



机工建筑考试

2012

全国物业管理师 执业资格考试模拟试卷——

物业经营管理

全国物业管理师执业资格考试试题分析小组 编

6套模拟试卷 +1套考题

✓ 夯实基础 掌握重点

✓ 突破难点 稳步提高



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

2012 全国物业管理师执业资格考试模拟试卷——

物业经营管理

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,书中的六套模拟试卷和2011年考试真题体现了考试大纲的具体要求和考试教材的具体内容。

图书在版编目(CIP)数据

2012 全国物业管理师执业资格考试模拟试卷. 物业经营管理/全国物业管理师执业资格考试试题分析小组编. —3 版. —北京:机械工业出版社, 2012.3

ISBN 978-7-111-37586-9

I. ①2… II. ①全… III. ①物业管理—资格考试—习题集
IV. ①F293.33-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 033210 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:杨 曦

北京中兴印刷有限公司印刷

2012 年 4 月第 3 版第 1 次印刷

184mm×260mm·5.5 印张·138 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-37586-9

定价:29.00 元

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

社服务中心:(010)88361066

门户网:<http://www.cmpbook.com>

销售一部:(010)68326294

教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售二部:(010)88379649

读者购书热线:(010)88379203

封面无防伪标均为盗版

前 言

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

模拟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2012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2012年全国物业管理师执业资格考试大纲，针对2012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2012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

本科目知识体系·····	1
重要命题知识点归纳·····	3
2011 年度《物业经营管理》考题分值统计 ·····	8
历年考试题型说明 ·····	10
备考复习方略 ·····	10
答题技巧 ·····	11
模拟试卷（一） ·····	13
参考答案 ·····	22
模拟试卷（二） ·····	23
参考答案 ·····	32
模拟试卷（三） ·····	33
参考答案 ·····	42
模拟试卷（四） ·····	43
参考答案 ·····	52
模拟试卷（五） ·····	53
参考答案 ·····	62
模拟试卷（六） ·····	63
参考答案 ·····	72
2011 年度全国物业管理师执业资格考试试卷 ·····	73
2011 年度全国物业管理师执业资格考试试卷参考答案 ·····	82

本科目知识体系

《物业经营管理》的知识体系包括十二部分,分别为物业经营管理概述、房地产投资及其区位选择、房地产投资分析技术、收益性物业价值评估、房地产市场与市场分析、租赁管理、成本管理、合同与风险管理、财务管理与绩效评价、写字楼物业经营管理、零售商业物业经营管理、物业经营管理的未来发展。

物业经营管理概述

特点:本章为全书的第一章,知识较为零散。重点是物业经营管理的层次与工作内容。物业经营管理服务的目标在历年考试中都会涉及

房地产投资及其区位选择

特点:本章容易出现考点,主要掌握房地产投资的特性和形式,房地产投资的风险及区位选择的内容

房地产投资分析技术

特点:本章在历年考试中,占较多分值,为必考内容。重点是房地产投资财务评价指标和现值与现值计算的有关内容,这部分出题几率很大。投资分析的概念、设备更新中的经济分析,这部分内容也要掌握

收益性物业价值评估

特点:本章是重点内容,很容易在此出题,主要掌握收益性物业价值和价格的种类、收益性物业股价的基本方法。这两部分内容容易涉及考点,要努力掌握

房地产市场与市场分析

特点:本章的内容较多,重点是掌握房地产市场的特性和功能,房地产市场结构与市场指标的有关内容。在本章中房地产市场供求关系的内容也会在考试中出现,要努力掌握。房地产市场分析和物业经营管理计划作一般了解即可

租赁管理

特点:本章主要掌握租赁管理与租赁方案,这部分内容在历年考试中都会涉及

成本管理

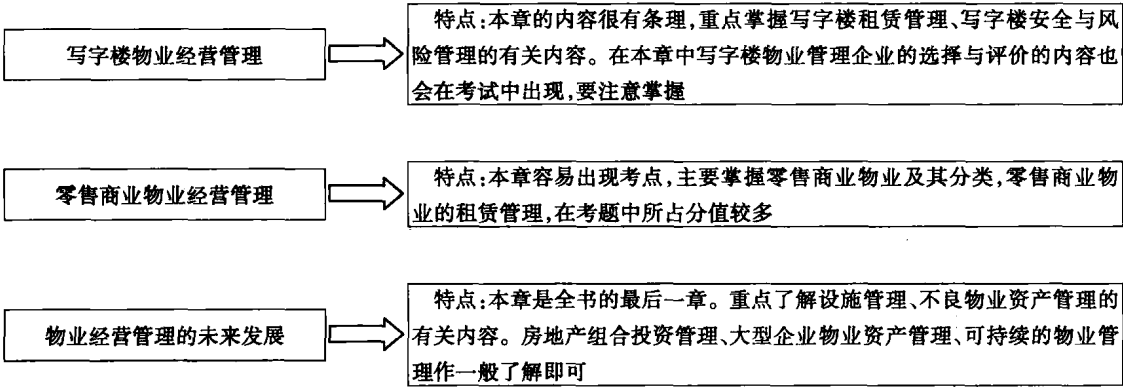
特点:本章容易出现考点,主要掌握成本估算方法、成本预算、成本控制的内容,掌握了这些内容,本章的重点、难点便可迎刃而解

合同与风险管理

特点:本章的重点是物业管理中的主要合同类型、物业服务合同、保险与物业保险的有关内容,这部分出题几率很大。风险管理理论、物业服务合同也会有所涉及,这部分内容也要掌握和了解

财务管理与绩效评价

特点:本章的内容较多,主要掌握财务报告分析、物业管理绩效评价。绩效评价的主要方法、物业管理报告也容易涉及考点,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
物业经营管理概述	物业经营管理的概念	物业经营管理的内涵 物业经营管理活动的管理对象 物业经营管理服务的目标 物业经营管理企业
	物业经营管理的层次与工作内容	物业经营管理的层次 物业经营管理不同层次之间的关系 物业经营管理中的战略性工作 物业经营管理的常规工作
房地产投资及其区位选择	房地产投资	房地产投资的概念、形式及特性 房地产投资的利弊
	房地产投资的风险	房地产投资风险的基本概念 系统风险、个别风险的内容 风险对房地产投资决策的影响
	房地产投资区位的选择	区位的含义 不同类型房地产投资对区位的特殊要求
房地产投资分析技术	投资分析的基本概念	现金流量及现金流量图 房地产置业投资的现金流量
	现值与现值计算	资金的时间价值、利息与利率 单利计息与复利计息 名义利率与实际利率 复利计算公式、系数及应用
	设备更新中的经济分析	设备更新的原因与特点 设备经济寿命的确定 物业管理中的设备更新问题
	房地产投资财务评价指数	投资回收与投资回报 财务评价指标体系 盈利指标计算方法 清偿能力指标计算方法 财务评价指标计算实例
	某出租公寓项目投资分析案例	规划设计和建造标准 购买投资和运营费用分析及财务评价

(续)

	重要命题知识点	考试要点归纳
收益性 物业价 值评估	收益性物业的概念	影响收益性物业价值的因素
	收益性物业价格的 概念和特征	物业价格的概念和形成条件 物业价格的形成条件及特征
	收益性物业价值和 价格的种类	使用价值和交换价值、投资价值和市场价值 成交价格、市场价格和理论价格 总价格和单位价格、实际价格和名义价格 现房价格和期房价格 起价、标价、成交价和均价 评估价、保留价、起拍价、应价和成交价 买卖价格、租赁价格 市场调节价、政府指导价和政府定价 原始价值、账面价值和市场价值
	影响收益性物业 价格的因素	物业价格的影响因素概述 人口、居民收入、物价、利率及汇率因素 物业税收、城市规划、交通管制及心理因素
	收益性物业估价的基本方法	市场法、成本法及收益法的概述
房地产 市场与 市场分 析	房地产市场概述	房地产市场的概念及运行环境 推动房地产市场转变的社会经济力量
	房地产市场的供求关系	房地产市场的需求及供给 房地产市场的机制
	房地产市场结构与市场指标	房地产市场结构、细分与指标
	房地产市场的特性与功能	房地产市场的特性及功能 房地产市场的政府干预
	房地产市场分析	房地产市场分析的概念与作用 房地产市场分析的内容
	物业经营管理计划	物业经营管理计划的概念 编制物业经营管理计划的基础工作 构造物业管理方案 物业管理计划中的预算技术
租赁管理	物业租赁概述	物业租赁及其特征 物业租赁的分类及管理模式 房屋租赁的行政管理
	租赁管理与租赁方案	租赁管理的概念与内容、租赁方案与策略 租户选择、租金确定与调整 租约谈判与签约管理、租赁管理中的市场营销

(续)

重要命题知识点		考试要点归纳
租赁管理	房屋租赁合同	房屋租赁合同的概念和法律特征 房屋租赁合同的基本条款及租户关系管理
	租户关系管理	租户关系管理理论简介
成本管理	物业管理中的成本及其分类	物业管理中的成本 物业管理成本的分类
	成本估算方法	成本估算的目的 主要成本项目的估算方法 成本估算结果汇总
	成本预算	成本预算的意义与要求 成本预算的编制方法及编制程序
	成本控制	成本控制的含义、分类、原则与程序 成本控制的组织体系与成本的日常管理
合同与风险管理	物业管理中的主要合同类型	合同的概念 物业管理活动中主要的合同类型 物业管理合同的构成要素
	物业服务合同	物业服务合同的类型、特征及主要内容 物业服务合同的签订要点
	招标投标阶段的合同管理	物业管理招标投标概述 物业管理招标投标的内容 物业服务企业投标的关键事项
	风险管理理论	风险理论与风险管理理论
	保险与物业保险	保险的概念及保险合同概述 物业保险的目的及主要险种 物业管理中的投保决策
财务管理与绩效评价	财务管理概述	财务管理对象、目标、内容及手段
	财务报告分析	财务报告的构成与内容 财务报告分析的概念与形式 财务报告分析的主要方法和一般过程
	物业管理绩效评价	物业管理绩效评价的概念、意义、类型及基本要素 物业管理绩效评价的指标体系、标准、结果与报告
	绩效评价的主要方法	功效系数法 综合分析判断法 定量和定性相结合计分法
	物业管理报告	物业管理报告及其类型 物业管理报告的构成与内容 编写物业管理报告的注意事项 物业管理报告的公布或送达 物业管理报告示例

(续)

重要命题知识点		考试要点归纳
写字楼 物业经营 管理	写字楼及写字楼物业管理	写字楼物业的特点 影响写字楼分类的因素 写字楼物业管理的目标、工作模式、内容及策略
	写字楼租赁管理	写字楼的租户选择 写字楼租金的确定与调整 写字楼的租约制订
	写字楼安全与风险管理	写字楼安全管理、风险管理与物业保险
	写字楼物业管理企业的选择与评价	物业服务企业的选择标准 物业管理工作的评价 写字楼物业经营管理的绩效评价
零售商业 物业管理	零售商业物业及其分类	零售商业物业简介及发展简史 零售商业物业经营管理的内容及类型
	零售商业物业经营管理中的经济学原理	零售商业物业经营管理的选址与规划 零售商业物业经营管理的经营与运作
	零售商业物业的租赁管理	租户选择 租金确定与调整 租约制订
	零售商业物业的现场管理	策略与计划 管理范围与管理目标
	风险与安全管理	零售商业物业管理的风险及其防护 零售商业物业管理中的安全管理
	零售商业物业管理案例	零售商业物业管理的基本情况及案例点评 零售商业物业管理的经验与教训
物业经营 管理的未 来发展	房地产组合投资管理	房地产组合投资管理的概念 组合投资管理的内容与步骤 组合投资理论在房地产领域的应用
	大型企业物业资产管理	企业物业资产及其管理 大型企业物业资产管理 企业物业资产管理信息系统
	设施管理	设施管理的基本概念 设施管理的主要内容 设施管理在我国的发展现状 设施管理的发展
	不良物业资产管理	不良资产与不良物业资产 不良物业资产形成的原因及过程 不良物业资产处置的目标和原则 不良物业资产管理及配套服务

(续)

重要命题知识点		考试要点归纳
物业经营管理的未来发展	可持续的物业管理	可持续发展的基本概念 可持续发展与物业管理
	新技术应用带来的改革	物业管理信息系统 物业管理信息系统的建立与应用 智能化小区管理

2011 年度《物业经营管理》考题分值统计

知识点		2011 年	
		单项选择题	多项选择题
物业经营管理概述	物业经营管理的概念	4	4
	物业经营管理的层次与工作内容	2	2
房地产投资及其区位选择	房地产投资	4	
	房地产投资的风险		
	房地产投资区位的选择		2
房地产投资分析技术	投资分析的基本概念	3	
	现值与现值计算		
	设备更新中的经济分析		2
	房地产投资财务评价指数	1	2
	某出租公寓项目投资分析案例		
收益性物业价值评估	收益性物业的概念		2
	收益性物业价格的概念和特征	1	
	收益性物业价值和价格的种类	3	
	影响收益性物业价格的因素		
	收益性物业估价的基本方法		
房地产市场与市场分析	房地产市场概述		
	房地产市场的供求关系		
	房地产市场结构与市场指标	2	2
	房地产市场的特性与功能		
	房地产市场分析		
	物业经营管理计划	2	2
租赁管理	物业租赁概述	4	
	租赁管理与租赁方案	4	2
	房屋租赁合同	1	4
	租户关系管理	1	
成本管理	物业管理中的成本及其分类	2	
	成本估算方法	1	4

(续)

知识点		2011 年	
		单项选择题	多项选择题
成本管理	成本预算	3	2
	成本控制	2	
合同与风险管理	物业管理中的主要合同类型		2
	物业服务合同	3	
	招标投标阶段的合同管理		
	风险管理理论		
	保险与物业保险	3	
财务管理与绩效评价	财务管理概述	1	
	财务报告分析		
	物业管理绩效评价		
	绩效评价的主要方法		
	物业管理报告	1	2
写字楼物业经营管理	写字楼及写字楼物业管理	4	2
	写字楼租赁管理	1	2
	写字楼安全与风险管理		
	写字楼物业管理企业的选择与评价		
零售商业物业经营管理	零售商业物业及其分类	1	2
	零售商业物业经营管理中的经济学原理	3	
	零售商业物业的租赁管理		
	零售商业物业的现场管理		
	风险与安全管理		
	零售商业物业管理案例		
物业经营管理的未来发展	房地产组合投资管理	2	
	大型企业物业资产管理		
	设施管理	1	
	不良物业资产管理		
	可持续的物业管理		
	新技术应用带来的改革		
合计		60	40

历年考试题型说明

《物业经营管理》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。临场发挥是取得良好成绩的重要环节,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。