

全国物业管理
执业资格考试参考教材

物业管理 综合能力 习题集

韩朝 陈凯 ■ 主编

中国林业出版社

全国物业管理执业资格考试参考教材

物业管理综合能力 习题集

韩 朝 陈 凯 主编

中国林业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理综合能力习题集/韩朝, 陈凯主编. —北京: 中国林业出版社,
2009. 6

全国物业管理执业资格考试参考教材

ISBN 978-7-5038-5606-8

I. 物… II. ①韩…②陈… III. 物业管理 - 资格考试 - 习题
IV. F293. 33-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 086857 号

出版 中国林业出版社 (100009 北京西城区刘海胡同 7 号)

网 址: www.cfph.com.cn

E-mail: forestbook@163.com 电话: (010) 83222880

发 行: 中国林业出版社

印 刷 北京林业大学印刷厂

版 次: 2009 年 6 月第 1 版

印 次: 2009 年 6 月第 1 次

开 本: 787mm × 960mm 1/16

印 张: 8.25

字 数: 152 千字

印 数: 1 ~ 5000 册

定 价: 16.00 元

主 编：韩 朝 陈 凯

副主编：（按姓氏笔画排序）

于延周	王瑞华	叶 丽	李媛辉	李 铮
张作祥	张文佳	宋 宁	何 川	吴建平
陈 灵	林子臣	林 震	侯 宁	郭倩楠
夏春锋	董金宝	蒋 茸	廖彦君	燕 飞
魏 媛	魏 华			

参 编：（按姓氏笔画排序）

王子敬	卢 琛	宋 颖	刘杰村	毕建伟
姜 婷	贾 琰	郜 惟	韩小停	黄冬妮

前 言

根据人事部、城乡与住房建设部印发的《物业管理师制度暂行规定》和《物业管理师资格考试实施办法》，按照《物业管理师执业资格考试大纲》的要点说明，提炼了“全国物业管理师培训系列教材”之一《物业管理综合能力》中的重点知识，精心设计了单项选择、多项选择、判断、简答、计算和综合分析习题，编写了《物业管理综合能力习题集》。

本书作为“全国物业管理师培训系列教材”之一《物业管理综合能力》的配套辅导教材，内容力求简明扼要，依照考试大纲，坚持从基本理论、基本观点的角度，并对相关教材内容进行了简要的阐释，使读者有一个清晰的认识，方便读者备考，提高考试信心和能力。

全书由12章组成，即：经济学基础知识与应用考试题型、管理学基础知识与应用考试题型、心理学基础知识与应用考试题型、公共关系基础知识与应用考试题型、行政管理学基础知识与应用考试题型、建筑工程基础知识与应用考试题型、建筑设备基础知识与应用考试题型、建筑智能化基础知识与应用考试题型、法律基础知识与应用考试题型、统计学基础知识与应用考试题型、保险基础知识与应用考试题型、社会学基础知识与应用考试题型。每章均由两个部分组成：第一部分是考试习题；第二部分是参考答案。

本书主要用作全国物业管理师考试的辅导教材及参考书，也可作为高职、高自考、物业管理人员的自学参考书和培训教材。

由于时间、精力和水平所限，书中难免有错误和不妥处，敬请各位读者批评指正，谢谢。

编 者

2009年3月于北京

目 录

第一章 经济学基础知识与应用考试题型	(1)
第一部分 习 题	(1)
一、单项选择题	(1)
二、多项选择题	(4)
三、判断题	(7)
四、综合分析题	(8)
五、计算题	(9)
第二部分 参考答案	(9)
第二章 管理学基础知识与应用考试题型	(14)
第一部分 习 题	(14)
一、单项选择题	(14)
二、多项选择题	(17)
三、判断题	(21)
四、综合分析题	(22)
五、简答题	(27)
第二部分 参考答案	(27)
第三章 心理学基础知识与应用考试题型	(31)
第一部分 习 题	(31)
一、单项选择题	(31)
二、多项选择题	(32)
三、简答题	(33)
四、论述题	(33)
第二部分 参考答案	(33)
第四章 公共关系基础知识与应用考试题型	(35)
第一部分 习 题	(35)
一、单项选择题	(35)
二、多项选择题	(38)
三、判断题	(41)
四、综合分析题	(43)
第二部分 参考答案	(44)

2 目 录

第五章 行政管理学基础知识与应用考试题型	(46)
第一部分 习 题	(46)
一、单项选择题	(46)
二、多项选择题	(47)
三、判断题	(48)
四、综合分析题	(48)
五、简答题	(49)
第二部分 参考答案	(49)
第六章 建筑工程基础知识与应用考试题型	(51)
第一部分 习 题	(51)
一、单项选择题	(51)
二、多项选择题	(54)
三、判断题	(57)
四、综合题	(57)
第二部分 参考答案	(58)
第七章 建筑设备基础知识与应用考试题型	(66)
第一部分 习 题	(66)
一、单项选择题	(66)
二、多项选择题	(68)
三、判断题	(70)
四、综合分析题	(72)
五、简答题	(73)
六、计算题	(73)
第二部分 参考答案	(74)
第八章 建筑智能化基础知识与应用考试题型	(76)
第一部分 习 题	(76)
一、单项选择题	(76)
二、多项选择题	(79)
三、判断题	(81)
四、综合分析题	(82)
五、计算题	(83)
第二部分 参考答案	(84)
第九章 法律基础知识与应用考试题型	(87)
第一部分 习 题	(87)
一、单项选择题	(87)

二、多项选择题	(92)
三、判断题	(96)
四、综合分析题	(97)
五、简答题	(100)
第二部分 参考答案	(100)
第十章 统计学基础知识与应用考试题型	(105)
第一部分 习 题	(105)
一、单项选择题	(105)
二、多项选择题	(105)
三、判断题	(106)
四、简答题	(106)
五、计算题	(106)
第二部分 参考答案	(107)
第十一章 保险基础知识与应用考试题型	(108)
第一部分 习 题	(108)
一、单项选择题	(108)
二、多项选择题	(111)
三、判断题	(114)
四、案例分析题	(115)
五、简答题	(116)
六、计算题	(116)
第二部分 参考答案	(116)
第十二章 社会学基础知识与应用考试题型	(118)
第一部分 习 题	(118)
一、单项选择题	(118)
二、多项选择题	(119)
三、判断题	(120)
四、综合分析题	(120)
第二部分 参考答案	(120)

第一章

经济学基础知识与应用考试题型

第一部分 习 题

一、单项选择题(每题1分,每题的备选答案中只有一个最符合题意)

1. 政府规定房屋的租金上限将会产生的影响是:()
 - A. 使租金低于不受管制的市场上的水平
 - B. 使租金高于不受管制的市场上的水平
 - C. 抑制了居民的住房消费
 - D. 增加了住房的存量
2. 某一时期城镇房屋的需求曲线向左平移的原因可以是:()
 - A. 城镇房屋的价格上升
 - B. 消费者预期城镇房屋在将来会降价
 - C. 消费者的收入水平提高
 - D. 郊区房屋的价格上升
3. 如果供给曲线与需求曲线同时右移,则该商品()。
 - A. 均衡产量增加,价格上升
 - B. 均衡产量增加,价格下降
 - C. 均衡产量减少,价格向哪个方向变化不一定
 - D. 均衡产量增加,价格向哪个方向变化不一定
4. 如果一栋房屋现有的市场价格令消费者希望购买的数量大于开发商希望出售的数量,这种超额 _____ 会趋向于使市场价格 _____。()
 - A. 需求,下降
 - B. 供给,上升
 - C. 价格,下降
 - D. 需求,上升
5. 线性需求曲线的斜率不变,因此需求价格弹性也不变,这种说法:()
 - A. 一定正确
 - B. 一定错误
 - C. 一般是对的
 - D. 无法确定对错

6. 假定玉米市场的需求是缺乏弹性的，玉米的产量等于销量等于需求量，恶劣的气候使玉米的产量减少了20%，在这种情况下：()
- A. 玉米生产者的收入减少，因为玉米产量下降20%
 - B. 玉米生产者的收入减少，因为玉米产量上升低于20%
 - C. 玉米生产者的收入增加，因为玉米产量上升了20%
 - D. 玉米生产者的收入增加，因为玉米产量上升超过20%
7. 如果某物品价格下跌10%，引起需求量增加12%，那么，需求价格弹性为：()
- A. 0.2，缺乏弹性
 - B. 0.2，富有弹性
 - C. 1.2，缺乏弹性
 - D. 1.2，富有弹性
8. 建筑工人工资提高将使()。
- A. 新房子的供给曲线右移并使价格上升
 - B. 新房子的供给曲线左移并使价格上升
 - C. 新房子的供给曲线右移并使价格下降
 - D. 新房子的供给曲线左移并使价格下降
9. 当某厂商以最小成本生产出既定产量时，那么他()。
- A. 总收益为零
 - B. 一定获得最大利润
 - C. 一定未获得最大利润
 - D. 无法确定是否获得最大利润
10. 在生产者均衡点上应该有：()
- A. 等产量线与等成本线相切
 - B. $RTS_{LK} = w/r$
 - C. $MP_L/w = MP_K/r$
 - D. 上述说法都对
11. 等产量曲线是指在这条曲线上的各点代表()。
- A. 为生产同等产量投入要素的各种组合比例是不能变化的；
 - B. 为生产同等产量投入要素的价格是不变的；
 - C. 不管投入各种要素量如何，产量总是相等的；
 - D. 投入要素的各种组合所能生产的产量都是相等的。
12. 等成本曲线平行向外移动表明()。
- A. 产量提高了
 - B. 成本增加了
 - C. 生产要素的价格按相同比例提高了
 - D. 生产要素的价格按不同比例提高了
13. 某厂商每年从企业的总收入中取出一部分作为自己所提供的生产要素的报酬，这部分资金被视为()。
- A. 显成本
 - B. 隐成本
 - C. 经济利润
 - D. 正常利润

14. 在短期内,随着产量的增加,AFC 会越来越小,于是,AC 曲线和 AVC 曲线之间的垂直距离会()。
- A. 越来越小,直至两曲线相交 B. 越来越小,但决不会相交
C. 越来越大 D. 保持不变
15. 如果上游工厂污染了下游居民的饮用水,根据科斯定理(),问题就可以妥善解决。
- A. 不管产权是否明确,只要交易成本为零
B. 只要产权明确,且交易成本为零
C. 只要产权明确,与交易成本无关
D. 不论产权是否明确,交易成本是否为零
16. 吸烟行为属于()。
- A. 生产的外部经济 B. 生产的外部不经济
C. 消费的外部经济 D. 消费的外部不经济
17. 房价的高低和物业服务标准、服务内容、物业服务收费标准大致是成()的。
- A. 正比 B. 反比
C. 无关 D. 以上皆有可能
18. 影响物业管理服务需求的因素有:()
- A. 物业管理服务的价格
B. 业主的收入
C. 业主对物业管理服务的认知度、接受度
D. 以上皆是
19. 物业管理服务需求的收入弹性是:()
- A. 具有完全弹性 B. 较为富有弹性
C. 具有单位弹性 D. 较为缺乏弹性
20. 关于物业管理服务,下列说法中错误的是:()
- A. 提供什么内容、什么标准的物业管理服务,一定要以物业管理服务产生的成本为参考。
B. 在不考虑其他因素的情况下,物业管理服务是市场行为。
C. 物业管理服务的价格或收益,应以不低于物业管理服务的成本为限,否则就会产生亏损。
D. 物业管理价格的波动幅度是随着物业管理服务供需状况的变动程度呈反比关系的。
21. 下列关于需求法则表述正确的是:()
- A. 假定其他条件不变,商品的需求量与价格呈正方向变化

- B. 假定其他条件不变, 商品的需求量与价格变化没有规律
 - C. 假定其他条件不变, 商品的需求量与价格变化有时呈正方向变化, 有时呈反方向变化
 - D. 假定其他条件不变, 商品的需求量与价格呈反方向变化
22. 如果 A 和 B 是替代品, 下列表述正确的是: ()
- A. A 商品的需求与 B 商品的价格反方向变化
 - B. A 商品的需求与 B 商品的价格同方向变化
 - C. B 商品的需求与 A 商品的价格反方向变化
 - D. A 商品的需求与 B 商品的价格变化没有关系
23. 如果 A 和 B 是补充品, 下列表述正确的是: ()
- A. A 商品的需求与 B 商品的价格同方向变化
 - B. A 商品的需求与 B 商品的价格变化没有关系
 - C. B 商品的需求与 A 商品的价格反方向变化
 - D. B 商品的需求与 A 商品的价格同方向变化
24. 关于均衡点表述正确的是: ()
- A. 生产这一商品的所有生产者愿意接受的价格与愿意提供数量等于消费这一商品的所有消费者愿意支付的价格愿意购买的数量
 - B. 生产这一商品的所有生产者愿意接受的价格与愿意提供数量大于消费这一商品的所有消费者愿意支付的价格愿意购买的数量
 - C. 生产这一商品的所有生产者愿意接受的价格与愿意提供数量小于消费这一商品的所有消费者愿意支付的价格愿意购买的数量
 - D. 市场上不存在均衡点
25. 当达到利润最大化原则时, 表述正确的是: ()
- A. 边际收益与边际成本相等
 - B. 边际收益大于边际成本
 - C. 边际收益小于边际成本
 - D. 边际收益与边际成本没有关系

二、多项选择题(每题 2 分。每题的备选答案中有两个或两个以上符合题意。全部选对的, 得 2 分; 错选或多选的, 不得分; 少选且选择正确的, 每个选项得 0.5 分)

1. 影响个人需求的因素有: ()
- A. 个人偏好
 - B. 个人所购买的商品的价格
 - C. 与个人所购买的商品的价格有关的其他商品的价格
 - D. 消费者对商品未来价格的预期

2. 在给定某糖厂的供给曲线时, 下列各因素中哪些不可以变动? ()
- A. 工人工资 B. 技术水平
C. 食糖的价格 D. 糖厂的规模
3. 均衡点具有: ()
- A. 存在性 B. 动态可变性
C. 唯一性 D. 稳定性
4. 影响需求弹性的因素有: ()
- A. 商品的替代品数目和可替代程度
B. 商品的互补品数目和可替代程度
C. 时间的长短
D. 商品本身用途的多用性
5. 如果某商品的供给增加, 需求也增加, 则可预期该商品的()。
- A. 价格下降 B. 均衡产量增加
C. 价格上升 D. 价格变化方向不一定
6. 使供给曲线移动的因素有: ()
- A. 要素价格 B. 技术水平
C. 相关商品价格 D. 价格预期
7. 使需求曲线移动的因素有: ()
- A. 价格 B. 偏好
C. 收入 D. 价格预期
8. 得出某人的需求曲线时, 下列因素哪些均保持常数?()
- A. 个人收入 B. 其余商品价格
C. 个人偏好 D. 所考虑商品的价格
9. 生产要素包括: ()
- A. 劳动 B. 资本
C. 管理者才能 D. 土地
10. 当 AP 为正数且递减时, MP 可以: ()
- A. 为正数且递增 B. 为负数且递减
C. 为零 D. 为正数且递减
11. 下列说法中正确的是()。
- A. 只要总产量减少, 边际产量一定是负数
B. 只要边际产量减少, 总产量一定也减少
C. 随着某种生产要素投入量的增加, 边际产量和平均产量增加到一定程度将趋于下降, 其中边际产量的下降一定先于平均产量
D. 边际产量曲线一定在平均产量曲线的最高点与之相交

12. 在从原点出发的射线与 TC 曲线的相切的产量上, 必有: ()
 - A. AC 值最小
 - B. AC = MC
 - C. MC 值最大
 - D. MC 曲线处于上升段
13. 在 LAC 曲线与一条代表最优生产规模的 SAC 曲线相切的产量上不一定会有: ()
 - A. 相应的 LMC 曲线和代表最优生产规模的 SMC 曲线的一个交点
 - B. 代表最优生产规模的 SAC 曲线达最低点
 - C. LAC 曲线达最低点
 - D. 相应的 LTC 曲线和代表最优生产规模的 STC 曲线的一个切点
14. 导致市场失灵的原因主要有: ()
 - A. 垄断的存在
 - B. 非对称信息
 - C. 外部性
 - D. 公共产品
15. 市场失灵是指()。
 - A. 市场没有达到可能达到的最佳结果
 - B. 市场没能使社会资源的分配达到最有效率
 - C. 市场可以达到社会收入的公平分配
 - D. 价格机制在某些领域不能起有效作用的情况
16. 信息不完全, 是由于: ()
 - A. 卖方故意隐瞒
 - B. 买方认识能力有限
 - C. 信息成本太高
 - D. 卖方所掌握的信息多余买方
17. 物业管理价格的确定应该是()。
 - A. 以其价值为核心
 - B. 围绕其价值作上下波动
 - C. 波动的幅度随着物业管理服务供需状况的变动程度呈正比关系
 - D. 波动的幅度随着物业管理服务供需状况的变动程度呈反比关系
18. 政府对物业管理价格过多的进行控制, 可能导致()。
 - A. 物业服务企业无法加大投入, 行业发展缓慢
 - B. 不能很好地达到物业保值增值的社会作用
 - C. 造成服务质量降低, 服务内容减少
 - D. 业主拒绝交纳物业费, 造成管理混乱。
19. 关于物业管理服务的规模经济性, 下列说法中正确的是: ()
 - A. 具有绝对的规模经济性
 - B. 在一定范围内, 具有一定的规模经济性
 - C. 在一定的物业管理规模内, 随着物业管理服务规模的增大, 每增加一单位的物业管理服务, 其产生的单位成本是降低的

D. 可能产生规模不经济的现象

20. 政府对物业管理服务收费的定价较低,在一定程度上造成了物业管理行业发展缓慢,要改变这种局面,可以采取的方式有:()

- A. 发放物业补贴、供暖补贴 B. 培养广大业主的交费意识
C. 实行政府指导价 D. 实行市场调节价

21. 个人对于商品的需求具备哪两个条件?()

- A. 个人具备购买意愿 B. 个人喜欢某个商品
C. 个人具有支付能力 D. 个人具有消费知识

22. 能够表示在特定时期内的需求量与价格之间的关系包括()。

- A. 需求函数 B. 需求表
C. 需求曲线 D. 需求图

23. 关于供给,下列表述正确的包括:()

- A. 大多数商品的供给量与价格同方向变化
B. 土地的供给曲线与表示数量的横坐标是垂直的
C. 在某些条件下,劳动的供给曲线不一定向右上方倾斜
D. 不存在真正意义上的供给法则

24. 关于需求弹性系数,下列表述正确的包括:()

- A. $|E_d| = 0$, 表明需求完全无弹性
B. $|E_d| = \infty$, 表明需求有完全弹性
C. $|E_d| = 1$, 表明需求有单一弹性
D. $|E_d| > 1$, 表明需求富有弹性
E. $1 > |E_d| > 0$, 表明需求缺乏弹性

25. 市场失灵的原因包括:()

- A. 垄断的存在 B. 非对称性
C. 外部性 D. 公共产品

三、判断题(每题1分。不答不得分,判断错误扣1分,本题总分最多扣至零分)

1. 当价格略微偏离均衡点时,如果由于市场的力量或其他经济机制的作用,使价格能自动地逼近并达到均衡点,则该均衡点是稳定的;否则,就称该点是不稳定的。()

2. 只要个人具有购买意愿,即可构成个人需求。()

3. 如果X商品价格上升引起Y商品需求曲线向左方移动,那么X与Y是替代品。()

4. 影响个人需求的因素不一定会影响市场需求。()

5. 需求弹性系数是指需求量变动绝对量与价格变动绝对量的比

值。()

6. 同一条需求曲线上不同点的需求弹性系数大小并不一定相同。()

7. 等产量曲线按产量的大小顺序排列, 离原点越近的等产量曲线所代表的产量越大。()

8. 等产量曲线图上任意两条等产量曲线都不能相交。()

9. 内在不经济是指厂商在生产规模扩大时由于自身原因所引起的产量增加和成本降低。()

10. 如果等成本线与等产量线相交, 要生产等产量线表示的产量, 应该增加成本。()

11. 在以横轴表示劳动, 纵轴表示资本的坐标中, 等成本线的斜率为 w/r 。()

12. 在任何产量上的 LAC 决不会大于该产量上由最优生产规模所决定的 STC。()

13. 在边际报酬的递增阶段, STC 曲线以递增的速率上升。()

14. 边际收益等与边际成本相等是市场上经营决策的利润最大化原则。()

15. 委托人—代理人问题是由于委托人不能确知代理人的行为而产生的问题, 它是指经理或工人可能追求他们自己的目标而以牺牲所有者的利益为代价。()

16. 败德行为产生的原因是非对称性信息。()

17. 物业管理服务的需求是富有价格弹性的, 而缺乏收入弹性。()

18. 物业管理服务具有一定的规模经济性, 即在一定的物业管理规模内, 随着物业管理服务规模的增大, 每增加一单位的物业管理服务, 其产生的单位成本是降低的。()

19. 造成社会对物业管理的有效需求不足的原因是收费标准与服务标准服务内容的不匹配, 也就是经济学上的供给与需求不均衡。()

20. 只有实现物业管理服务价格的均衡, 物业管理服务的供需才能真正走向市场化。()

四、综合分析题

1. 试述需求弹性的分类。

2. 试述需求价格弹性的类型及影响因素。

3. 总产量、平均产量和边际产量之间的关系如何?

4. 规模报酬的变动有哪些类型? 原因是什么?

5. 如何理解利润最大化条件? $MR = MC$ 与 $VMP = MCL$ 两个公式一样吗? 为什么?

6. 什么是市场失灵, 导致市场失灵的因素有哪些?

五、计算题(要求列出算式, 计算过程; 需按公式计算的, 要写出公式; 仅有计算结果而无计算过程的, 不得分。计算结果保留小数点后两位)

1. 已知某一时期内某商品的需求函数为 $Q_D = 50 - 8P$, 供给函数为 $Q_S = -15 + 5P$ 。

(1) 求均衡价格 P_E 和均衡数量 Q_E ;

(2) 作出几何图形;

(3) 假定供给函数保持不变, 由于消费者收入水平提高, 使需求函数变为 $Q_D = 63 - 8P$ 。求出相应的均衡价格 P_E 和均衡数量 Q_E ;

(4) 假定需求函数不变, 由于生产技术水平提高, 使供给函数变为 $Q_S = -2 + 5P$ 。求出相应的均衡价格 P_E 和均衡数量 Q_E 。

2. 假定某商品的需求函数为 $Q_D = 500 - 100P$, 请计算:

(1) 价格 P 在 2 元和 4 元之间的需求弧弹性;

(2) 求 $P = 2$ 时, 该商品的需求点弹性。

3. $Q = 6750 - 50P$, 总成本函数为 $TC = 12000 + 0.025Q^2$ 。

(1) 利润最大的产量和价格?

(2) 最大利润是多少?

第二部分 参考答案

一、单项选择题

1~5: A, B, D, D, B

6~10: D, D, B, D, D

11~15: D, B, B, B, B

16~20: D, A, D, B, D

21~25: D, B, C, A, A

二、多项选择题

1~5: ABCD, ABD, ACD, ACD, BE

6~10: ABCD, BCD, ABC, ABCD, BCD,

11~15: ACD, ABD, BC, ABCD, ABD

16~20: ABCD, ABC, ABCD, BCD, ABCD,

21~25: AC, ABC, ABCD, ABCDE, ABCD

三、判断题

1~5: \checkmark , \times , \times , \times , \times

6~10: \checkmark , \times , \checkmark , \times , \times

11~15: \times , \checkmark , \times , \checkmark , \checkmark

16~20: \checkmark , \times , \checkmark , \checkmark , \checkmark

四、综合分析题

1. 参考答案: