书在编写过程中严格按照全国物业管理师执业资格考试大纲,结合最权威的考试信息,以全国物业管理师执业资格考试标准试卷的形式编写,每个分册都有10套命题预测试卷,每套试卷之后均附有参考答案。建议考生严格遵照考试时间模拟答题,真正发挥试卷的模拟功能,体现试卷的模拟价值,从而提前进入应试状态。

为了让更多的考生顺利通过考试,一考通在线(www.yikaotong.com)在推出本系列丛书的同时,还通过网站为考生提供多种增值服务,考生注册登录即能轻松拥有。

本系列丛书由一批具有丰富注册执业资格考试研究、命题等经验的专家学者精心编写,主要编写人员有:白鸽、罗玉娟、吴志武、杨静琳、杜海龙等,其他参编人员有郑大勇、瞿义勇、王景文、刘超、刘亚楠、胡立光、卜永军、陈爱莲、杜翠霞、韩晓芳、冀珍英、梁贺、彭顺、秦付良、孙燕鹏、唐海彬、王建龙、文丽华、王可、吴成英、岳永铭、张彦宁、赵红杰、钟建明、刘岩、沈杏、杜兰芝、崔岩、黄泰山、吴丽娜、王刚领、徐晶、孙森、武志华、罗宏春、杨小方、莫骄等,在此向这些编写人员表示衷心的感谢!

为了给广大考生提供更好、更全面的帮助,“一考通在线”(www.yikaotong.com)还携手“环球职业教育在线”(www.edu24ol.com)共同推出了购书赠卡活动。考生可凭随书赠送的超值学习卡免费享受环球职业教育在线提供的40元超值网上辅导服务和一考通在线40元的试题下载服务。更多增值服务,敬请登陆网站查询。

前言不过是个引子,真正丰富的是书中的内容。相信我们的努力,一定能给您带来好运,助您考试轻松过关。

注册执业资格考试命题预测专家组

目 录

全国物业管理师执业资格考试命题预测 10 套卷·物业经营管理（一）	(1)
参考答案	(8)
全国物业管理师执业资格考试命题预测 10 套卷·物业经营管理（二）	(9)
参考答案	(16)
全国物业管理师执业资格考试命题预测 10 套卷·物业经营管理（三）	(17)
参考答案	(23)
全国物业管理师执业资格考试命题预测 10 套卷·物业经营管理（四）	(24)
参考答案	(31)
全国物业管理师执业资格考试命题预测 10 套卷·物业经营管理（五）	(32)
参考答案	(38)
全国物业管理师执业资格考试命题预测 10 套卷·物业经营管理（六）	(39)
参考答案	(45)
全国物业管理师执业资格考试命题预测 10 套卷·物业经营管理（七）	(46)
参考答案	(52)
全国物业管理师执业资格考试命题预测 10 套卷·物业经营管理（八）	(53)
参考答案	(60)
全国物业管理师执业资格考试命题预测 10 套卷·物业经营管理（九）	(61)
参考答案	(68)
全国物业管理师执业资格考试命题预测 10 套卷·物业经营管理（十）	(69)
参考答案	(76)

全国物业管理师执业资格考试命题预测 10 套卷

物业经营管理 (一)

命题
预测

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)

- 下列有关物业经营管理概念的说法, 错误的是()。
 - 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
 - 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
 - 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
 - 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、房地产资产管理和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
- 下列选项中, 物业管理是其物业经营管理全部内容的是()。
 - 居住物业
 - 收益性物业
 - 大型非房产物业
 - 非房产物业
- 下列说法中, 银行将所持有的个人住房抵押贷款债权出售给专门设立的特殊目的公司是()。
 - SPS
 - SPC
 - CPS
 - CPC
- 下列选项中, 不属于房地产投资中的系统风险的是()。
 - 通货膨胀风险
 - 周期风险
 - 变现风险
 - 资本价值风险
- 房地产开发投资企业所得税税率一般为()。
 - 11%
 - 22%
 - 33%
 - 44%
- 年利率为 12%, 存款额为 1000 元, 期限为一年, 以 1 年 1 次复利计息, 则一年后的本利和为()元。
 - 1000.00
 - 1200.00
 - 1125.51
 - 1126.83
- 某笔贷款的年利率为 15%, 借贷双方约定按季计息, 则该笔贷款的实际利率是()。
 - 14.37%
 - 15.57%
 - 15.87%
 - 13.17%
- 下列关于设备磨损补偿的说法, 错误的是()。
 - 设备磨损的补偿方式有两种, 即局部补偿和完全补偿
 - 设备有形磨损的局部补偿是修理, 设备无形磨损的局部补偿是现代化技术改造
 - 有形磨损和无形磨损的完全补偿是更换, 即淘汰旧设备, 更换新设备
 - 不进行设备磨损补偿, 企业再生产也能正常运行
- 表示当期资金来源不足以偿付当期债务, 需要通过短期借款来偿还已到期债务的偿债备付率指标()。
 - >1.0
 - <1.0
 - >1.2
 - <1.2
- 有关财务内部收益率的计算公式 $(\sum_{t=0}^n (CI-CO)_t (1+IRR)^{-t} = 0)$ 中的表述, 不正确的是()。
 - CI —现金流入量
 - CO —现金流出量
 - n —项目开始进行的时间点
 - $(CI-CO)$ —项目在第 t 年的净现金流量
- 下列关于物业价格的说法, 不正确的是()。
 - 物业价格是获得他人的物业所必须付出的代价
 - 物业价格是和平地获得他人的物业所必须付出的代价
 - 物业价格通常用货币来表示, 惯例上也是用货币形式来偿付, 但也可以用实物、劳务等其他形式来偿付

- D. 以物业作价入股换取设备、技术等是合法的
12. 现有住房一套, 建筑面积 100m^2 , 每平方米 3000 元, 总价 30 万元, 若在成交日期一次付清, 则给予 5% 的优惠, 那么实际总价为() 万元。
A. 30.00 B. 28.50 C. 29.28 D. 28.57
13. 下列选项中, 能反应物业价格水平高低的是()。
A. 成交价格 B. 市场价格 C. 总价格 D. 单位价格
14. 有一期房还有 1 年才能投入使用, 与其类似的现房价格为 $3300\text{元}/\text{m}^2$, 出租的年末净收益为 $330\text{元}/\text{m}^2$, 假设折现率为 10%, 风险补偿估计为现房价格的 2%, 则该期房目前的价格为() $\text{元}/\text{m}^2$ 。
A. 3300 B. 3000 C. 2965 D. 2934
15. 关于物业价格与一般物价的关系, 说法错误的是()。
A. 通常, 物价的普遍波动表明货币购买力的变动, 即币值发生变动。此时, 物价变动物业价格也随之变动, 若其他条件不变, 那么物价变动的百分比就相当于物业价格变动的百分比, 而且两者的动向也一致, 则表示物业价格与一般物价之间的实质关系未变
B. 不论一般物价总水平是否变动, 其中, 某些物价的变动也可能会引起物业价格的变动, 例如建筑材料价格、建筑设备价格、建筑人工费的上涨, 会增加物业开发建设成本, 从而可能推动物业价格上涨
C. 从较长时期来看, 国内外统计资料表明, 物业价格的上涨率略低于一般物价的上涨率和国民收入的增长率
D. 土地价格、建筑价格和房地价格, 或者不同类型物业的价格, 其变动幅度不是完全同步的, 有时甚至是不同方向的
16. 有一旧住宅, 测算其重置价格为 40 万元, 地面、门窗等破旧引起的物质折旧为 2 万元, 因户型设计不好, 没有独用厕所和共用电视天线等导致的功能折旧为 5 万元, 因其位于城市衰落地区引起的经济折旧为 3 万元, 则该旧住宅的折旧总额为() 万元。
A. 5 B. 10 C. 30 D. 40
17. 某宗物业的收益期限为 38 年, 通过预测得到其未来 5 年的净收益分别为 20 万元、22 万元、25 万元、28 万元、30 万元, 从未来第 6 年到第 38 年, 每年的净收益将稳定在 35 万元左右, 该类物业的报酬率为 10%, 则该宗物业的收益价格为() 万元。
A. 104.12 B. 200.36 C. 300.86 D. 401.22
18. 下列() 不是构成一个完整的房地产系统的因素。
A. 社会环境 B. 市场主体 C. 客体 D. 价格
19. 需求曲线是一条具有()。
A. 负斜率的向左下方倾斜的曲线 B. 负斜率的向右下方倾斜的曲线
C. 正斜率的向左上方倾斜的曲线 D. 正斜率的向右上方倾斜的曲线
20. 根据投资者参与市场的不同投资目的和投资方式, 具体分析不同投资方式的适用空间, 以及彼此之间的动态协调关系, 这属于房地产市场结构中的()。
A. 总量结构 B. 区域结构 C. 供求结构 D. 投资结构
21. 我国城市住宅的供给住房, 不能进入市场流通的是()。
A. 廉租房 B. 经济适用房 C. 市场价商品住宅 D. 以上全是
22. 房地产市场状况分析是介于宏观和微观分析的分析, 其中供给分析的内容包括()。
A. 调查房地产当前的存量、过去的走势和未来可能的供给。具体内容包括: 相关房地产类型的存量、在建数量、计划开工数量、已获规划许可数量、改变用途数量和拆除量等; 短期新增供给数量的估计
B. 分析当前城市规划及其可能的变化和土地利用、交通、基本建设投资等计划
C. 分析房地产市场的商业周期和建造周期循环运动情况, 分析未来相关市场区域内供求之间的数量差异
D. 以上全是

23. 物业管理的中短期计划通常以物业管理企业与业主签署的委托管理合同约定的合同有效期周期,通常为()。
- A. 1~3 年 B. 2~4 年 C. 3~5 年 D. 4~6 年
24. 物业租赁指房屋租赁是一种特定的商品交易的经济活动形式,下列选项不是其特征的是()。
- A. 租赁双方都必须是符合法律规定的责任人 B. 房屋租赁关系不因所有权的转移而中止
- C. 房屋租赁转移房屋的所有权 D. 房屋租赁关系是一种经济要式契约关系
25. 在租约签订前,租赁管理的主要工作有()。
- A. 租金的确定 B. 收取租金 C. 租金调整 D. 租金结算
26. 租赁管理的核心内容是()。
- A. 租户选择 B. 租金确定与调整
- C. 租赁管理中的市场营销 D. 租约谈判与签约管理
27. 租赁合同到期,合同自行终止,承租人需要继续租用的,应当在租赁期限届满前()个月提出。
- A. 1 B. 2 C. 3 D. 4
28. 租赁管理不仅仅限于设定租金、吸引和选择租户、谈判和签订租约,当租约开始实施之后,如何在租赁期内保持与租户的良好关系,进行充分的交流沟通,这是客户关系管理在经营性物业租赁管理中的实际应用,其中客户关系管理是()。
- A. GRM B. CRM C. GRN D. CRN
29. 下列选项中,不是营业成本的是()。
- A. 直接人工费 B. 直接材料费 C. 管理费用 D. 间接费用
30. 福利基金按工资总额的()计算。
- A. 10% B. 2% C. 1.5% D. 14%
31. 物业管理企业在从事物业管理活动中发生的各项直接支出是()。
- A. 管理费用 B. 营业成本 C. 财务费用 D. 人员费用
32. 物业管理成本控制具有的含义是()。
- A. 对目标成本本身的控制
- B. 对目标成本完成的控制和过程的监督
- C. 在过程控制的基础上,着眼于未来,为今后成本的降低指明方向
- D. 以上全部正确
33. 下列关于合同的概念,说法正确的是()。
- A. 合同又称契约,是指平等主体的自然人之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议
- B. 合同又称契约,是指平等主体的自然人、法人之间,设立、变更、终止民事权利义务关系的协议
- C. 合同又称契约,是指平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议
- D. 以上全部错误
34. 前期物业服务合同的签订是由()签订的。
- A. 建设单位和物业管理企业 B. 建设单位和业主委员会
- C. 业主委员会和物业管理企业 D. 以上提到的三方一起
35. 物业管理实行招投标,其意义在于()。
- A. 引导业主树立正确的物业管理观念,提高自治能力
- B. 推动物业管理企业不断提高管理水平,增强市场竞争力
- C. 全面促进物业管理行业的发展
- D. 以上全部正确
36. 从管理角度来说,所谓“风险”,是指发生某种不利事件或损失的各种可能性的总和,下列选项中不属于风险的特征的是()。
- A. 正面性,即风险突如其来,使之受到侵害
- B. 负面性,即风险是与损失或不利事件相联系的,没有损失就没有风险和风险管理

- C. 不确定性, 风险是与偶然事件相联系的, 即发生不利事件或损失是不确定的, 是可能发生也可能不发生
- D. 可测性, 凡是风险都是与特定的时间和空间条件相联系, 因此, 风险事故的发生是可以测定的
37. 保险费是按赔偿限额选择适用的费率计算, 其中, 有累计赔偿限额的计算公式是()。
- A. 保险费 = 累计赔偿限额 × 适用费率 B. 保险费 = 每次事故赔偿限额 × 适用费率
- C. 保险费 = 场地占有面积 × 适用费率 D. 保险费 = 赔偿时限 × 适用费率
38. 在雇主责任保险中, 若雇员发生事故, 雇员的月工资是按事故发生之日或经医生发现疾病之日该雇员前()。
- A. 3 个月的平均工资 B. 6 个月的平均工资
- C. 12 个月的平均工资 D. 18 个月的平均工资
39. 企业的资金运动有静态和动态两种表现形式, 下列选项中, 属于静态形式的是()。
- A. 经营性现金流动 B. 投资性现金流动 C. 筹资性现金流动 D. 流动资产
40. 下列选项中, 不属于会计报表的主表内容的是()。
- A. 资产负债表 B. 利润表 C. 利润分配表 D. 现金流量表
41. 资金筹集是指()。
- A. 物业管理企业为了持续从事物业管理、经营与服务活动而必须筹集所需资金的过程
- B. 物业管理企业将所筹集到的资金, 按照一定的原则与目标投入到物业管理、经营、服务中去的过程
- C. 物业管理企业在筹资和开展物业管理、经营、服务过程中, 所发生的各种成本费用
- D. 物业管理企业所取得的各种收入, 如物业管理报酬、开展物业经营以及多层次服务所取得的收入等
42. 评价物业管理绩效的最重要、最基础的指标是()。
- A. 基本指标 B. 修正指标 C. 评议指标 D. 总况指标
43. 下列关于物业管理绩效评价的特点, 说法错误的是()。
- A. 以物业管理企业作为具体评价对象
- B. 以物业管理企业的盈利能力、资产运营水平和后续发展能力等方面作为评价重点
- C. 以能准确反映上述方面的各项定量和定性指标作为主要评价依据
- D. 将各项指标与本地区甚至全国各行业的相关指标和水平进行对比, 以期得到对某个物业管理企业公正、客观的评价结果
44. 物业管理绩效评价的主要方法是()。
- A. 综合分析判断法 B. 功效系数法 C. 定性分析判断法 D. 基本指标计分方法
45. 下列选项中, 不是按照写字楼物业所具备的功能差异分类的是()。
- A. 单纯型写字楼 B. 商住型写字楼 C. 综合型写字楼 D. 自用型写字楼
46. 当所有的经营费用均由租户直接分担时, 则称这种出租方式叫()。
- A. 益租 B. 净租 C. 毛租 D. 利租
47. 写字楼物业治安要定期检查办公楼的安全设施, 监控室要()小时有人监控。
- A. 8 B. 12 C. 24 D. 48
48. 写字楼物业经营管理绩效评价的第一项指标是()。
- A. 物业经济指标 B. 服务满意度 C. 物业品牌化 D. 以上都是
49. 建国后我国政府兴建的第一座百货商店是()。
- A. 北京丰联广场 B. 北京赛特购物中心
- C. 北京百货大楼 D. 北京华联商厦
50. 零售商业物业在选址和规划时主要应考虑()。
- A. 市场容量 B. 进出交通 C. 地点显著 D. 以上都是
51. 选择零售商作为零售商业物业租户时首先要考虑的因素是()。
- A. 声誉 B. 财务能力

- C. 租户组合与位置分配 D. 租户需要的服务
52. 公共能耗费是指商厦内非某一具体承租户使用的能源消耗, 约占总费用的()。
- A. 3% B. 5% C. 40% D. 35%
53. 投资商成功开发零售商业项目后, 对项目的处置方式有()。
- A. 完全拥有产权, 或直接出售一小部分产权, 自己仍维持大股东的身份
B. 将大部分产权出售, 成为小股东
C. 全部出售套现
D. 以上都正确
54. 投资者为了降低投资风险并实现收益最大化的目标, 进行()。
- A. 组合投资 B. 搭配投资 C. 分期投资 D. 贷款投资
55. 企业物业资产是指()。
- A. 企业为了生产和持续发展而拥有的房地产
B. 企业为了生产而拥有或租用的房地产
C. 企业为生产和持续发展而拥有或租用的房地产
D. 企业维持正常经营管理的必要而重要的条件之一
56. 生命周期成本的英文简写是()。
- A. LCG B. LGC C. LGG D. LCC
57. 下列选项中, 不属于以应收账款形式表现的不良资产的是()。
- A. 逾期的应收账款 B. 呆滞的应收账款
C. 坏账、死账形式的应收账款 D. 证券投资的应收账款
58. 1987 年 4 月, 提出“可持续发展”的组织是()。
- A. WECD B. WCED C. WDCE D. WEDC
59. () 已成为衡量物业管理企业实力和竞争力的重要标准之一。
- A. 信息系统应用水平 B. 可持续发展战略
C. 智能化小区 D. 电子商务平台
60. 编写物业管理报告时, 不应该()。
- A. 报告清楚 B. 文字简练 C. 真实可靠 D. 长篇大论
- 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. 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
62. 房地产投资的特性有()。
- A. 位置固定不可移动性 B. 寿命周期长
C. 政策影响性 D. 专业管理依赖性
E. 资金流动性
63. 我国房地产投资经营过程中企业纳税的主要税种有()。
- A. 经营税金及附加 B. 城镇土地使用和房产税
C. 企业所得税 D. 员工所得税
E. 保险费
64. 在复利计算和考虑资金时间的计算中, 常用的符号表示正确的有()。
- A. i —计算周期数 B. P —现值
C. F —终值 (未来值) D. G —每一时间间隔收入或支出的等比变化值
E. B —每一时间间隔收入或支出的等差变化值

65. 物业价格与一般物品的价格共同之处在于()。
- A. 都是价格, 用货币来表示
B. 都有波动, 受供求因素的影响
C. 都是按质论价: 优质高价, 劣质低价
D. 都是受区位的影响很大
E. 都是形成的时间较长
66. 选取的可比实例应符合()。
- A. 可比实例物业应是估价对象物业的类似物业
B. 可比实例的成交日期应与估价时点接近
C. 可比实例的交易类型应与估价目的吻合
D. 可比实例的成交价格应为正常市场价格或能够修正为正常的市场价格
E. 可比实例应同实际完全相符
67. 影响房地产市场发展的社会因素有()。
- A. 家庭收入水平及分布
B. 传统观念及消费心理
C. 社会福利
D. 家庭户数与规模
E. 家庭生命周期
68. 下列关于表达式 $Q_n^d = f(P_n, P_{n-1}, Y, G, \dots)$ 的说法, 正确的有()。
- A. 此公式表示消费对某种商品的需求数量与不同影响因素之间的关系
B. 该公式的含义是: 对某种商品 n 的需求数量 (Q_n^d) 是该商品本身的价格 (P_n), 其他商品的价格 (P_{n-1}), 收入 (Y), 政府政策 (G) 以及其他因素 ($\dots$) 的函数
C. 该公式的含义是: 对某种商品 n 的需求数量 (Q_n^d) 是该商品本身的价格 (P_n), 其他商品的价格 (P_{n-1}), 收入 (Y), 政府政策 (G) 以及其他因素 ($\dots$) 的函数
D. 对应某种具体的商品来说, 其他因素也是不可以确定的
E. 对应某种具体的商品来说, 其他因素也是可以确定的
69. 房屋租赁登记备案的一般程序包括()。
- A. 签订
B. 申请
C. 审查
D. 颁证
E. 变更
70. 房屋租赁合同的法律特征有()。
- A. 房屋租赁合同是双务合同
B. 房屋租赁合同是无偿合同
C. 房屋租赁合同是诺成合同
D. 房屋租赁合同是要式合同
E. 房屋租赁合同是继续性合同
71. 在营业成本中, 直接人工费用包括()。
- A. 人员的工资
B. 人员的奖金
C. 人员福利费
D. 办公费
E. 差旅费
72. 在编制成本预算时, 必须遵循()。
- A. 成本预算必须同其他预算相协调
B. 成本预算要以各项定额为基础
C. 成本预算应有相应的技术经济措施保证
D. 成本预算要全面权衡, 提高资金使用效益
E. 成本预算要符合实际, 不要留余地
73. 物业管理活动中存在着大量的主体, 根据合同的作用以及合同主体的不同, 可将合同归为()。
- A. 物业建设单位在开发过程中所订立的合同
B. 前期物业服务合同与物业服务合同
C. 业主所签订的与物业管理活动有关的合同
D. 物业管理企业与专营公司订立的有关物业管理活动的专项服务合同
E. 后期物业管理合同
74. 物业服务合同具有()特征。
- A. 物业服务合同的订立以当事人相互信任为前提, 任何一方通过利诱、欺诈、蒙骗等手段签订的合

- 同, 一经查实, 可依法起诉
- B. 物业服务合同是有偿合同
- C. 物业服务合同具有过渡性
- D. 物业服务合同既是诺成性合同又是双务合同
- E. 物业服务合同是劳务合同
75. 企业财务活动是指在商品货币经济条件下企业的资金运动, 包括()。
- A. 资金筹集 B. 资金运用
- C. 资金耗费 D. 资金转收
- E. 资金收回和分配
76. 写字楼物业的特点, 主要体现在()。
- A. 所处区位好, 规模大 B. 多为现代化的高层建筑
- C. 功能齐全, 配套设施完善 D. 全部由专业物业管理企业管理
- E. 保持产权的完整性是写字楼物业保值增值的关键
77. 北京市写字楼等级划分有特定的参考标准(硬件部分)。下列有关甲级写字楼的描述, 错误的是()。
- A. 位置十分优越, 一般属于城市商务中心(CBD), 交通十分便利
- B. 停车位数量: 每 90~120m² 出租面积提供 1 个机动车位
- C. 办公空间在一定程度上具有灵活分隔适应性, 室内净高 2.5m
- D. 全面设置消防自动报警系统和消防自动灭火系统
- E. 中央空调系统, 温湿可由中央系统控制
78. 零售商业物业的经营管理工作, 主要包括()。
- A. 招商及承租户组合 B. 零售技术及营销
- C. 零售技术 D. 物业维护
- E. 运行管理
79. 组合投资管理包含的要素有()。
- A. 管理对象 B. 管理规则
- C. 管理者 D. 管理方法
- E. 管理目的
80. 物业管理企业运用计算机技术参与具体事务的管理需要综合考虑()。
- A. 管理的范围、深度和想要达到的管理效果
- B. 现有管理流程的规范化程序
- C. 管理人员综合应用计算机的水平
- D. 资金的投入
- E. 资金的流出

参考答案

一、单项选择题

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

二、多项选择题

61	ABDE	62	ABCD	63	ABC	64	BC	65	ABC
66	ABCD	67	BCDE	68	ACE	69	BCD	70	ACDE
71	ABC	72	ABCD	73	ABCD	74	ABDE	75	ABCE
76	ABCE	77	BCE	78	ABCD	79	ACD	80	ABCD

全国物业管理师执业资格考试命题预测 10 套卷

物业经营管理(二)

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)

- 下列选项中, 地区购物商场的建筑规模在()。
A. 1 万~3 万 m^2 之间 B. 1 万~5 万 m^2 之间 C. 3 万~5 万 m^2 之间 D. 5 万~8 万 m^2 之间
- 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主提供服务, 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
- 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
- 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
- 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
- 房地产置业投资活动表示为投资者利用所购置的房地产, 通过物业管理活动, 最终为租户提供可入住的生产或生活空间。这是()。
A. 房地产投资活动从财物形态进行考察的 B. 房地产投资活动从实物形态进行考察的
C. 房地产投资活动从货币形态进行考察的 D. 房地产投资活动从净利形态进行考察的
- 已知某出租公寓的年有效毛租金收入为 100 万元, 年运营费用为 30 万元, 如果租金收入和运营费用在未来 30 年的经营期内分别以每年 3% 和 2% 的速度增长, 折现率为 8%, 则该出租公寓的净运营收益现值是()万元。
A. 1107.75 B. 1107.57 C. 1108.75 D. 1108.57
- 某投资者以 4000 元/ m^2 的价格, 购买了一套建筑面积为 1000 m^2 的店面, 银行为其提供了 15 年期的商业用房抵押贷款, 抵押贷款价值比率为 60%, 该贷款的年利率为 9%, 按月等额还本付息, 则初始抵押贷款数额为()万元。
A. 400 B. 441 C. 240 D. 192
- 在不考虑资金时间价值影响的条件下, 设备年等额总成本的计算公式是()。

$$\text{A. } AC_n = \frac{P-L_n}{n} + \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n C_j$$

$$\text{B. } AC_n = \frac{P-L_n}{n} + C_1 + \frac{n-1}{2}G$$

$$\text{C. } AC_n = \left[P + \sum_{j=1}^n \frac{C_j}{(1+i)^j} - \frac{L_n}{(1+i)^n} \right] \times \left[\frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \right]$$

命题
预测

$$D. AC_n = \left[P + \frac{P - L_n}{n} - \frac{L_n}{(1+i)^n} \right] \times \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n C_j$$

10. 金融机构在向居民提供抵押贷款时, 借款人在每月的还款额中()。
- A. 全部还本 B. 全部还息
C. 一部分还本, 另一部分付息 D. 以上选项全不正确
11. 在不考虑资金时间价值因素影响的情况下, 直接通过现金流量计算出来的经济评价指标是()。
- A. 盈利指标 B. 静态指标 C. 动态指标 D. 清偿指标
12. 已知某投资项目的净现金流量如下表所示。如果投资者目标收益率为 10%, 则该投资项目的财务净现值为()万元。

单位: 万元

年次	0	1	2	3	4	5
现金流入		300	300	300	300	300
现金流出	1000					
净现金流量	-1000	300	300	300	300	300

- A. 120.5 B. 137.3 C. 250.6 D. 300.0
13. 现有一套住房, 建筑面积为 100m², 单价为 3000 元/m², 在实际交易中, 要求在成交日期时一次付清, 则实际总价为()万元。
- A. 30.0 B. 28.5 C. 29.2 D. 28.7
14. 下列不是土地使用权出让成交价格的是()。
- A. 招标成交价 B. 拍卖成交价 C. 挂牌成交价 D. 转让成交价
15. 下列随着时间的流逝而不断减少的是()。
- A. 原始价值 B. 市场价值 C. 账面价值 D. 评估价值
16. 下列有关物业价格影响因素的说法, 错误的是()。
- A. 在现实中, 物业价格的高低是由众多物业价格影响因素对物业价格综合作用的结果
B. 某一地带带有铁路, 这一地带如果为居住区, 铁路就可能成为增值因素
C. 有的影响因素对物业价格的影响较大, 有的影响因素对物业价格的影响较小
D. 有的影响因素对物业价格的影响虽然可以感觉到, 却难以用数学公式或数学模型将其描述出来
17. 某宗物业交易总价为 30 万元, 其中首期付款 20%, 余款于半年后支付。假设月利率为 0.5%, 则该宗物业在其成交日期一次付清的价格为()万元。
- A. 30.00 B. 29.29 C. 28.28 D. 27.27
18. 下列不是物业估价基本方法的是()。
- A. 市场法 B. 成本法 C. 收益法 D. 交易法
19. 下列房地产市场的运行环境中, 影响房地产市场发展的工地、能源、生态等自然资源条件的是()。
- A. 社会环境 B. 资源环境 C. 国际环境 D. 政治环境
20. 房地产市场供给的基本法则为()。
- A. 当其他条件不变时, 较高的商品价格会使可供销售的商品数量增加, 较低的商品价格会使可供销售的商品数量减少
B. 当其他条件不变时, 较高的商品价格会使可供销售的商品数量减少, 较低的商品价格会使可供销售的商品数量增加
C. 当其他条件不变时, 较高的商品价格会使可供销售的商品数量增加, 较低的商品价格也会使可供销售的商品数量增加
D. 当其他条件不变时, 较高的商品价格会使可供销售的商品数量减少, 较低的商品价格也会使可供销售的商品数量减少
21. 针对某一物业类型, 分析其市场内部不同档次物业的供求关系; 并从市场发展的实际情况出发, 判别供给档次和需求水平之间是否处于错位的状态是()。

命题
预测

- A. 投资结构 B. 供求结构 C. 产品结构 D. 区域结构
22. 下列不属于市场供给特点的是()。
- A. 由于房地产商品的供给在短期内很难有较大的增减, 因此市场供给缺乏弹性
B. 购置房地产的开支巨大, 通常需要借助金融信贷机构进行融资
C. 由于房地产市场上的商品本身不能移动, 交易是房地产产权的流转及其再界定
D. 房地产商品的不可移动性, 使房地产价格与其所处的地理位置关系极大
23. 无论是房地产开发投资还是房地产置业投资, 或者是政府管理部门对房地产业实施宏观管理, 其决策的关键在于()。
- A. 化减房地产市场的风险 B. 分析房地产市场的信息
C. 预测房地产市场未来的发展趋势 D. 把握房地产市场供求关系的变化规律
24. 一般集中于对大型中高档商业物业的管理, 物业管理企业采用有计划的管理的是()。
- A. AMP B. PMP C. PMA D. AMA
25. 租赁关系在双方中的一方死去时自动中止的是()。
- A. 定期租赁 B. 自动延期租赁 C. 意愿租赁 D. 私房租赁
26. 物业租赁所面向的目标市场群体, 主要由()决定。
- A. 该物业的档次所决定 B. 该物业所处的市场的供求关系决定
C. 该物业所处区域的商业特征决定 D. 该物业所处的地理位置是否优越所决定
27. 租赁管理的核心是()。
- A. 确定可出租面积和租赁方式 B. 编制租赁经营预算
C. 定位市场目标 D. 确定租金方案
28. 凡要求有特定形式和履行一定手续的合同都称为()。
- A. 双务合同 B. 有偿合同 C. 诺成合同 D. 要式合同
29. 下列对客户关系管理的叙述中, 说法错误的是()。
- A. 客户关系管理, 是一种通过围绕客户细分来组织企业, 鼓励满足客户需要的行为, 并通过加强客户与供应商之间联系等手段, 来提高盈利、收入和客户满意度的遍及整个企业的商业策略
B. 其英文缩写为 CRM
C. 其目的在于企业通过富有意义的交流沟通, 理解并影响客户行为, 最终实现赢得客户、保留客户、客户忠诚和客户创利的目的
D. 其概念是由美国 Gartner 集团率先提出, 是辨识、获取、保持和增加“客户价值”的理论、实践和技术手段的总称
30. 下列选项中, 不是按照成本计算依据的不同来划分的是()。
- A. 估计成本 B. 实际成本 C. 计划成本 D. 定额成本
31. 某办公单位以每月 2000 元的价格租了一间 100m² 的办公室, 年终总结时, 其交通费 2500 元/年, 通信费 3500 元/年, 办公用品费 500 元/年, 书报费 800 元/年, 宣传广告及市场推广费 11000 元/年, 法律费用 5200 元/年, 节日装饰费 500 元/年, 其办公费估算为()元/年。
- A. 20 B. 200 C. 400 D. 2000
32. 编制预算的工作量相对较大, 各费用项目的成本效益率的确定缺乏客观依据的是()。
- A. 固定预算 B. 弹性预算 C. 零基预算 D. 滚动预算
33. 成本的日常管理内容不包括()。
- A. 利用物业管理周期理论进行成本控制 B. 严格实施预算的凭证控制
C. 建立健全费用开支与报销审批制度 D. 控制责任中心的业绩考评
34. 下列选项中, () 是开展物业管理工作的基础。
- A. 物业管理企业与众多的业主发生物业管理的法律关系
B. 物业管理中的各种合同
C. 物业管理企业提供物业管理服务
D. 物业管理企业与众多的非业主发生物业管理的法律关系

命题预测

35. 下列对物业服务合同的说法, 正确的是()。
- 物业服务合同是物业管理企业提供物业管理服务时, 与有关委托方签署的合同
 - 物业服务合同包括前期物业服务合同和物业服务合同两种, 两者之间存在着时间先后的顺序, 但并不相互衔接
 - 若不签订前期物业服务合同, 也可以保证购房人在购买房屋直至业主委员会成立时的各项权利得以实现
 - 物业服务合同的甲方是新建住宅的开发商, 乙方是甲方选聘的物业管理企业
36. 封送标书的一般惯例是, 投标单位应将所有投标文件按招标文件要求, 准备正本和副本, 通常()。
- 正本 1 本, 副本 1 本
 - 正本 1 本, 副本 2 本
 - 正本 2 本, 副本 1 本
 - 正本 2 本, 副本 2 本
37. 下列选项中, () 不是风险具有的特征。
- 负面性
 - 不确定性
 - 特殊性
 - 可测性
38. 在投保人对投保标的进行了重复保险, 即向多个保险人对同一标的投保的情况下产生的保险原则是()。
- 诚信原则
 - 可保利益原则
 - 近因原则
 - 比例分摊原则
39. 在保险合同关系人中, 受益人是指()。
- 人身保险的被保险人死亡后有权领取保险金的人
 - 被保险的代理人
 - 为保险人招揽和代理保险业务而收取佣金的人
 - 与保险人签订合同并负责交纳保险费的另一方当事人
40. () 包括资金的投放和各项资产的使用两方面。
- 资金筹集
 - 资金运用
 - 资金耗费
 - 资金分配
41. 反映物业管理企业在某一特定时日财务状况的财务报表是()。
- 资产负债表
 - 利润表
 - 现金流量表
 - 成本报表
42. 净资产收益率的计算公式是()。
- $\frac{\text{净利润}}{\text{平均总资产}} \times 100\%$
 - $\frac{\text{总利润}}{\text{平均总资产}} \times 100\%$
 - $\frac{\text{净利润}}{\text{平均净资产}} \times 100\%$
 - $\frac{\text{总利润}}{\text{平均净资产}} \times 100\%$
43. () 是物业管理绩效的具体手段。
- 评价指标
 - 评价标准
 - 评价方法
 - 评价要素
44. 对于企业三年利润平均增长率指标, 若企业当年或三年前利润不都为正值, 定由亏损变为盈利的, 则单项修正系数为()。
- 0.8
 - 0.9
 - 1.0
 - 1.1
45. 按日提交的物业管理报告通常比按年提交的物业管理内容少、相对简单, 覆盖的时间范围只是按年提交报告的()。
- 半个月
 - 1 个月
 - 3 个月
 - 6 个月
46. 下列有关合同服务的说法, 正确的是()。
- 合同服务是灵活的、机动掌握的服务
 - 合同服务是强制性的必须提供的服务
 - 合同服务是业主服务需求期望值外的, 是“锦上添花”的服务
 - 合同服务是无偿服务, 是单向奉送的服务
47. 一般来说, 为每个办公室工作人员提供() 的单元内建筑面积比较合适。
- 5~6m²
 - 10~15m²
 - 15~20m²
 - 20~25m²
48. 下列不是写字楼物业工程安全管理中“十供”的是()。
- 确保供电
 - 确保供水
 - 确保供饭
 - 确保供气
49. 对物业管理企业进行评价的主要目的是()。
- 令物业管理企业为业主和租户提供更好的服务
 - 决定是保留还是辞退当前的物业管理企业
 - 与租户有良好的沟通
 - 及时收取租金