



每天一套题，轻松开启成功之门

全国物业管理师 执业资格考试最后九套题 物业管理基本制度与政策

执业资格考试命题研究中心 编

9 + 1 年最新真题
套押题密卷

赠

作者团队
全程答疑服务

同类书中的拳头产品 考生相传的冲刺宝典

国内顶级专业考前辅导专家团队执笔

大纲考点 涵盖全面 题型标准 似真性强 真题呈现 举一反三

想知道你的复习效果吗？最后九套题给你答案。

全国物业管理师执业资格考试
最后九套题

物业管理基本制度与政策

执业资格考试命题研究中心 编

图书在版编目(CIP)数据

全国物业管理师执业资格考试最后九套题. 物业管理基本制度与政策/执业资格考试命题研究中心编. —南京:江苏科学技术出版社,2012. 3

ISBN 978-7-5345-9207-2

I. ①全… II. ①执… 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(2012)第 034645 号

全国物业管理师执业资格考试最后九套题
物业管理基本制度与政策

编 者 执业资格考试命题研究中心
责任编辑 刘屹立 翟永梅
责任校对 郝慧华
责任监制 曹叶平 周雅婷

出版发行 凤凰出版传媒集团
凤凰出版传媒股份有限公司
江苏科学技术出版社
集团地址 南京市湖南路1号A楼,邮编:210009
集团网址 <http://www.ppm.cn>
出版社地址 南京市湖南路1号A楼,邮编:210009
出版社网址 <http://www.pspress.cn>
经 销 凤凰出版传媒股份有限公司
印 刷 天津泰宇印务有限公司

开 本 787 mm×1 092 mm 1/16
印 张 8.75
字 数 224 000
版 次 2012 年 4 月第 1 版
印 次 2012 年 4 月第 1 次印刷

标准书号 ISBN 978-7-5345-9207-2
定 价 30.00 元

图书如有印装质量问题,可随时向我社出版科调换。

编写委员会

主 任：郭丽峰

副主任：周 胜 靳晓勇

委 员：郝鹏飞 姜 海 吕 君

张丽玲 魏文彪 梁晓静

李同庆 薛孝东 张海鹰

张建边 赵春海 张福芳

赵晓伟 刘 龙 黄贤英

杨自旭

内 容 提 要

本书共分两部分：第一部分为“最后九套题”，根据 2012 年考试大纲的要求，精心选择题目，编写了九套模拟试题，供考生冲刺使用。考生在做题过程中要结合教材理解题目的意图。第二部分为“历年考题”，为考生提供了 2011 年的考题。考生通过对考题的学习，来掌握命题的规律。本书适合参加 2012 年全国物业管理师执业资格考试的考生使用。

前 言

《全国物业管理师执业资格考试最后九套题》丛书是严格按照 2012 年《全国物业管理师执业资格考试大纲》的要求，根据《全国物业管理师执业资格考试用书》的内容编写而成的。

我们以前编写的相关辅导书受到了很多考生的青睐和厚爱，在听到读者赞扬声的同时，我们还经常收到读者的来信、来电，反映书中安排的习题还不够，希望能出版与考试相配套的模拟试卷，以便在复习的最后冲刺阶段体验考试的实战情景，从而在考试中取得好成绩。根据广大读者的要求，我们组织了一个有实力的编写团队，为读者精心打造了本丛书。

本丛书秉承了“探寻考试命题的变化轨迹，预测考试试题可能的发展方向 and 考查重点”的宗旨，以期减少学生在复习迎考中的盲目性，加强复习的针对性，减轻考生的负担，强化复习效果。

本丛书编写时充分体现了新考试大纲的要求，每套试卷的分值、题型等都是按最新的要求编排的。在习题的编排上，本丛书注重与知识点所关联的考点、题型、方法的再巩固与再提高，并且题目的综合和难易程度尽量贴近实际、注重创新、立足实用。书中试题突出重点、考点，针对性强，题型标准，应试导向准确。试题的选编体现了“原创与经典”相结合的原则，着力加强“能力型、开放型、应用型和综合型”试题的开发与研究，各科目均配有一定数量的作者最新原创题目。从知识点的考纲、考点、考题的“三考”导向目标上审视，堪称为考生导学、导练、导考的优秀辅导材料，能使考生举一反三、融会贯通、查漏补缺，为考生最后冲刺助一臂之力。

为了配合考生的复习备考，我们配备了专家答疑团队，开通了答疑 QQ (1725581887) 和答疑网站 (www.wwbedu.com)，以便随时解答考生所提问题。

由于时间和水平有限，书中难免有疏漏和不当之处，敬请广大读者批评指正。

编者

2012 年 2 月

目 录

第一部分 最后九套题	1
第 1 套题	1
第 1 套题参考答案	10
第 2 套题	13
第 2 套题参考答案	22
第 3 套题	26
第 3 套题参考答案	35
第 4 套题	39
第 4 套题参考答案	49
第 5 套题	53
第 5 套题参考答案	63
第 6 套题	67
第 6 套题参考答案	77
第 7 套题	81
第 7 套题参考答案	90
第 8 套题	94
第 8 套题参考答案	104
第 9 套题	108
第 9 套题参考答案	118
第二部分 历年考题	122
2011 年度全国物业管理师执业资格考试试卷	122
2011 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 最后九套题

第1套题

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)

1. 物业管理是由()通过选聘物业服务企业的方式来实现的活动。
A. 业主
B. 业主大会
C. 业主委员会
D. 居委会
2. 物业管理作为一项(),是通过合同才产生的。
A. 市场行为
B. 管理行为
C. 交易行为
D. 有偿行为
3. 对物业共有部分承担着维护责任的是()。
A. 业主
B. 全体业主
C. 物业服务企业
D. 业主大会成员
4. 物业管理的(),指的是摆脱了过去那种自建自管的分散管理体制,由多个产权单位、产权人通过业主大会选聘一家物业服务企业。
A. 社会化
B. 专业化
C. 市场化
D. 国际化
5. 物业管理起源于19世纪60年代的()。
A. 英国
B. 法国
C. 中国
D. 美国
6. 我国专业化()的成立,标志着我国在物业管理道路上迈出了第一步。
A. 物业管理企业
B. 物业管理公司
C. 物业管理组织
D. 物业管理社区
7. 据统计,经济发达城市物业管理的覆盖面已占物业总量的()。
A. 38%
B. 45%
C. 50%
D. 95%
8. 据测算,在50年的住房使用期内,包括房屋大、中修及设施设备改造和其他服务消费的累计支出贴现后,与购房当年住房价格的比例为()。
A. 1:1
B. 1:0.5
C. 1:0.3
D. 1:0.7
9. 物业管理是我国()的重要组成部分,物业管理的水平直接关系到城市管理的水平。
A. 城市管理
B. 房屋管理
C. 住宅管理
D. 绿地管理

10. 为了保证维修基金的安全,《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》规定维修基金应当(),严禁挪作他用。
- A. 专户存储、专款多用 B. 多户存储、专款多用
C. 多户存储、专款专用 D. 专户存储、专款专用
11. 《物业管理条例》的立法指导思想的主要表现不包括()。
- A. 强调业主与物业服务企业是平等的刑事主体,是服务和被服务的关系
B. 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
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管理事项
D. 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
12. 对于业主的共同利益,由业主在()的基础上自行平衡。
- A. 民主谈判 B. 民主协调
C. 民主管理 D. 民主协商
13. 市场主体行为规范的基础是()的完善。
- A. 市场机制 B. 市场程序
C. 市场规则 D. 市场组织
14. 在物业管理区域内,房屋装饰装修对小区环境、物业安全等影响甚大,为了规范房屋装饰装修行为,《物业管理条例》规定了业主和物业服务企业之间的()义务。
- A. 告知 B. 监督
C. 管理 D. 公示
15. 《物业管理条例》的法律责任具有的特点不包括()。
- A. 刑事责任、民事责任并存
B. 凡是能够通过承担民事责任解决的,不再设定行政处罚的原则
C. 体现了业主自我管理、自我监督的原则
D. 确实涉及违反行政管理规定,损害公共利益,需要给予行政处罚的,则优先保证民事责任的承担,以充分体现优先保护全体业主利益的原则
16. 政府与物业管理各方主体之间的关系,是一种()关系。
- A. 民事法律 B. 行政法律
C. 刑事法律 D. 合同
17. 物业管理服务的()源于其服务产品的特征。
- A. 公共性 B. 综合性
C. 即时性 D. 无形性
18. 物业服务企业提供物业服务合同以外的服务,对业主而言,可以()。
- A. 满足自身需求 B. 获得一定的经济利益
C. 增强业主的认同感 D. 增强业主的亲合力
19. 物业管理一级服务标准中,每年至少 1 次征询业主对物业服务的意见,满意率在()以上。
- A. 75% B. 80%
C. 85% D. 90%
20. 物业管理三级服务标准中,对重点区域、重点部位每()h 至少巡查 1 次。

- A. 1
C. 3
- B. 2
D. 5
21. 除政府有关部门应结合经济发展和群众生活水平的提高,适当调整物业服务费用的()标准,物业服务企业也应当向业主作好宣传解释工作。
A. 政府定价
B. 政府指导价
C. 市场调节价
D. 各区域定价
22. 缓解物业管理矛盾的根本所在是()。
A. 物业服务收费与服务水平相适应
B. 企业的经营作风必须诚实信用
C. 提高价质相符的市场交换意识
D. 增强业主的亲合力
23. 物业服务收费实行政府指导价的具体方式是由()根据物业管理服务的实际情况和管理要求,制定物业管理服务的等级标准。
A. 房地产公司
B. 房地产行政主管部门
C. 政府行政主管部门
D. 房地产权属机关
24. 物业服务企业的盈亏自负,是指无论收费率高低或物价波动,物业服务企业都必须按照合同约定的()提供相应服务。
A. 服务标准
B. 管理标准
C. 监督标准
D. 计划标准
25. 物业服务支出为所交纳的业主所有,()对所收的物业服务支出仅属代管性质,不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。
A. 物业服务企业
B. 业主委员会
C. 业主大会
D. 社区居委会
26. 当业主将其物业出租给他人或者交由他人使用时,业主可以和物业使用人约定,由物业()缴纳物业服务费用。
A. 使用人
B. 管理人
C. 业主
D. 业主和使用人共同
27. 一般而言,业主和供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位之间,是一种()关系。
A. 协议
B. 合同
C. 归属
D. 管理
28. 计入定价成本的费用应当为与物业服务直接相关或者间接相关的费用,体现的是物业服务定价成本监审原则中的()。
A. 相关性原则
B. 合法性原则
C. 合理性原则
D. 对应性原则
29. 物业服务合同是确立()在物业管理活动中的权利义务的法律依据。
A. 房地产开发商和业主
B. 房地产开发商和建设单位
C. 建设单位和物业服务企业
D. 业主和物业服务企业
30. 物业服务合同的期限条款应当尽量明确、具体,或者明确规定()。
A. 合同的签订和终止日期
B. 计算期限的方法
C. 合同的有效期
D. 违约损坏的赔偿期
31. 前期物业服务合同按照约定的期限履行结束,只有在合同期内没有业主大会选聘的物业

- 服务合同生效才能实现。这是由前期物业管理本身的()决定的。
- A. 过渡性 B. 针对性
C. 有偿性 D. 自主性
32. 维护物业管理区域秩序的主要方式中,对私自拆改煤气燃气的,应当向()报告并通知燃气管理单位。
- A. 房屋管理部门 B. 规划管理部门
C. 公安管理部门 D. 市政管理部门
33. 我国对房地产管理实行()管理方式。
- A. 证书 B. 权证
C. 约定 D. 协议
34. 业主大会开展工作的基本形式是()。
- A. 业主大会活动 B. 业主大会会议
C. 业主大会组织 D. 业主大会管理
35. 业主委员会应当在召开业主大会会议()日前将会议通知及有关材料以书面形式在物业管理区域内公告。
- A. 15 B. 20
C. 30 D. 60
36. 《物业管理条例》规定业主委员会成立后应当向物业所在地的()备案,以便政府行政主管部门对业主委员会的情况进行必要的了解和掌握。
- A. 区、省人民政府行政主管部门
B. 区、县人民政府行政主管部门
C. 区、省人民政府房地产行政主管部门
D. 区、县人民政府房地产行政主管部门
37. 业主委员会经换届选举后,原业主委员会应当在其任期届满之日起()日内,将其保管的档案资料、印章及其他属于业主大会所有的财物移交新一届业主委员会,并做好交接手续。
- A. 10 B. 15
C. 20 D. 30
38. 业主之间建立联系的基础是()。
- A. 共同目的和共同利益 B. 共同准则和共同利益
C. 共同财产和共同利益 D. 共同准则和共同目的
39. 建设单位这种“业主”的身份一直延续到物业全部销售完毕,这是建设单位能够制定()的基本依据。
- A. 临时管理规约 B. 管理规约
C. 业主委员会 D. 居民委员会
40. 《临时管理规约(示范文本)》规定,以()审定的总平面图为准,明确物业管理区域的四至。
- A. 城市规划部门 B. 政府主管部门
C. 业主大会 D. 政府规划部门

41. 建设单位未能履行临时公约约定义务的,业主和物业服务企业可向有关()投诉,也可根据临时公约向人民法院提起诉讼。
- A. 政府 B. 公安机关
C. 业主委员会 D. 行政主管部门
42. 《物业管理条例》特别规定,为了规范以协议方式选聘物业服务企业的情况,应当经过物业所在地的()的批准,才可以进行。
- A. 自治区、直辖市房地产行政主管部门
B. 县、省房地产行政主管部门
C. 区、省房地产行政主管部门
D. 区、县房地产行政主管部门
43. 招标人应当在投标有效期截止时间()日前确定中标人。
- A. 20 B. 30
C. 60 D. 90
44. 招标人应当自确定中标人之日起()日内,向物业项目所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门备案。
- A. 15 B. 20
C. 30 D. 40
45. 《物业管理条例》规定,()应当按照国家规定的保修期和保修范围,承担物业的保修责任。
- A. 建设单位 B. 物业管理企业
C. 房地产开发企业 D. 物业服务企业
46. 按照《公司法》规定,物业服务企业为股份有限公司的,注册资本不得低于()万元。
- A. 50 B. 100
C. 1000 D. 2000
47. 三级资质物业服务企业可以承接()万 m^2 以下住宅项目和 5 万 m^2 以下的非住宅项目的物业管理业务。
- A. 10 B. 12
C. 15 D. 20
48. 新设立的物业服务企业,其资质等级按照最低等级核定,并设()年的暂定期。
- A. 1 B. 2
C. 5 D. 10
49. 每平方米建筑面积交存的首期住宅专项维修资金的数额,由()根据本地区情况确定并公布。
- A. 县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门
B. 国务院建设主管部门
C. 建设部会同财政部
D. 直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门
50. 房地产作为权益派生出的权利不包括()。
- A. 承租权 B. 收益权

- C. 抵押权 D. 典权
51. 下列不属于城市修建性详细规划主要内容的是()。
- A. 建设条件分析及综合技术论证
B. 道路、绿化、工程管线规划设计
C. 规定各地块建筑高度
D. 竖向规划设计
52. 房地产开发项目的资本金占项目总投资的比例不得低于()。
- A. 10% B. 15%
C. 20% D. 30%
53. 为增加透明度,减少面积争议,许多城市目前要求预售商品房必须采用()计价方式。
- A. 按套 B. 按单元
C. 按建筑面积 D. 按套内建筑面积
54. 《商品房销售管理办法》规定,买受人有权在通知到达之日起()日内作出是否退房的书面答复。
- A. 3 B. 10
C. 15 D. 30
55. 房屋租赁是指房屋所有权人将一定期限的房屋使用权让渡给(),并由使用人定期向房屋所有权人交付房屋租金的行为。
- A. 使用人 B. 所有人
C. 权利人 D. 责任人
56. 出租委托代管房屋,还须提交()。
- A. 房屋所有权证书 B. 书面租赁合同
C. 其他共有人同意出租的证明 D. 委托代管人授权出租的证明
57. 房地产咨询人员的考试办法,由()制订。
- A. 市、县人民政府房地产管理部门和直辖市房地产管理部门
B. 直辖市、市、县人民政府房地产管理部门
C. 区、县人民政府房地产管理部门和直辖市房地产管理部门
D. 省、自治区人民政府建设行政主管部门和直辖市房地产管理部门
58. 以()的,必须经董事会通过,但企业章程另有规定的除外。
- A. 有限责任公司、股份有限公司的房地产抵押
B. 具有土地使用年限的房地产设定抵押
C. 共有的房地产抵押
D. 中外合资企业、合作经营企业和外商独资企业的房地产抵押
59. 处分抵押房地产中止的情况不包括()。
- A. 抵押权人请求中止的
B. 发现被拍卖抵押物有权属争议的
C. 诉讼或仲裁中的抵押房地产
D. 拒交抵押房地产应缴纳税款的
60. 因使用不当造成异产毗连房屋损坏的,由()负责修缮。

- A. 责任人
- B. 所有人
- C. 使用人
- D. 房地产开发商

二、多项选择题(共 20 题,每题 1 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. 物业管理的内容是对物业进行(),对相关区域内的环境卫生和秩序进行维护。
- A. 维修
 - B. 养护
 - C. 管理
 - D. 监察
 - E. 决策
62. 城镇住房制度是国家在解决城镇居民住房问题方面实行的基本政策和制度。主要包括()等方面,这些方面经济关系的总和构成城镇住房制度。
- A. 住房分配方式
 - B. 住房管理方式
 - C. 住房消费方式
 - D. 城镇住宅建设投资方式
 - E. 住房交换方式
63. 物业管理在社会经济中的作用包括()。
- A. 实施物业管理有利于促进经济增长
 - B. 实施物业管理有利于增加就业
 - C. 实施物业管理有利于提高人民群众居住质量
 - D. 实施物业管理有利于维护社区稳定
 - E. 实施物业管理有利于推动物业服务的良性发展
64. 《住宅室内装饰装修管理办法》明示了装饰装修活动的禁止行为,明确了()在装饰装修活动中的法律关系和法律责任,规定了装饰装修管理服务协议和装饰装修合同的主要内容。
- A. 装修人
 - B. 装饰装修企业
 - C. 物业服务企业
 - D. 装饰人
 - E. 相关行政管理部门
65. 《物业管理条例》按照社会主义市场经济的原则,对物业管理活动的()等作出了规定。
- A. 竞争机制
 - B. 物业服务的定价
 - C. 物业服务合同
 - D. 物业服务企业
 - E. 物业管理组织
66. 物业服务合同中(),必须是全体业主的合意。
- A. 服务内容
 - B. 服务标准
 - C. 服务时间
 - D. 违约责任
 - E. 双方当事人的权利和义务
67. 下列关于物业管理二级服务标准中共用设施设备维修养护的表述,正确的是()。
- A. 对共用设施设备进行日常管理和维修养护
 - B. 建立共用设施设备档案(设备台账),设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全
 - C. 设施设备标志齐全、规范,责任人明确
 - D. 载人电梯 24 h 正常运行
 - E. 设备房保持整洁、通风,无跑、冒、滴、漏和鼠害现象

68. “手续费”是指公用事业单位与物业服务企业,应当按照市场原则与委托合同的约定,在()的基础上,由公用事业单位支付给物业服务企业的代理费。
- A. 平等
B. 自愿
C. 协商
D. 等价有偿
E. 等价无偿
69. 《物业管理条例》规定物业服务合同应当对()、物业管理用房、合同期限、违约责任等内容进行约定。
- A. 物业管理事项
B. 管理质量
C. 管理费用
D. 双方的权利义务
E. 专项维修资金的管理与使用
70. 物业服务企业提供物业服务的项目,一般包括()。
- A. 物业共用部位的维修、养护和管理
B. 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理
C. 公共绿化的养护和管理
D. 车辆停放管理
E. 物业共用部位和相关场地的清洁卫生,垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通
71. 《物业管理条例》规定业主在物业管理活动中享有的权利包括()。
- A. 参加业主大会会议,行使决策权
B. 按照物业服务合同的约定,接受物业服务企业提供的服务
C. 选举业主委员会委员,并享有被选举权
D. 提议召开业主大会会议,并就物业管理的有关事项提出建议
E. 提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议
72. 业主大会筹备组的工作内容包括()。
- A. 做好召开首次业主大会会议的其他准备工作
B. 确认业主大会成员身份,确定业主在首次业主大会会议上的投票权数
C. 确定首次业主大会会议召开的时间、地点、形式和内容
D. 确定业主委员会委员候选人产生办法及名单
E. 参照政府主管部门制订的示范文本,拟定《业主大会议事规则》(草案)和《管理规约》(草案)
73. 针对物业管理中业主经常出现的违规行为,临时管理规约应对业主使用物业的禁止性行为作出规定的内容包括()。
- A. 违章搭建、私设摊点
B. 在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物
C. 损坏房屋承重结构、主体结构,破坏房屋外貌,擅自改变房屋设计用途
D. 擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画
E. 业主应按有关规定合理使用水、电、气、暖等共用设施设备,不得擅自拆改
74. 《物业管理条例》规定,要求物业承接验收时,建设单位向物业服务企业移交的物业资料包括()。
- A. 竣工验收资料

- B. 技术资料
 - C. 物业管理所必需的其他资料
 - D. 物业质量保修文件和物业使用说明文件
 - E. 竣工验收的内容和程序
75. 住宅专项维修资金管理实行()的原则。
- A. 专户存储
 - B. 专款专用
 - C. 所有权人决策
 - D. 企业管理
 - E. 政府监督
76. 国务院在房地产领域颁布的行政法规有()。
- A. 《城市房屋拆迁管理条例》
 - B. 《城市房屋拆迁单位管理规定》
 - C. 《土地管理法实施条例》
 - D. 《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》
 - E. 《城市房屋权属登记管理办法》
77. 住房和城乡建设部根据我国《民法通则》和《城市房地产管理法》有关规定,制定并颁布了《城市房屋租赁管理办法》的目的是()。
- A. 加强城市房屋租赁管理
 - B. 维护房地产市场秩序
 - C. 了解承租人用于居住的情况
 - D. 保障承租人家属的住房权利
 - E. 保障房屋租赁当事人的合法权益
78. 承租人的治安责任主要有()。
- A. 必须持有本人身份证或其他合法证件
 - B. 停止房屋租赁的应当及时到公安派出所办理注销登记手续
 - C. 不准将房屋出租给无合法有效证件的人
 - D. 将承租房屋转租、转借他人的,应当向当地派出所申报备案
 - E. 承租房屋不准用于生产、储存、经营易燃易爆或有毒等危险物品
79. 为加强对房地产中介服务的管理,维护房地产市场秩序,保障房地产活动当事人的合法权益,建设部依据《城市房地产管理法》制定并颁布了《城市房地产中介服务管理规定》,针对(),作出了行业管理规定。
- A. 中介服务人员资格
 - B. 中介服务机构
 - C. 中介服务内容
 - D. 中介服务规则
 - E. 中介服务业务
80. 鉴定机构接到鉴定申请后,应当及时(),进行鉴定。
- A. 受理申请
 - B. 初始调查,摸清房屋的历史和现状
 - C. 现场查勘、测试、记录各种损坏数据和状况
 - D. 签发鉴定文书的证明文件
 - E. 检测验算,整理技术资料

第1套题参考答案

一、单项选择题

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

【解析】

3. 本题考核的是房地产物质形态的演变导致了物业财产状况的演变。物质状态的变化必然导致产权所有关系的变化。房地产权属已经由独立的产权主体向共有的产权主体转化。目前,除少数情况外,建筑物及配套的设施、设备以及用地,基本已被多个产权人区分所有,其中的每个产权人仅享有部分产权并承担专有部分的管理修缮义务,全体业主对物业共有部分共同承担着维护责任。

8. 本题考核的是实施物业管理有利于促进经济增长。据测算,在 50 年的住房使用期内,包括房屋大、中修及设施设备改造和其他服务消费的累计支出贴现后,与购房当年住房价格的比例为 1:1,砖混结构住房为 1.5:10,因此物业管理不但有利于刺激居民购房积极性,其本身也对扩大消费、拉动经济增长有重要作用。

13. 本题考核的是妥善处理政府和市场的关系。市场规则的完善是市场主体行为规范的基础。物业管理的发展从根本上取决于市场规则的完善和市场机制的良性运行。

18. 本题考核的是物业服务合同约定以外的服务。合同约定之外的服务事项,由于当事人未作约定,按照契约自由原则,业主不能强行要求物业服务企业提供。当然,提供物业服务合同以外的服务,对业主而言,可以满足自身需求,提高生活质量;对物业服务企业而言,可以增强业主的亲和力和认同感,同时获得一定的经济利益。