

2010

全国物业管理师执业资格考试辅导用书

《物业经营管理》 命题点全面解读

北京兴宏程建筑考试培训中心 组织编写

中国铁道出版社

CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

《物业管理》命题点全面解读/北京兴宏程建筑
考试培训中心组织编写. —北京:中国铁道出版社,2010.1
2010 全国物业管理师执业资格考试辅导用书
ISBN 978-7-113-10749-9

I. 物… II. 北… III. 物业管理-资格考核-自学
参考资料 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 214843 号

书 名: 2010 全国物业管理师执业资格考试辅导用书
《物业管理》命题点全面解读
作 者: 北京兴宏程建筑考试培训中心 组织编写

策划编辑: 江新锡 曹艳芳
责任编辑: 曹艳芳 电话: 010-51873065
编辑助理: 江新照
封面设计: 冯龙彬
责任校对: 张玉华
责任印制: 李 佳

出版发行: 中国铁道出版社(100054,北京市宣武区右安门西街8号)
网 址: <http://www.tdpress.com>
印 刷: 北京市彩桥印刷有限责任公司
版 次: 2010年1月第1版 2010年1月第1次印刷
开 本: 787mm×1092mm 1/16 印张: 12.75 字数: 306千
书 号: ISBN 978-7-113-10749-9/TU·1085
定 价: 27.00元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版的图书,如有缺页、倒页、脱页者,请与本社读者服务部调换。

电 话: 市电(010)51873170, 路电(021)73170(发行部)

打击盗版举报电话: 市电(010)63549504, 路电(021)73187

前 言

北京兴宏程建筑考试培训中心应广大应试者的迫切要求，组织了一批执业资格考试辅导名师组成物业管理师执业资格考试辅导用书编写委员会，通过这些考试辅导名师在具体辅导和命题工作中积累的经验，在全面锁定考纲教材变化、准确把握考试新动向的基础上，科学安排知识体系架构，以独特方法全方位剖析试题的真实含义，采用多维的解题方法拓展解题多思路的编写理念进行编写。

《2010全国物业管理师执业资格考试辅导用书》系列丛书的编写体例是：

命题规律解读 通过辅导用书编写委员会对物业管理师执业资格考试的命题规律的准确定位，深度透视命题规律，帮助应试者理顺备考思路。

命题点解读 一种话题就是一种考点，一段材料就是一段积累。辅导用书编写委员会将物业管理师执业资格考试的命题要点做了深层次的剖析和总结，帮助应试者有效形成基础知识的提高和升华。

热点试题全解 辅导用书编写委员会在编写过程中，遵循考试大纲，结合考试教材，经过潜心研究、精心策划、重点筛选后编写出难易符合考试要求的典型试题，帮助应试者巩固已掌握的知识。

《2010全国物业管理师执业资格考试辅导用书》系列丛书的特点是：

“地毯式”搜索命题点——使考点插翅难飞；

“闪电式”速记命题点——把考试当作一场游戏；

“题库式”活用命题点——让命题者无计可施。

北京兴宏程建筑考试培训中心专门为应试者组成了强大的专家答疑团队，所有应试者都可以通过专家答疑邮箱（Kaoshidayi2009@163.com）提出问题，专家答疑团队接到提问后会在24小时内回答应试者的提问。我们更希望应试者通过邮箱给我们提出宝贵意见，以便我们在以后修订时更进一步提高辅导书的价值。

进入考场的那一瞬间，你可能会感到有点紧张，这很正常。放松你的心情，增加信心，我们相信你有能力也有把握将本次考试做到完美。

参加本书编写的人员主要有靳晓勇、张春霞、施殿宝、熊青青、李同庆、郑赛莲、周胜、郭爱云、郭玉忠、薛孝东、魏文彪、梁晓静、王凤宝、郭丽峰、乔改霞、孙静、黄贤英、张福芳、刘龙、杨自旭、范首臣、孙雪、彭菲等，在此特表感谢。



由于编写时间仓促，书中难免存在疏漏之处，望广大读者和同行不吝赐教。我们衷心希望将建议和意见及时反馈给我们，我们将在以后的工作中予以改正。

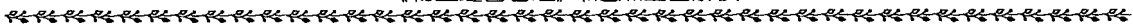
最后衷心预祝广大应试者顺利通过考试。

北京兴宏程建筑考试培训中心

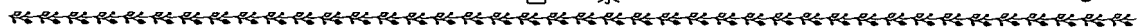
2010年1月

目 录

考试相关情况说明	1
备考复习指南	3
答题方法解读	4
答题卡填涂技巧	5
第一章 物业经营管理概述	1
命题规律解读	1
命题点解读	1
热点试题全解	5
热点试题答案	9
第二章 房地产投资及其区位选择	10
命题规律解读	10
命题点解读	10
热点试题全解	14
热点试题答案	19
第三章 房地产投资分析技术	20
命题规律解读	20
命题点解读	20
热点试题全解	29
热点试题答案	36
第四章 收益性物业价值评估	38
命题规律解读	38
命题点解读	38
热点试题全解	51
热点试题答案	58
第五章 房地产市场与市场分析	59
命题规律解读	59



命题点解读	59
热点试题全解	68
热点试题答案	73
第六章 租赁管理	75
命题规律解读	75
命题点解读	75
热点试题全解	84
热点试题答案	89
第七章 成本管理	90
命题规律解读	90
命题点解读	90
热点试题全解	100
热点试题答案	107
第八章 合同与风险管理	108
命题规律解读	108
命题点解读	108
热点试题全解	120
热点试题答案	126
第九章 财务管理与绩效评价	127
命题规律解读	127
命题点解读	127
热点试题全解	144
热点试题答案	152
第十章 写字楼物业经营管理	153
命题规律解读	153
命题点解读	153
热点试题全解	160
热点试题答案	165
第十一章 零售商业物业经营管理	167
命题规律解读	167
命题点解读	167
热点试题全解	173
热点试题答案	177



第十二章 物业经营管理的未来发展·····	178
命题规律解读·····	178
命题点解读·····	178
热点试题全解·····	185
热点试题答案·····	189

第一章 物业经营管理概述

命题规律解读

本章的命题规律主要体现在：

1. 物业经营管理活动的管理对象通常为收益性物业,其包括多种类型,留意在此出现多选题。
2. 物业服务企业分为管理型、专业型和综合型三种,各种类型的物业服务企业其工作的重点各不相同,注意区分。
3. 物业经营管理分为物业管理或设施管理、房地产资产管理和房地产组合投资管理三个层次,各层次之间的相互关系,是重点的考核内容,注意掌握。
4. 物业经营管理中的战略性工作和常规工作内容,都是很好的命题素材,留意在此出题。

命题点解读

命题点1 物业经营管理活动的管理对象

表 1—1 物业经营管理活动的管理对象

管理对象	内 容
写字楼	<p>写字楼是为商务、办公活动提供空间的建筑,主要由作为办公空间的办公室部分和公用部分(如电梯、楼梯、卫生间、饮水间、走廊等)构成,包括企业自用写字楼、出租写字楼和自用出租复合型写字楼三种类型。</p> <p>我国尚无统一的写字楼分类标准,专业人员主要依照其所处的位置、楼宇设计装修状况和收益能力等进行分类。国外通常将写字楼分为甲、乙、丙三个等级</p>
零售商业物业	<p>零售商业物业是用于零售商业经营活动的建筑,包括从小型店铺到大型购物中心的各种零售商业空间。</p> <p>零售商业物业的分类主要依据其建筑规模、经营商品的特点及商业辐射区域的范围三个方面。其类型有:</p> <p>(1)区域购物中心。是指规模巨大,集购物、休闲、娱乐、饮食等于一体,包括百货店、大卖场以及众多专业连锁零售店在内的超级商业中心。</p> <p>区域购物中心所包含的内容比较广泛,在服务功能上表现为复合性,在经营管理上表现为一致性,在服务设施上体现为完整性,在服务范围上面向商圈内所有居民。</p> <p>(2)市级购物中心。市级购物中心的建筑规模一般在3万平方米以上,其商业辐射区域可覆盖整个城市,服务人口在30万人以上,年营业额在5亿元人民币以上。按所服务的对象不同,市级购物中心也有高档和中档之分。</p> <p>(3)地区购物商场。地区购物商场的建筑规模一般在1万~3万平方米之间,商业服务区域以城市中的某一部分为主,服务人口10万~30万人,年营业额在1亿~5亿元人民币之间。</p>

续上表

管理对象	内 容
零售商业物业	<p>(4) 居住区商场。居住区商场的建筑规模一般在 3 000 ~ 10 000 m² 之间,商业服务区域以城市中的某一居住小区为主,服务人口 1 万 ~ 5 万人,年营业额在 3 000 万 ~ 10 000 万元人民币之间。</p> <p>(5) 邻里服务性商店。这些商店的建筑规模一般在 3 000 m² 以下,且以 500 ~ 1 000 m² 建筑面积者居多,服务人口在 1 万人以下,年营业额在 3 000 万元人民币以下。</p> <p>(6) 特色商店。特色商店的特色主要表现在其所经营的商品或服务的特殊性,以及经营方式的灵活性</p>
出租型别墅或公寓	<p>用于出租经营的居住建筑主要是别墅和公寓,这是经营性房地产的重要类型。</p> <p>(1) 别墅是指在风景区或在郊外建造的供休养的住所。</p> <p>(2) 公寓是指包含有许多住宅单元的建筑物,通常不分割产权出售,供出租或短期居住</p>
工业物业	<p>工业物业是指为人类生产活动提供入住空间的物业,包括工业厂房、仓储用房、高新技术产业用房、研究与发展用房(又称工业写字楼)等。</p> <p>用于出租经营的工业物业常常出现在工业开发区、工业园区、科技园区和高新技术产业园区</p>
酒店和休闲娱乐设施	<p>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、康体娱乐活动提供入住空间的建筑,包括酒店、休闲度假中心、康体中心、赛马场、高尔夫球场等。</p> <p>酒店与休闲娱乐设施的差别主要表现在:</p> <p>(1) 服务对象不同。</p> <p>(2) 地理位置不同。</p> <p>(3) 服务内容不同。</p> <p>(4) 建筑设计和装潢风格不同</p>

命题点 2 物业经营管理服务的目标

表 1—2 物业经营管理服务的目标

项 目	内 容
物业经营管理服务的目标	<p>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</p>
物业服务企业的责任	<p>在房地产投资信托基金的组织结构下,承担物业管理工作的物业服务企业,通常要承担如下责任:</p> <p>(1) 策划租户的组合及物色潜在租户;</p> <p>(2) 制订及落实租务策略;</p> <p>(3) 执行租务条件;</p> <p>(4) 确保所管理的物业遵守国家法规;</p> <p>(5) 履行租务管理工作;</p> <p>(6) 进行租务评估、制订租约条款、拟备租约、收取租金、追收欠租及收回物业;</p> <p>(7) 执行例行的管理服务,包括保安监控、防火设施、通信系统及紧急事故管理;</p> <p>(8) 制订及落实有关楼宇管理、维修及改善的政策及计划;</p> <p>(9) 提出更新改造建议及监察有关活动</p>

命题点3 物业经营管理企业

表 1—3 物业经营管理企业

项 目	内 容
物业服务企业性质	物业服务企业既是服务性单位,又是经营性企业组织。 现代物业服务企业完全按照自主经营、自负盈亏、自我约束、自我发展的机制来运作,靠提供经营管理服务获得报酬,取得盈利
物业服务企业类型	(1)管理型物业服务企业。管理型物业服务企业是具有策略性物业管理能力的企业,它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的位置。 (2)专业型物业服务企业。专业型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,通常以专业分包的形式,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。 (3)综合型物业服务企业。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。综合型物业服务企业一般在公司总部设置管理层,履行策略性物业管理的职能,同时还设置若干专业化的分公司,履行物业运行过程中专业物业管理的职能

命题点4 物业经营管理的层次及不同层次之间的关系

表 1—4 物业经营管理的层次及不同层次之间的关系

项 目	内 容
物业经营管理的层次	<p>物业经营管理通常分为物业管理或设施管理、房地产资产管理和房地产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,房地产资产管理和房地产投资组合管理以策略性管理为主。</p> <p>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。</p> <p>对于居住物业,物业管理就是物业经营管理的全部内容。对于收益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的工作。</p> <p>设施管理主要功能是通过对人 and 工作的协调,为某一机构(企业或事业单位)创造一个良好的生产、办公环境</p>
不同层次之间的关系	<p>物业管理或设施管理、资产管理和组合投资管理的作用是相互关联的。</p> <p>物业管理、资产管理和组合投资管理的主要职责,见表 1—5</p>

表 1—5 物业经营管理三个层次工作的主要职责

管理层次	物业管理	资产管理	组合投资管理
主要职责	保持与租户的联系;收租;控制运营成本;财务报告和记录的保存;物业维护;资本性支出计划;危机管理;安全管理;公共关系	制定物业发展战略计划;持有/出售分析;物业更新改造等主要开支决策;监控物业绩效;管理和评价物业服务企业;协助物业管理的租户关系工作;定期进行资产的投资分析和运营状况分析	制定投资组合目标与投资准则;制定并执行组合投资战略;设计和调整物业资产的资本结构;负责策略资产的配置和衍生工具的应用;监督购置、处置、资产管理和再投资决策;负责投资组合的绩效;客户报告与现金管理

命题点5 物业经营管理中的战略性工作

表 1—6 物业经营管理中的战略性工作

项 目	内 容
确定战略	大多数投资者对金融市场有较为深刻的理解,但对那些缺乏实际物业投资经验的投资者来说,需要了解投资股票和直接物业投资的差异。根据发展战略认真确定初始组合非常重要
确定标准	这些投资标准包括现金流、租金波动和基于市场交易的收益变化
构建信息基础	必须有一个可靠的足以使资产组合中的各个单元都得到合适评价的数据库
决策分析	决策分析是对各种可能的方案进行分析比较的过程
进行资产组合	资产组合理论的原则是投资者应当把一些合适的持有物进行分散,从而有效地抵消一部分风险。 在任何情况下,都将选择收益最大和风险最小的那个组合。 在合适的选择下,整体风险应该尽可能低。也就是,资产组合的风险将低于各个组成部分的加权平均风险

命题点6 物业经营管理的常规工作

表 1—7 物业经营管理的常规工作

常规工作	内 容
日常维修和维护	业主会寻找能够全部承担各种维修成本的租户,这也是目前大多数出租活动处理这个问题的方式
未来维修和维护	对于机构投资者投资的工厂、仓库和写字楼物业,一般是由租户负责物业未来的维修和维护。 对于商业物业,区位因素更为重要。对于其他物业有重要影响的维护费用问题在商业物业上体现并不明显。 设计水平、使用的材料和施工质量都影响到建筑物全寿命周期中的维修成本
设施设备管理	从广义上讲,设施设备管理是一种“家务性”活动,与使用者或租客的日常活动密切相关。过高水平的设施设备管理会提高管理成本,增加提高租金的可能性
物业保险管理	保险赔偿覆盖的范围一般与租约条款相对应。尽管租约中不会明确总额,但是会明确全部补偿需要的各种参数。 如果发生投保额度过低的情况,投保方将承担自行支付全部补偿成本和保险实际补偿金额之间的风险。因此,大多数建议都会要求投保方对物业可能产生的损失进行全额保险

命题点7 物业经营管理的现金流和成本管理

表 1—8 物业经营管理的现金流和成本管理

项 目	内 容
支出的分配	在下列三种情况下,投资者一般不会把所有的管理成本负担都转移给租户: (1) 对用于出租的住宅,一些法律要求使得物业业主必须对物业进行某种程度的直接投资。 (2) 由于短期的商业租户会尽量减少对物业的投入,因此业主一般更希望签署一次性包含全部内容的租约,将预期收费纳入租约中。 (3) 租户可能对物业的建筑或者某一部分表示不满意,这时为了留住租户,业主不得不降低条件,允许租户承担较低的维修责任,而由他自己负担大部分

续上表

项 目	内 容
费用和成本	一般都是通过各国的法律和双方的协商,来确定具体由哪一方来支付这些费用或双方分担的比例
租金	<p>一般来说,按照租约规定进行开支的一方需要说明提供的具体工作或者服务内容,也需要为其分包商的支出行为负责。但是以下四种情况除外:</p> <p>(1) 物业有多个租户,每个租户提供一定比例的租金,作为整体物业的开支来源。</p> <p>(2) 租户要各自支付保险费,但不必向业主另外支付一笔用来补偿业主为整体物业提供风险庇护的费用。</p> <p>(3) 有时租户不愿按租约内容履行责任。</p> <p>(4) 业主可能会面对一项租户的租金没有覆盖的维修或者更新项目</p>
服务费	<p>(1) 服务费覆盖的内容本质上应当由业主承担,但实际上是由租户支付的。</p> <p>(2) 一般分配公共成本的方式是按照单个租户的承租面积占物业总面积的比例计算。还有一种方式是以收益为基数,按照一定比例提取公共成本。</p> <p>公共服务的成本应提前收取。常用的提取方法是以上一年的实际成本为基础,按照通货膨胀率或者类似的指数进行修正,再按照得到的结果进行专项资金的提取。</p> <p>(3) 每个租户在计算服务费的时候,还必须考虑到会计和审计等专业服务的成本。这些费用一般是按照租户缴纳的服务费的一定比例计算</p>

热点试题全解

一、单项选择题(每题1分。每题的备选项中,只有1个最符合题意)

1. 物业经营管理以()为对象,为业主提供综合性管理服务。
 - A. 工业物业
 - B. 零售商业物业
 - C. 收益性物业
 - D. 资本性物业
2. 将物业作为一种收益性资产所进行的资本投资、市场营销等经营活动属于()。
 - A. 设施管理活动
 - B. 物业价值管理活动
 - C. 成本控制管理活动
 - D. 物业经营管理活动
3. 房地产投资信托基金的主要物质载体是()。
 - A. 经常性租金收益
 - B. 运营收入
 - C. 毛租金
 - D. 营业额
4. 下列不属于写字楼类型的是()。
 - A. 企业自用写字楼
 - B. 出租写字楼
 - C. 自用出租复合型写字楼
 - D. 公寓写字楼
5. 为了持续保持写字楼的市场竞争力,提升写字楼的市场价值,通常要采购()的物业经营管理服务。
 - A. 高标准、高质量、专业化
 - B. 高标准、系统化
 - C. 高质量、高标准、综合化
 - D. 系统化、综合化
6. 下列属于零售商业物业的分类依据的是()。

- A. 经营商品的特点
B. 租金水平的高低
C. 地理位置
D. 资本与预算管理
7. 区域购物中心在经营管理上表现为()。
A. 复合性
B. 一致性
C. 完整性
D. 专业性
8. 在传统上,酒店和休闲娱乐设施这类物业经营管理活动属于()。
A. 酒店管理行业
B. 商业物业活动
C. 写字楼娱乐
D. 饭店管理行业
9. 酒店的服务对象大部分为商务和观光客人,而旅游度假村的服务对象是以休闲、娱乐、保健为目的的,这突出表现了酒店与休闲娱乐设施的差别是()。
A. 地理环境不同
B. 服务内容不同
C. 服务对象不同
D. 服务范围不同
10. 下列不是管理型物业服务企业的工作重点的是()。
A. 物业管理工作的规划与计划
B. 物业市场营销
C. 现金流管理
D. 环境绿化
11. 综合型物业服务企业具备的能力是()。
A. 物业策略管理能力
B. 物业运行管理能力
C. 物业策略管理和物业运行管理能力
D. 专业管理能力
12. 综合型物业服务企业是具备物业策略管理和()的企业。
A. 物业运行管理能力
B. 风险调整的能力
C. 个性化服务
D. 经济实用
13. 与物业类型和业主持有物业的目的密切相关的是()。
A. 物业经营管理的内容
B. 资产管理的内容
C. 组合投资管理的内容
D. 物业管理的内容
14. 对于居住物业,物业经营管理的内容是()。
A. 设施管理
B. 房地产资产管理
C. 物业管理
D. 房地产组合投资管理
15. 下列不属于设施管理对象的是()。
A. 高新技术企业用房
B. 科研教学设施
C. 政府办公楼
D. 公寓
16. 资产管理公司利用一种手段来聘用、解聘和调配物业服务企业,这种手段是()。
A. 监控物业的运行绩效
B. 控制市场
C. 考察资本开支
D. 监督现金流量
17. 物业资产特征是()。
A. 非流动的
B. 流动的
C. 可分的
D. 多元化
18. 下列属于物业管理的主要职责的是()。
A. 保持和租户的联系
B. 监控物业绩效
C. 协助物业管理的租户关系工作
D. 制定并执行组合投资战略
19. 支出的分配、组织和管理完成的好坏很可能对物业产生影响,表现在()上。

- A. 净运营收益和资本价值 B. 物业运行效率
C. 物业对外形象 D. 补偿需要参数

20. 一般分配公共成本的方式为()。

- A. 按照单个租户承担费用计算
B. 按照单个租户的承租面积占物业总面积的比例计算
C. 按照租户缴纳的服务费的一定比例计算
D. 按照单个租户收取租金的比例计算

21. 为了保证在大笔款项支出时,能有充足的资金准备,以下常用提取方法中正确的是()。

- A. 估计今年的实际成本作材料,按照通货膨胀率进行修正,利用结果提取
B. 以前三年的实际成本为基础,按照类似通货膨胀率的指数修正,按比例提取
C. 估计通货膨胀率提取
D. 以上一年的实际成本为基础,按照通货膨胀率进行修正,再按照得到的结果进行专项

资金的提取

22. 对于商业物业,更为重要的是()。

- A. 维护费用 B. 区位因素
C. 成本费用 D. 设施管理问题

23. 下面概述中是错误的()。

A. 房地产组合投资管理公司以投资者的目标和风险/回报参数特征为基础,详细制定和执行投资组合战略

- B. 设施管理的主要功能是通过对人 and 工作的协调,为某一机构创办良好办公环境
C. 制订物业发展战略计划是物业管理的主要职责
D. 资产投资者确定的投资标准有现金流、租金波动和基于市场交易的收易变化

二、多项选择题(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)

1. 收益性物业包括()。

- A. 写字楼 B. 工业物业
C. 酒店和休闲娱乐设施 D. 商业物业
E. 出租型别墅

2. 零售商业物业分为()。

- A. 区域购物中心 B. 市场购物中心
C. 居住区商场 D. 别墅
E. 工业厂房

3. 酒店和休闲娱乐设施在软硬件设置和运营管理模式各有特色,不同为()。

- A. 管理行业不同 B. 服务对象不同
C. 地理位置不同 D. 服务内容不同
E. 建筑设计不同

4. 有关管理型物业服务企业的出现的正确描述为()。

- A. 它是业主需求变化和物业管理行业发展的结果

- B. 有利于提升物业管理工作的管理内涵
C. 提高了物业管理体制运行效率
D. 控制管理成本
E. 提高了物业服务企业的劳动生产率
5. 在房地产投资信托基金的组织结构下,属于物业服务企业承担执行例行的管理服务责任的是()。
- A. 租金调整
B. 保安监控
C. 防火设施
D. 收取租金
E. 追收欠租
6. 下列是公司存在的特征的为()。
- A. 以赢利为目的
B. 具有法人资格
C. 是经济组织
D. 由一个股东出资经营
E. 依照有关法律进行登记注册
7. 监控工具在市场表现和评估信息的基础上,可用来对物业资产的绩效指标进行监测,属于这类绩效指标的有()。
- A. 资本增长率
B. 投资标准
C. 租金变化
D. 物业类型
E. 收益变动
8. 制定决策的过程很复杂,投资决策主要取决的关键因素有()。
- A. 数据的搜集
B. 数据的分类
C. 分析判断
D. 预期收益
E. 风险水平
9. 对成本和收益的控制,主要包括()。
- A. 对物业的物理形态的管理
B. 对财务状况的管理
C. 对监控物业绩效的管理
D. 对客户报告的管理
E. 对物业持续收入的管理
10. 所需支付的各种运营费用包括()。
- A. 因事故造成的损失
B. 正常的工作费用
C. 在时间和数量上不可预测的支出
D. 监督和检查工作的组织成本
E. 因物业的破损而支付的
11. 下列不会影响到建筑物全寿命周期中的维修成本的是()。
- A. 设计水平
B. 管理水平
C. 使用的材料
D. 物业运行效率
E. 施工质量
12. 下列符合房地产组合投资管理的内容的是()。
- A. 理解和执行物业业主的投资目标
B. 评价资产管理公司的表现
C. 以经济风险调整后的组合投资回报最大化为目标来管理资产
D. 在合适的时机购置和处置物业资产
E. 制订物业发展战略计划

热点试题答案

一、单项选择题

- | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1. C | 2. D | 3. A | 4. D | 5. A |
| 6. A | 7. B | 8. A | 9. C | 10. D |
| 11. C | 12. A | 13. A | 14. C | 15. D |
| 16. A | 17. A | 18. A | 19. A | 20. B |
| 21. D | 22. B | 23. C | | |

二、多项选择题

- | | | | | |
|---------|----------|---------|--------|---------|
| 1. ABCE | 2. ABC | 3. BCDE | 4. ABC | 5. BC |
| 6. ABCE | 7. ACE | 8. DE | 9. AB | 10. BCD |
| 11. BD | 12. ABCD | | | |

第二章 房地产投资及其区位选择

命题规律解读

本章的命题规律主要体现在：

1. 房地产投资分为直接投资和间接投资,其各自具有的不同形式及其之间的区别与联系是本章的重点内容,必定会在考试中出现。
2. 房地产投资的特性也是本章的重点,是必考的内容,一定要掌握。
3. 房地产投资的利弊各表现在哪些方面,是命题者喜欢的命题素材,留意在此以多选题形式考核。
4. 房地产投资首先面临的是系统风险,其次还有个别风险,这两种风险都包括多种类型,这是很好的命题素材,注意把握。
5. 风险对房地产投资决策的影响也可做为命题点来考核。
6. 不同类型房地产投资对区位的特殊要求各不相同,注意区分。

命题点解读

命题点1 房地产投资的形式

表 2—1 房地产投资的形式

投资形式	内 容
房地产直接投资	<p>房地产直接投资是指投资者直接参与房地产开发或购买过程,参与有关管理工作。直接投资又可分为从购地开始的开发投资和面向建成物业的置业投资两种形式。</p> <p>(1)房地产开发投资。开发投资者主要是赚取开发利润,其风险较大但回报丰厚。房地产开发投资通常属于短期投资,它形成了房地产市场上的增量供给。当房地产开发投资者将建成后的房地产用于出租(如写字楼、公寓、别墅、货仓等)或经营(如商场、酒店等)时,短期开发投资就转变成了长期置业投资。</p> <p>(2)房地产置业投资。置业投资者从长期投资的角度出发,希望获得收益、保值、增值和消费四个方面的利益。</p> <p>房地产置业投资的对象可以是开发商新竣工的商品房(市场上的增量房地产),也可以是旧有物业(市场上的存量房地产)。</p> <p>房地产置业投资的目的一般有两个:一是满足自身生活居住或生产经营的需要,即自用;二是作为投资将购入的物业出租给最终使用者,获取较为稳定的经常性收入</p>
房地产间接投资	<p>房地产间接投资主要是指将资金投入与房地产相关的证券市场的行为,间接投资者不直接参与房地产经营管理工作。具体形式包括:</p> <p>(1)房地产企业债券和股票投资。</p> <p>(2)投资于房地产投资信托基金。</p>