

2015



机工建筑考试

全国物业管理师执业资格考试 历年真题 + 押题试卷

物业管理基本 制度与政策

全国物业管理师执业资格考试试题分析小组 编

含2014年真题

免费赠送
考试题库软件

提高50%学习效率

4套近年真题

1套预测试卷 (书+盘)

押题

微信扫一扫，获赠考前押题试卷

软件

超值免费赠送，2台电脑使用

模式

软件自动计时，自动判卷

练习模式

做题后自动显示答案

错题管理

自动记录模考错题，提高做题准确率

试题收藏

随时收藏经典试题，集中查看

超值版



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

2015 全国物业管理师执业资格考试
历年真题 + 押题试卷——

物业管理基本 制度与政策

全国物业管理师执业资格考试试题分析小组 编



机械工业出版社

本书是专门为广大参加全国物业管理师执业资格考试的考生编写的。本书共分五部分:第一部分为应试指导,为考生说明本科目知识体系和考试重点;第二部分为典型真题详解,主要对历年真题进行了详细讲解,并对重点、难点进行了深层次的拓展分析和思路点拨;第三部分为重要考点分类归纳,主要将同一类型的知识点进行了归纳整理;第四部分为押题试卷,六套押题试卷充分体现了近几年来物业管理师执业资格考试的发展历程、命题思路的变化方式和考题形式的发展趋势;第五部分为2012~2014年考试真题试卷,便于考生掌握考试题型的变化。

本书附赠超值考试题库软件,软件由专业团队精心开发,功能强大,预测试题命中率高。

图书在版编目(CIP)数据

2015 全国物业管理师执业资格考试历年真题 + 押题试卷. 物业管理基本制度与政策/全国物业管理师执业资格考试试题分析小组编. —2 版.
—北京:机械工业出版社,2015.1
ISBN 978-7-111-49200-9

I. ①2… II. ①全… III. ①物业管理-规章制度-中国-资格考试-习题集②物业管理-经济政策-中国-资格考试-习题集
IV. ①F293.33-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 010140 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:张晶 责任编辑:张晶

封面设计:张静 责任印制:刘岚

责任校对:刘时光

北京圣夫亚美印刷有限公司印刷

2015 年 2 月第 2 版第 1 次印刷

184mm×260mm·8.5 印张·203 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-49200-9

ISBN 978-7-89405-681-8 (光盘)

定价:35.00 元(含 1CD)

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

服务咨询热线:(010)88361066

机工官网:www.cmpbook.com

读者购书热线:(010)68326294

机工官博:weibo.com/cmp1952

:(010)88379203

教育服务网:www.cmpedu.com

封面防伪标均为盗版

金书网:www.golden-book.com

前 言

本套全国物业管理师执业资格考试历年真题 + 押题试卷是围绕“夯实基础，掌握重点，突破难点，稳步提高”的理念编写而成的。

押题试卷的优势主要体现在以下几个方面：

一、预测准。本书紧扣“考试大纲”和“考试教材”，指导考生梳理和归纳核心知识。本书不仅是对教材精华的浓缩，也是对教材的精解精练。本书可以帮助考生掌握要领，提高学习效率，高效地掌握考试的精要。试卷信息量大，涵盖面广，对2015年全国物业管理师执业资格考试试卷的宏观把握和总体预测都具有极强的前瞻性。

二、权威性。本书是作者在总结经验，开创特色的宗旨下，按照2015年全国物业管理师执业资格考试大纲，针对2015年全国物业管理师执业资格考试的最新要求精心设计，代表着2015年全国物业管理师执业资格考试的最新动态和基本方向。

三、时效性。编写组用前瞻性、预测性的眼光去分析考情，在书中展示了各知识点可能出现的考题形式、命题角度和分布，努力做到与考试试卷趋势“合拍”，步调一致。本书题型新颖，切合物业管理师执业资格考试实际，包含大量深受命题专家重视的新题、活题。

为了使本书尽早与考生见面，满足广大考生的迫切需要，参与本书策划、编写和出版的各方人员都付出了辛勤的劳动，在此一并表示感谢。

编写组专门为考生配备了专业答疑教师解决疑难问题。

本书在编写过程中，虽然几经斟酌和校阅，但由于作者水平所限，书中难免有不尽如人意之处，恳请广大读者一如既往地对我们的疏漏之处给予批评和指正。

编 者

目 录

前言	
第一部分 应试指导	1
本科目知识体系	1
重要命题知识点归纳	2
2012~2014年《物业管理基本制度与政策》考题分值统计	5
历年考试题型说明	7
备考复习方略	7
答题技巧	8
第二部分 典型真题详解	10
第三部分 重要考点分类归纳	24
第四部分 押题试卷	33
押题试卷(一)	33
参考答案	43
押题试卷(二)	44
参考答案	54
押题试卷(三)	55
参考答案	65
押题试卷(四)	66
参考答案	77
押题试卷(五)	78
参考答案	88
押题试卷(六)	89
参考答案	100
第五部分 近三年真题试卷	101
2012年度全国物业管理师执业资格考试试卷	101
2012年度全国物业管理师执业资格考试试卷参考答案	111
2013年度全国物业管理师执业资格考试试卷	112
2013年度全国物业管理师执业资格考试试卷参考答案	121
2014年度全国物业管理师执业资格考试试卷	122
2014年度全国物业管理师执业资格考试试卷参考答案	131

第一部分 应试指导

本科目知识体系

《物业管理基本制度与政策》的知识体系包括四部分,分别为物业管理概述、物业管理服务、物业管理的基本制度、房地产相关制度与政策。

物业管理概述

特点:本章为全书的第一章,知识较为零散。重点是物业管理的产生与发展,《物业管理条例》的立法过程、指导思想和立法原则,以及基本法律体系。法律体系的构成在历年考试中都会涉及

物业管理服务

特点:本章容易出现考点,主要掌握物业管理服务的特点和内容,物业服务合同,物业服务与维护的内容。这部分内容较多,要认真学习,充分把握好物业服务合同和前期物业服务合同的有关内容

物业管理的基本制度

特点:本章在历年考试中,占较多分值,为必考内容。重点是前期物业管理招标投标制度、物业管理企业资质管理制度、从业人员职业资格制度的有关内容,这部分出题几率很大。业主大会制度、业主公约制度也会有所涉及,这部分内容也要掌握和了解。物业承接查验制度和住宅专项维修资金制度是很容易出题的内容,并且内容零散,要注意找对方法,灵活掌握

房地产相关制度与政策

特点:本章是全书的最后一章,内容较多,但是考点很有条理。重点是掌握房地产开发经营管理、转让管理,商品房的销售管理,房屋租赁管理的有关内容。在本章中房地产中介服务的机构管理和业务管理的内容也会在考试中出现,要努力掌握

重要命题知识点归纳

	重要命题知识点	考试要点归纳
物业管理 概述	物业管理的概念	物业管理的概念、特征
	我国物业管理的产生与发展	物业管理的起源与发展 城镇住房制度和住房制度改革 我国物业管理的产生、发展 物业管理在社会经济中的作用
	我国物业管理制度建设的 历史沿革	物业管理制度建设的必要性 《条例》颁布前、后的物业管理制度建设 《物权法》颁布后的物业管理制度建设
	《物业管理条例》	制定和修改过程 指导思想和立法原则 制度特色 主要内容 基本法律关系
	《物权法》关于“业主的建筑物 区分所有权”的规定	业主的建筑物区分所有权 专有部分的所有权 共有部分的共有权 共同管理权 业主的诉讼权利
物业管理 服务	物业管理服务的特点和内容	物业管理服务的特点、内容 物业管理服务标准
	物业服务收费	物业服务收费原则、形式、管理
	物业服务定价成本监审	物业服务定价成本监审的定义、原则和依据 物业服务定价成本的构成 物业服务定价成本审核的方法和标准
	物业使用与维护	公共建筑和共用设施规划用途不得擅自改变 物业管理区域内的道路场地不得擅自占用与挖掘 公用事业单位应当依法履行维修养护责任 装饰装修房屋行为应当依法规范 利用物业共用部位、共用设施设备经营的规定 存在安全隐患物业的维修义务
	物业服务企业	物业服务企业的义务、责任、风险防控
	物业服务合同	前期物业服务合同 物业服务合同 两种物业服务合同的区别
	物业管理的法律关系	物业管理法律关系的构成、特征
	物业管理的法律责任	物业管理的行政责任 物业管理的民事责任

(续)

重要命题知识点	考试要点归纳
业主大会制度	业主大会制度的作用和特征 业主的权利与义务 业主大会 业主委员会 指导和监督
管理规约制度	管理规约 临时管理规约
前期物业管理招标投标制度	前期物业管理招标投标概述 前期物业管理招标规则 物业管理投标规则 开标、评标和中标规则
物业承接查验制度	物业承接查验的定义 物业承接查验制度的必要性 物业承接查验制度的基本原则和指导思想 物业承接查验的依据和条件 物业承接查验的内容和程序 建设单位的义务和责任 物业服务企业的义务和责任 物业承接查验记录、协议与备案 保护业主权益的相关规定
物业服务企业资质管理制度	物业服务企业的性质和地位 物业服务企业资质管理的必要性 物业服务企业的资质等级 物业服务企业资质等级的申请与核定 物业服务企业资质证书的变更、注销与撤销 物业服务企业资质管理违规行为的法律责任
物业管理从业人员职业资格制度	物业管理从业人员的职业素质与职业资格 实施物业管理师制度的现实意义 物业管理师资格考试、注册 物业管理师执业 物业管理师继续教育
住宅专项维修资金制度	住宅专项维修资金的定义、管理原则和监管部门 住宅专项维修资金的交存、管理、使用、监督管理 住宅专项维修资金违法行为的法律责任
房地产相关制度与政策	房地产与房地产业 房地产业的作用 我国房地产法律体系
	建设用地使用权的出让、划拨

(续)

	重要命题知识点	考试要点归纳
房地产相 关制度与 政策	规划设计及工程建设管理制度 与政策	城市规划管理制度与政策 勘察设计管理制度与政策 招标投标和建设监理制度与政策 建设工程施工与质量管理体系与政策
	房地产开发经营管理制度 与政策	房地产开发企业的管理 房地产开发的项目管理 房地产开发项目转让
	房地产交易管理制度与政策	房地产交易的基本制度 房地产转让管理 商品房销售管理 房屋租赁管理 房地产抵押管理
	房地产权属登记制度与政策	房地产登记制度概述 房屋权属登记
	房地产中介服务管理制度与政策	房地产中介服务的概念及特点 房地产中介服务人员资格管理 房地产中介服务机构管理 房地产中介服务业务管理
	城市危险房屋与白蚁防治管理 制度与政策	城市危险房屋管理 城市房屋白蚁防治管理

2012 ~ 2014 年《物业管理基本制度与政策》考题分值统计

知识点		2013 年		2012 年	
		单项 选择题	多项 选择题	单项 选择题	多项 选择题
物业管理 概述	物业管理的概念	4		2	
	我国物业管理的产生与发展				
	我国物业管理制度的历史沿革		2		
	《物业管理条例》	3	2	2	4
物业管理 服务	物业管理服务的特点和内容	4		3	4
	物业服务收费	7	4	7	4
	物业服务合同	1		2	
	物业使用与维护	1			
物业管理 的基本制 度	业主大会制度	8	8	7	8
	管理规约制度	3		1	
	前期物业管理招标投标制度	4	2	3	
	物业承接查验制度	3	2	1	
	物业服务企业资质管理制度	2	2	2	6
	物业管理从业人员职业资格制度	2	6		2
	住宅专项维修资金制度	5		6	2
业主的建筑物区分所有权		7	4	11	4
房地产相关制度 与政策	房地产与房地产业管理制度简介			2	
	房地产开发经营管理	1	6	1	
	房地产转让管理	1	2		
	商品房销售管理	2		4	2
	房屋租赁管理			2	2
	房地产中介服务	1		1	
	房地产抵押管理			2	
	房地产权属登记	1		1	
	房屋维修养护管理				2
合计		60	40	60	40

(续)

知识点		2014年	
		单项选择题	多项选择题
物业管理概述	物业管理的概念	1	
	我国物业管理的产生与发展		
	我国物业管理制度建设的历史沿革		
	《物业管理条例》		
	《物权法》关于“业主的建筑物区分所有权”的规定	7	2
物业管理服务	物业管理服务的特点和内容	3	2
	物业服务收费	4	
	物业服务定价成本监审	4	2
	物业使用与维护	1	4
	物业服务企业	3	4
	物业服务合同	2	4
	物业管理的法律关系		
	物业管理的法律责任	2	2
物业管理的基本制度	业主大会制度	7	2
	管理规约制度	2	2
	前期物业管理招标投标制度	3	
	物业承接查验制度	3	4
	物业服务企业资质管理制度	3	
	物业管理从业人员职业资格制度	2	2
	住宅专项维修资金制度	1	2
房地产相关制度与政策	房地产法律制度概括	3	
	建设用地制度与政策		2
	规划设计及工程建设管理制度与政策	1	
	房地产开发经营管理制度与政策		
	房地产交易管理制度与政策	3	2
	房地产权属登记制度与政策	3	4
	房地产中介服务管理制度与政策	2	
	城市危险房屋与白蚁防治管理制度与政策		
合计		60	40

历年考试题型说明

《物业管理基本制度与政策》考试全部为客观题。题型包括单项选择题和多项选择题两种。其中,单项选择题每题1分;多项选择题每题2分。对于单项选择题来说,备选项有4个,选对得分,选错不得分也不倒扣分。而多项选择题的备选项有5个,其中有2个或2个以上的备选项符合题意,至少有1个错项(也就是说正确的选项应该是2个、3个或4个);错选,本题不得分(也就是说所选择的正确选项中不能包含错误的答案,否则得0分);少选,所选的每个选项得0.5分(如果所选的正确选项缺项且没有错误的选项,那么,每选择1个正确的选项就可以得0.5分)。因此,建议考生对于单项选择题,宁可错选,不可不选;对于多项选择题,宁可少选,不可多选。

备考复习方略

一是依纲靠本。考试大纲将教材中的内容划分为掌握、熟悉、了解三个层次。大纲要求掌握的知识点一定要花时间多看,大纲未要求的知识点不必花很多时间去了解,通读即可。根据考试大纲的要求,保证有足够多的时间去理解教材中的知识点,考试指定教材包含了命题范围和考试试题标准答案,必须按考试指定教材的内容、观点和要求去回答考试中提出的所有问题,否则考试很难过关。

二是循序渐进。要想取得好的成绩,比较有效的方法是把书看上三遍。第一遍最仔细地看,每一个要点、难点决不放过,这个过程时间应该比较长;第二遍看得较快,主要是对第一遍划出来的重要知识点进行复习;第三遍看得很快,主要是看第二遍没有看懂或者没有彻底掌握的知识点。为此,建议考生在复习前根据自身的情况,制订一个切合实际的学习计划,依此来安排自己的复习。尽量在安排工作的时候把考试复习时间也统一有计划地安排进去。有些考生每次考试总是先松后紧,一开始并不在意,总认为时间还多,等到快考试了,突击复习,造成精神紧张,甚至失眠。每次临考之时总有一丝遗憾的抱怨,再给我一周时间复习,肯定能够过关!在这里,给参加考试的考生提个醒儿,与其考后后悔,不如笨鸟先飞,提前准备。

三是把握重点。考生在复习时常常可能会过于关注教材上的每个段落、每个细节,没有注意到有些知识点可能跨好几个页码,对这类知识点之间的内在联系缺乏理解和把握,就会导致在做多项选择题时往往难以将所有答案全部选出来,或者由于分辨不清选项之间的关系而将某些选项忽略掉,甚至将两个相互矛盾的选项同时选入。为避免出现此类错误,建议考生在复习时,务必留意这些层级间的关系。每门课程都有其必须掌握的知识点,对于这些知识点,一定要深刻把握,举一反三,以不变应万变。在复习中若想提高效率,就必须把握重点,避免平均分配。把握重点能使我们以较小的投入获取较大的考试收益,在考试中立于不败之地。

四是善于总结。就是在仔细看完一遍教材的前提下,一边看书,一边做总结性的笔记,把教材中每一章的要点都列出来,从而让厚书变薄,并理解其精华所在;要突出全面理解和融会贯通,并不是要求把指定教材的全部内容逐字逐句地死记硬背下来。而要注意准确把握文字背后的复杂含义,还要注意把不同章节的内在内容联系起来,能够从整体上对考试科目进行全面掌握。众所周知,考试涉及的各个科目均具有严谨性、务实性的特点,尽管很多问题从理论

上讲可能会有不同的观点和看法,需要运用专业判断,但在考试时,考试试题的答案都具有“唯一性”,客观试题尤其如此。

五是精选资料。复习资料不宜过多,选一两本就行了,多了容易眼花,反而不利于复习。从某种意义上讲,考试就是做题。所以,在备考学习过程中,适当地做一些练习题和模拟题是考试成功必不可少的一个环节。多做练习固然有益,但千万不要舍本逐末,以题代学。练习只是针对所学知识的检验和巩固,千万不能搞什么题海大战。

在这里提醒考生在复习过程中应注意以下三点:

一是加深对基本概念的理解。对基本概念的理解和应用是考试的重点,考生在复习时要对基本概念加强理解和掌握,对理论性的概念要掌握其要点。

二是把握一些细节性信息、共性信息。每年的考题中都有一些细节性的考题,考生在复习过程中看到这类信息时,一定要提醒自己给予足够的重视。

三是突出应用。考试侧重于对基本应用能力的考查,近年来这个特点有所扩大。

答题技巧

既然已经走进了考场,那就是“箭在弦上,不得不发”了。所以,此时紧张是没有意义的,只能给考生带来负面的影响。既然如此,倒不如洒脱一下,放下心理的负担,轻装上阵的好。精心准备的考前复习,都是为了一个最终的目的:取得良好的考试成绩。临场发挥是取得好成绩的重要环节,结合多年来的培训经验,我们给考生提出以下几点要求:

第一个要求就是要做到稳步推进。单项选择题掌握在每题 1 分钟的速度稳步推进,多项选择题按照每题 1.5 分钟的速度推进,这样下来,还可以有一定的时间作检查。单项选择题的难度较小,考生在答题时要稍快一点,但要注意准确率;多项选择题可以稍慢一点,但要求稳,以免被“地雷”炸伤。从提高准确率的角度考虑,强烈希望大家,一定要耐着性子把题目中的每一个字读完,常常有考生总感觉到时间不够,一眼就看中一个选项,结果就选错了。这类性急的考生大可不必“心急”,考试的时间是很合理的,也就是说,按照正常的答题速度,规定的考试时间应该有一定的富余,你有什么理由着急呢?

第二个要求就是要预留检查时间。考试时间是绝对富余的,在这种情况下如何提高答题的准确度就显得尤为重要了。提高答题准确度的一个重要方法就是预留检查时间,建议考生至少要预留 15~20 分钟的时间来作最后的检查。从提高检查的效率来看,建议考生主要对难题和没有把握的题进行检查。在考场上,考生拿到的是一份试卷,一份答题卡,试卷可以涂写,答题卡不可以涂写,只能用铅笔去涂黑。建议大家在试卷上对一些拿不准的题目,在题号位置标记一个符号,这样在检查时就顺着符号去一个个找。

第三个要求就是要做到心平气和,把握好节奏。这点对考场心理素质不高的考生来讲十分重要。不少考生心理素质不高,考场有犯晕的现象,原本知道的题目却答错了,甚至心里想的是答案 A,却涂成了 C。怎么避免此类“自毁长城”的事情发生呢?我们这里给大家两点建议:一是不要被前几道题蒙住。有时候你一看到前面几道题,就有点犯晕,拿不准,心里就发毛了,这时候你千万要告诫自己,这只是出题者惯用的手法,先给考生一个下马威,没有关系。二是时一定要稳住阵脚。

具体到答题技巧,给大家推荐以下四种方法:

一是直接法。这是解常规的客观题所采用的方法,就是选择你认为一定正确的选项。

二是排除法。如果正确答案不能一眼看出,应首先排除明显是不全面、不完整或不正确的选项,正确的选项几乎是直接抄自于考试指定教材或法律法规,其余的干扰选项要靠命题者自己去设计,考生要尽可能多排除一些干扰选项,这样就可以提高你选择出正确答案的几率。

三是比较法。直接把各备选项加以比较,并分析它们之间的不同点,集中考虑正确答案和错误答案的关键所在。仔细考虑各个备选项之间的关系。不要盲目选择那些看起来像、读起来很有吸引力的错误答案,中了命题者的圈套。

四是猜测法。如果你通过以上方法都无法选择出正确的答案,也不要放弃,要充分利用所学知识去猜测。一般来说,排除的项目越多,猜测正确答案的可能性就越大。

第二部分 典型真题详解

第一章 物业管理概述

一、单项选择题

1. 【2014年真题】物业管理专业化的两大制度基础是物业服务企业资质管理制度和()。
- A. 物业承接查验制度
B. 物业管理师制度
C. 前期物业管理招标投标制度
D. 住宅专项维修资金制度

【答案】B。

【解析】物业服务企业资质管理制度和物业管理师制度,是物业管理专业化的两大制度基础。

2. 【2014年真题】关于业主对建筑物专有部分以外的共有部分的权利与义务的说法,错误的是()。
- A. 业主享有共同管理的权利
B. 业主享有权利的同时也承担相应义务
C. 业主放弃权利时可不承担义务
D. 业主不得以放弃权利不履行义务

【答案】C。

【解析】《物权法》规定:“业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。”即业主对专有部分以外的共有部分享有共同管理的权利。业主对专有部分以外的共有部分享有权利、承担义务,不得以放弃权利不履行义务。

3. 【2014年真题】根据《物权法》,未经批准,业主对专有部分不得作出的行为是()。
- A. 抵押贷款
B. 出租经营
C. 赠与他人
D. 改变使用性质

【答案】D。

【解析】业主对建筑物内属于自己所有的住宅、经营性用房等专有部分可以直接占有、使用,实现居住或者营业的目的;也可以依法出租,获取收益;还可以出借,解决亲朋好友居住之难,加深亲朋好友间的亲情与友情;或者在自己的专有部分上依法设定负担,例如,为保证债务的履行将属于自己所有的住宅或者经营性用房抵押给债权人,或者抵押给金融机构以取得贷款等;还可以将住宅、经营性用房等专有部分出售给他人,对专有部分予以处分。

4. 【2013年真题】《物业管理条例》所称的物业管理活动的基础是()。
- A. 土地使用权出让协议
B. 商品房买卖合同
C. 房屋租赁合同
D. 物业服务合同

【答案】D。

【解析】物业服务合同,是业主和物业服务企业订立的关于双方在物业管理活动中的权利义务协议,是物业管理活动产生的契约基础。

5. **【2013 年真题】**关于《物业管理条例》立法指导思想的说法,正确的是()。

- A. 强调保护业主的财产权益,协调单个业主之间的利益关系
- B. 强调物业管理权利与财产权利相分离的原则
- C. 强调业主与物业服务企业通过公平、公开和协商方式处理物业服务事项
- D. 强调业主大会与社区居民委员会之间是平等的民事主体

【答案】C。

【解析】《物业管理条例》的立法指导思想,主要表现在三个方面:一是强调保护业主的财产权益,协调单个业主与全体业主的共同利益关系;二是强调业主与物业服务企业是平等的民事主体,是服务和被服务的关系;三是强调业主与物业服务企业通过公平、公开和协商方式处理物业服务事项。

6. **【2013 年真题】**业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律法规以及管理规约外,应当经()业主同意。

- A. 有利害关系的
- B. 有相邻关系的
- C. 同一单元 2/3 以上的
- D. 小区 2/3 以上的

【答案】A。

【解析】业主将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主同意。

7. **【2013 年真题】**关于建筑物区分所有权的说法,错误的是()。

- A. 建筑物区分所有权是一个集合权,包括专用所有权、共有和共同管理的权力
- B. 业主转让建筑物专有所有权时,对其享有的共有和共同管理权一并转让
- C. 在区分所有权人之间,建筑物区分所有权不具有排他性
- D. 建筑区划内,共有所有权的标的物不得请求分割

【答案】C。

【解析】业主的建筑物区分所有权是一个集合权,包括对专有部分享有的所有权、对建筑区划内共有部分享有的共有权和共同管理的权利,这三种权利具有不可分离性。业主转让建筑内的住宅、经营性用房等专有部分,其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。业主的专有部分为建筑物的重要组成部分,但与共有部分又不可分离。

8. **【2013 年真题】**下列业主的行为中,属于未履行对共有部分承担义务的是()。

- A. 以不使用共用电梯为由,拒绝承担相关维修费用
- B. 违反规定,擅自改装室内燃气管道和灶具
- C. 未事先告知物业服务企业而进行室内装修
- D. 未按规定办理备案手续出租房屋,收取租金

【答案】A。

【解析】《物权法》规定,业主不得以放弃权利为由不履行义务。例如,业主不得以不使用电梯为由,不交纳电梯维修费用;在集中供暖的情况下,不得以冬季不在此居住为由,不交纳暖气费用。

9. **【2012 年真题】**物业管理的本质是提供一种()。

- A. 及时维修
- C. 无偿服务

- B. 统一管理
- D. 有偿服务

【答案】D。

【解析】在市场经济条件下,物业管理的属性是交易,提供的商品是服务,交易的方式是等价有偿。

10. 【2012年真题】关于住宅小区业主大会与居民委员会的关系的说法,错误的是()。

- A. 双方应当相互协作,共同做好物业管理区域内的相关工作
- B. 业主大会应当支持居民委员会开展工作,并接受其领导
- C. 业主大会作出的决定应当告知相关居民委员会,并听取其建议
- D. 居民委员会应当对业主大会的工作进行监督

【答案】B。

【解析】居委会和业主大会之间并不一一对应,双方不存在隶属关系,也不是上下级关系,因此B项是错误的。

11. 【2012年真题】关于建筑物区分所有权的说法,正确的是()。

- A. 建筑物区分所有权包括专有所有权、共有权和共同管理权
- B. 建筑物区分所有权,特指区分所有权人享有共有部分的权利
- C. 建筑物区分所有权的标的物,区分所有权人可以请求分割
- D. 建筑物区分所有权,在区分所有权之间具有排他性

【答案】A。

【解析】业主的建筑物区分所有权是一个集合权,包括对专有部分享有的所有权、对建筑区划内共有部分享有的共有权和共同管理的权利,这三种权利具有不可分离性。

12. 【2012年真题】改建、重建建筑物及其附属设施由()决定。

- A. 物业服务企业
- B. 建设单位
- C. 业主
- D. 业主委员会

【答案】C。

【解析】建筑物及其附属设施的改建、重建,涉及业主建筑物区分所有权的行使及费用的负担,需要业主共同决定。

二、多项选择题

1. 【2014年真题】根据《物权法》,建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属由当事人通过()等方式约定。

- A. 登记
- B. 变更
- C. 出租
- D. 出售
- E. 附赠

【答案】CDE。

【解析】《物权法》对建筑区域内的车位、车库的所有权归属作了规定:建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。

2. 【2013年真题】开发建设单位在物业管理活动中应当承担的义务有()。

- A. 主持首次业主大会
- B. 制定临时管理规约