

裴建国 等编

物业管理师

职业资格考试题解



物业管理师职业资格考试题解

裴建国 等编



机械工业出版社

本书是依据劳动和社会保障部中国就业培训技术指导中心编写的《物业管理基础》和《物业管理师》教程的内容编写的一本习题集。作者将每章的考点提炼成单项选择题、多项选择题、操作技能类的情景题、案例分析题、方案策划题,题后附有参考答案,并注明了所在教材页码,以便于考生查阅。书后还附有2005年5月份、11月份真题两份。

本书为参加物业管理师考试人员所准备,也可作为大专院校相关专业学生的参考书。

图书在版编目(CIP)数据

物业管理师职业资格考试题解/裴建国等编. —北京:
机械工业出版社, 2006.3
ISBN 7-111-18646-X

I. 物… II. 裴… III. 物业管理-职业技能鉴定
-解题 IV. F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第018018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:范兴国、闫云霞

责任编辑:闫云霞 版式设计:张世琴 责任校对:张莉娟

封面设计:张静 责任印制:洪汉军

北京京丰印刷厂印刷

2006年3月第1版·第1次印刷

787mm×1092mm $\frac{1}{16}$ ·10印张·243千字

0 001—4 000册

定价:19.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

本社购书热线电话(010) 68326294

编辑热线(010) 68327259

封面无防伪标均为盗版

前 言

为了更好地落实物业管理从业人员的国家资格证书制度，劳动和社会保障部组织了每年两次的国家资格职业技能鉴定考试。为了帮助学员顺利通过考试，我们将物业管理师考试相关的内容编写成考试题解。

本书完全依照《国家职业资格培训教程物业管理员系列教程》的相关章节进行编写，主要是帮助考生在学习时加深印象巩固掌握知识。

本书的物业基础部分由裴建国、王伟、惠京民、张燕、狄玲玲、贾国庆编写。物业管理师部分由裴建国编写。由于编写时间仓促，可能在有些章节中未能将一些内容收集进来，欢迎相关专家、读者、从业的考生提出宝贵意见和建议，为以后再版时补充。

编 者

2006年2月

目 录

前言

第一部分 物业管理基础

第1章 物业管理基本概念.....	1	第5章 商业场所的物业管理知识.....	19
一、单项选择题	1	一、单项选择题	19
二、多项选择题	4	二、多项选择题	20
三、参考答案	6	三、参考答案	22
第2章 物业管理机构基本知识	7	第6章 工业区的物业管理知识	23
一、单项选择题	7	一、单项选择题	23
二、多项选择题	9	二、多项选择题	24
三、参考答案	11	三、参考答案	25
第3章 住宅小区的物业管理知识.....	12	第7章 其他类型物业管理知识	26
一、单项选择题	12	一、单项选择题	26
二、多项选择题	13	二、多项选择题	27
三、参考答案	14	三、参考答案	28
第4章 写字楼的物业管理知识	15	第8章 相关法律法规知识	29
一、单项选择题	15	一、单项选择题	29
二、多项选择题	17	二、多项选择题	36
三、参考答案	18	三、参考答案	39

第二部分 物业管理师

第1章 物业管理方案的制订	41	第4章 房屋及附属设备设施	
一、单项选择题	41	维修养护管理	75
二、多项选择题	45	一、单项选择题	75
三、操作技能题	49	二、多项选择题	78
四、参考答案	50	三、操作技能题	82
第2章 物业管理制度的制订	56	四、参考答案	82
一、单项选择题	56	第5章 房屋及附属设备	
二、多项选择题	58	设施维修预算	85
三、操作技能题	60	一、单项选择题	85
四、参考答案	61	二、多项选择题	85
第3章 物业管理企业资金管理.....	63	三、操作技能题	87
一、单项选择题	63	四、参考答案	87
二、多项选择题	66	第6章 综合经营服务	89
三、操作技能题	70	一、单项选择题	89
四、参考答案	70	二、多项选择题	90

三、操作技能题	93	2005 年 5 月 劳动和社会保障部国家职业	
四、参考答案	94	资格全国统一鉴定物业管理	
第 7 章 物业管理市场开发	97	员(二级)操作技能	124
一、单项选择题	97	2005 年 11 月 劳动和社会保障部国家职业	
二、多项选择题	101	资格全国统一鉴定	126
三、操作技能题	105	2005 年 11 月 劳动和社会保障部国家职业	
四、参考答案	105	资格全国统一鉴定物业管理	
第 8 章 绩效考核与论文撰写	109	员(二级)操作技能	136
一、单项选择题	109	附录 A 物业管理师(国家职业资格二级)	
二、多项选择题	110	文章撰写要求	137
三、操作技能题	111	附录 B 物业管理企业资质管理办法	141
四、参考答案	111	附录 C 物业服务收费明码标价规定	145
考试说明	112	附录 D 住宅室内装饰装修管理办法	147
2005 年 5 月 劳动和社会保障部		附录 E 国家职业资格全国	
国家职业资格全国		统一鉴定答题卡	152
统一鉴定	113	参考文献	153

第一部分 物业管理基础

第 1 章 物业管理基本概念

一、单项选择题

1. () 是物业管理企业在接管物业前, 就参与物业的规划、设计和建设, 从物业管理服务的角度上提出意见和建议, 以便将来更好地满足业主或使用人的要求。

- A. 前期物业管理
B. 日常物业服务
C. 物业管理要和开发同期介入
D. 物业管理的早期介入

2. 物业管理服务中, 服务的主体起主导地位的是 ()。

- A. 房地产行政主管部门 B. 业主 C. 社区的建设 D. 建设单位

3. 目前, 建设部对全国范围内上报的物业管理优秀住宅小区进行考评验收后, 授予 () 称号。

- A. “全国优秀管理住宅小区” B. “全国城市物业管理优秀住宅小区”
C. “全国城市文明住宅小区” D. “全国物业管理优秀示范住宅小区”

4. 物业管理企业内部各部门的权利与（ ）要分明。

- A. 职务 B. 职责 C. 管理水平 D. 服务质量

5. () 是前期物业管理服务的委托方。

- A. 业主 B. 业主大会 C. 业主委员会 D. 物业建设单位

6.《普通住宅小区物业管理服务等级标准(试行)》适合()住宅。

- A. 廉租房 B. 商品房 C. 别墅 D. 花园小区

7. 目前,我国住宅小区物业管理服务质量的最高标准是()。

- A. 建设部制订的《全国物业管理示范住宅小区标准及评分细则》
- B. 中国物业管理协会制订的《普通住宅小区物业管理服务等级标准（试行）》中的一级标准
- C. 中国物业管理协会制订的《普通住宅小区物业管理服务等级标准（试行）》中的二级标准
- D. 中国物业管理协会制订的《普通住宅小区物业管理服务等级标准（试行）》中的三级标准

8. 在选聘物业管理企业时坚持招标、投标制度,体现了物业管理的()原则。

- A. 专业高效 B. 公平竞争 C. 统一管理 D. 权责分明

9. 前期物业管理由 () 负责选聘物业管理企业。
- A. 建设单位 B. 业主大会 C. 业主委员会 D. 业主
10. 收取物业服务费的工作属于 () 的工作内容之一。
- A. 物业的接管验收 B. 客户管理服务 C. 安全服务 D. 社区活动组织
11. 我国第一家物业管理公司出现在 ()。
- A. 北京 B. 上海 C. 广州 D. 深圳
12. 全国物业管理示范项目申报条件规定, 住宅小区、工业区建筑面积分别为 () 万平方米以上。
- A. 8 B. 10 C. 2 D. 5
13. 业主委员会是业主大会的 () 机构。
- A. 派出 B. 执行 C. 监督 D. 附属
14. 拟写物业管理的常用文书, 这项工作属于 () 的内容之一。
- A. 物业接管验收 B. 客户管理服务
C. 安全服务 D. 物业管理方案和制度的制订
15. 我国第一部物业管理地方性法规出现在 ()。
- A. 北京 B. 上海 C. 广州 D. 深圳
16. 我国第一部地方性物业管理法规是 ()。
- A. 《上海市居住物业管理条例》 B. 《深圳经济特区住宅物业管理条例》
C. 《北京市居住小区物业管理办法》 D. 《常州市居住小区物业管理办法》
17. 物业管理的早期介入是前期物业管理的 (), 早期介入工作越主动、越扎实, 对物业管理企业正式按照委托合同实施前期物业管理越有利。
- A. 重要铺垫 B. 重要内容 C. 开始阶段 D. 工作延续
18. 现代物业管理与传统体制下房屋管理的根本区别是特别强调 ()。
- A. 经济效益 B. 收费合理 C. 业主主导 D. 统一管理
19. 1994 年建设部第 33 号令颁布了 (), 这为我国城市物业管理工作的正规化奠定了基础。
- A. 《城市新建住宅小区管理办法》 B. 《物业管理条例》
C. 《居住区物业管理条例》 D. 《物业服务收费办法》
20. 在业主或业主大会选聘物业管理企业之前, 由建设单位选聘物业管理企业实施的物业管理是 ()。
- A. 物业管理的早期介入 B. 前期物业管理
C. 物业的接管验收 D. 物业的竣工验收
21. 物业管理企业在实施物业管理活动过程中首先要 ()。
- A. 接管验收物业 B. 签订物业服务合同
C. 收集物业资料 D. 为客户办理入住手续
22. 建设部对全国物业管理示范项目每 () 年进行一次复验。
- A. 1 B. 2 C. 3 D. 5
23. () 指正在使用和已经可以投入使用的各类建筑物及附属设备、配套设施, 相关场地等组成的单宗房地产以及依托于该实体上的权益。

A. 物业 B. 房地产 C. 不动产 D. 固定资产

24. 从 2000 年起建设部只对申报全国物业管理示范项目进行考评验收, 并授予“全国物业管理示范项目”称号。凡是上报建设部的项目, 省(自治区、直辖市)预评预验分值不得低于()分。

A. 90 B. 95 C. 98 D. 100

25. 一个物业管理区域只能成立一个业主大会, 一个物业管理区域由一个物业管理企业实施物业管理, 这主要体现了物业管理的()原则

A. 专业高效 B. 统一管理 C. 公平竞争 D. 服务第一

26. 物业管理有许多特性, 但其根本属性是()

A. 专业性 B. 广泛性 C. 服务性 D. 主导性

27. 以下关于各项物业管理原则的理解中不正确的是()。

A. 权责分明原则, 是指物业管理相关各方即业主、业主大会、业主委员会、物业管理企业等的权利与责任应当非常明确

B. 依法行事原则, 是指在物业管理活动中要以相关的法律、法规和签订的《物业服务合同》或《前期物业服务合同》为依据

C. 业主主导原则, 是指在物业管理活动中, 业主永远是对的

D. 服务第一原则, 是指物业管理的根本任务是服务, 应寓管理于服务中

28. 自 2004 年 5 月 1 日起施行的《物业管理企业资质管理办法》(建设部令第 125 号)规定: 三级资质物业管理企业可以承接()的物业管理业务。

A. 各种物业管理项目

B. 30 万平方米以下住宅项目和 8 万平方米以下非住宅项目

C. 20 万平方米以下住宅项目和 5 万平方米以下非住宅项目

D. 10 万平方米以下住宅项目和 3 万平方米以下非住宅项目

29. 尽管物业管理企业根据《物业管理条例》通过签订物业管理服务合同, 取得管理权, 在管理上如要将一些专业性强的服务项目转包时也要签订分包合同服务项目, 但是()并没有转移。

A. 服务水平 B. 服务技术 C. 服务形式 D. 服务责任

30. 物业管理人员在物业管理过程中处理复杂的问题, 首先应该依据的是()。

A. 丰富的经验 B. 领导的意见 C. 《物业管理条例》 D. 业主的意见

31. ()是物业管理人员应当具有的职业道德。

A. 诚实守信、热情服务 B. 语言表达和沟通能力

C. 心理素质和形象 D. 兢兢业业、热情服务

32. 根据《物业管理条例》规定, 一个物业管理区域成立()。

A. 一个业主大会 B. 一个业主委员会 C. 两个业主大会 D. 根据具体情况

33. 在委托物业管理服务中, 物业管理企业只拥有物业的经营()。

A. 使用权 B. 产权 C. 支配权 D. 管理权

34. 按照国民经济产业部门划分标准, 物业管理属于()。

A. 第一产业 B. 第二产业 C. 第三产业 D. 建筑产业

35. 物业管理人员在物业管理过程中处理复杂的问题, 首先应该依据的是()。

- A. 丰富的经验 B. 领导的意见 C. 法律和条例 D. 业主的意见

36. 《物业管理条例》在前期物业管理中规定, 在业主、业主大会选聘物业管理企业之前, 建设单位选聘物业管理企业的, () 签订书面的《前期物业管理服务合同》。

- A. 应当 B. 不必 C. 必须 D. 口头

37. 《物业管理条例》规定一个物业管理区域内的 () 组成一个业主大会。

- A. 业主 B. 建设单位 C. 物业管理企业 D. 全体业主

38. 《物业服务合同》是具有法律效力的规范 (), 是物业管理的基本依据。

- A. 文件 B. 文本 C. 文书 D. 规定

二、多项选择题

1. 以下关于各项物业管理原则的理解中正确的是 ()。

A. 业主主导, 是指在物业管理服务活动中, 以业主的需要为核心, 将业主置于首要地位

B. 服务第一原则, 是指物业管理的根本任务是服务, 应寓管理于服务中

C. 统一管理原则, 是指一个物业管理区域只能成立一个业主大会, 一个物业管理区域由一个物业管理企业实施物业管理

D. 专业高效原则, 是指为了给客户提供高效优质服务, 物业管理企业可以将物业管理区域内的一部分或全部物业管理业务委托给其他专业性服务企业

2. 物业管理处经理应具备的现代物业管理专业知识包括 () 等。

A. 客户管理服务、资金管理、物业管理相关法律法规与政策等方面的基本知识

B. 房屋建筑及附属设施设备方面的基本知识

C. 环境保护、环境卫生、环境绿化方面的基本知识

D. 安全保卫、消防、车辆管理方面的基本知识

3. 物业管理人员应当具备 () 等方面的专业技能。

A. 房屋建筑管理

B. 房屋附属设备与配套设施管理

C. 环境管理

D. 客户关系管理

4. 物业管理人员应当具有的职业道德体现在 () 等方面。

A. 遵纪守法

B. 热情服务

C. 诚实守信

D. 身体健康

5. 物业服务合同终止时, 物业管理企业必须向业主委员会移交 ()。

A. 管理用房

B. 余留的专项维修资金

C. 资质证书

D. 物业管理的全部档案

6. 物业管理企业从事物业管理业务的必要条件包括 ()。

A. 有合伙人投资

B. 有符合国家规定的注册资本

C. 有与其从事物业管理活动相适应的技术人员

D. 有从事物业管理的突出业绩

7. () 是对物业管理从业人员个人素质的要求。

A. 具有较强的沟通能力

B. 具有良好的心理素质

- C. 拥有健康的体魄 D. 具有良好的个人形象
8. 物业服务质量的根本标准是 ()。
- A. 提高物业价值 B. 减低管理成本
- C. 在法律允许前提下让业主和使用人满意 D. 执行《物业服务合同》
9. 根据《中华人民共和国行业标准——房地产业基本术语标准》，() 不仅包括相关物质实体，而且包括依托于物质实体上的权益。
- A. 物业 B. 房地产 C. 不动产 D. 土地
10. 物业管理企业申报全国物业管理示范项目的基本条件包括 () 等。
- A. 参评项目符合城市规划建设要求，配套设施齐全，并具有相应的规模和 80% 以上的人住率或使用率
- B. 取得省（自治区、直辖市）级物业管理示范项目称号 2 年以上
- C. 已建立各项管理规章制度
- D. 无重大责任事故和确认属实的重大投诉
11. 物业管理企业将一部分物业管理服务内容委托转交给其他专业服务公司，这是 ()。
- A. 违反物业管理条例的行为 B. 物业管理专业化程度越来越高的表现
- C. 社会主义市场经济进一步发展的要求 D. 充分满足业主和使用人需求的需要
12. 物业管理的主要内容包括 ()。
- A. 物业管理接管验收
- B. 物业管理方案和制度的制订
- C. 房屋建筑及附属设备设施的维修养护管理服务
- D. 环境保洁与绿化管理
13. 物业管理的过程包括 ()。
- A. 验收接管物业 B. 履行服务合同 C. 做好交接工作 D. 签订物业合同
14. 物业管理日常服务的内容有 () 等。
- A. 消防安全管理 B. 房屋维修 C. 车辆管理 D. 保洁管理
15. 物业管理人员不仅要管理物业，还要与人打交道，因此必须具有 ()。
- A. 语言表达能力 B. 注意目光交流 C. 准确地传送信息 D. 面带微笑有亲和力
16. 《物业管理条例》规定，物业管理专业人员应当具有的专业知识和专业技能包括 ()。
- A. 具有现代物业管理专业知识 B. 具有物业管理专业技能
- C. 掌握现代管理手段 D. 具有创新精神
17. 国家行政管理部门和各地地方政府制订的关于其他物业服务质量要求的文件有 ()。
- A. 《城市新建住宅小区管理办法》
- B. 《城市房屋修缮管理规定》、《房屋修缮范围和标准》、《房屋修缮工程质量检验评定标准》
- C. 《深圳经济特区住宅物业管理条例》
- D. 《北京市住宅物业管理服务标准》
18. 物业的特征包括 ()。

- A. 固定性 B. 耐久性 C. 高值性 D. 权益性

19. 物业管理的特性包括 ()。

- A. 覆盖面广 B. 服务性强
C. 业主处于主导地位 D. 物业管理与社区管理相结合

20. 物业管理人员必须增强服务意识, 热情服务、谦虚谨慎、文明礼貌、()、实事求是。

- A. 作风正派 B. 忠诚可靠
C. 办事公道、不谋私利 D. 工作上勤奋主动

三、参考答案

单项选择题

- 1.D, 6 2.B, 4 3.D, 10 4.B, 7 5.D, 6 6.A, 11 7.A, 11
8.B, 9 9.A, 6 10.B, 5 11.D, 3 12.A, 11 13.B, 7 14, B, 5
15.D, 3 16.B, 3 17.A, 6 18.C, 8 19.A, 3 20.B, 6 21.B, 6
22.C, 11 23.A, 1 24.C, 11 25.B, 8 26.C, 3 27.C, 8 28.C, 125 文件
29.A, 9 30.C, 9 31.A, 13 32.A, 8 33.D, 8 34.C, 10 35.C, 9
36.A, 6 37.A, 7 38.C, 10

多项选择题

- 1.AC, 8 2.ACD, 5 3.ABC, 13 4.ABC, 12, 13 5.ABD, 7
6.ABCD, 12 7.ABCD, 13 8.AC, 10 9.BCD, 1 10.CD, 11
11.BCD, 9 12.ABCD, 5 13.ABCD, 7 14.ABCD, 5 15.ABCD, 13
16.ABC, 13 17.ABD, 12 18.ABCD, 2 19.ABCD, 4 20.ABCD, 13

第2章 物业管理机构基本知识

一、单项选择题

1. 中国物业管理协会成立于(), 协会总部设在北京。
A. 1999年10月 B. 2000年10月 C. 2001年10月 D. 2001年6月
2. 按投资主体分类, 私人投资者创办的物业管理企业为()。
A. 合营物业管理企业 B. 集体所有制物业管理企业
C. 股份制物业管理企业 D. 民营物业管理企业
3. 业主没有权利()。
A. 选举业主委员会委员 B. 拒绝执行业主大会的决定
C. 监督物业管理企业履行物业服务合同 D. 监督业主委员会的工作
4. 参加业主大会的业主不包括该物业项目()。
A. 商品房的购买者 B. 公房的购买者
C. 商品房的租赁者 D. 未售出房屋的开发商
5. 《房屋建筑工程质量保修办法》规定, 供热与供冷系统的最低保修期限为()个采暖期、供冷期。
A. 1 B. 2 C. 5 D. 10
6. 业主委员会应当自选举产生之日起()日内, 将业主大会的成立情况、业主大会议事规则、业主公约和业主委员会名单等材料向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门备案。
A. 10 B. 30 C. 60 D. 90
7. ()是指法人与法人共同投资, 或法人与自然人投资, 企业资产属于投资者所有的物业管理企业法人。
A. 全民所有制物业管理企业 B. 集体所有制物业管理企业
C. 股份制物业管理企业 D. 民营物业管理企业
8. 物业管理有限责任公司的监事会由股东会选出的监事和()的监事组成。
A. 公司职工民主选举产生 B. 董事会选出
C. 从公司外部聘用 D. 上级主管部门派出
9. 重要的物业管理措施应当提交()审议决定。
A. 业主委员会 B. 业主大会 C. 居民委员会 D. 房地产行政主管部门
10. 在第一次业主大会上, 物业的建设单位应当做出()工作报告。
A. 竣工验收 B. 接管验收 C. 早期介入 D. 前期物业管理
11. 无论业主大会会议采用哪种形式, 都应当有()业主参加方可召开。
A. 物业管理区域内半数以上

- B. 物业管理区域内全体
- C. 物业管理区域内持有 1/2 以上投票权的
- D. 物业管理区域内持有 2/3 以上投票权的

12. 业主公约是由（ ）承诺的，共同约定，相互制约，共同遵守的有关物业使用、维护、管理及公共利益等方面的行为准则。

- A. 业主和物业管理公司
- B. 业主
- C. 开发商和业主
- D. 物业管理公司

13. 负责对物业管理企业资质进行审批和动态管理的部门是（ ）。

- A. 房地产行政主管部门
- B. 建设单位
- C. 业主委员会
- D. 工商行政管理部门

14. 根据《业主大会规程》的规定，业主委员会委员如果无故缺席业主委员会会议连续（ ）次以上，经业主大会会议通过，终止其业主委员会委员资格。

- A. 2
- B. 3
- C. 5
- D. 7

15. 业主委员会是业主大会的（ ）机构。

- A. 决策
- B. 执行
- C. 管理
- D. 领导

16. 按照《物业管理条例》规定，选聘、解聘物业管理企业的是（ ）的职责。

- A. 业主大会
- B. 业主委员会
- C. 居民委员会
- D. 有关行政管理部门

17. 房屋建筑工程如果在保修范围和保修期限内出现质量缺陷，（ ）应当履行保修义务。

- A. 施工单位
- B. 设计单位
- C. 房地产主管部门
- D. 物业管理企业

18. 物业管理区域的划分应当考虑物业的共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，具体办法由（ ）制订。

- A. 国务院建设行政主管部门
- B. 建设部
- C. 县级以上地方人民政府
- D. 省、自治区、直辖市

19. 根据《业主大会规程》的规定，确定业主委员会委员候选人产生办法及名单，应该是（ ）的工作。

- A. 业主大会
- B. 业主大会筹备组
- C. 物业管理企业
- D. 居民委员会

20. 业主大会的一项重要职责是（ ）。

- A. 提出选聘、解聘物业管理企业的建议
- B. 选聘、解聘物业管理企业
- C. 组织实施选聘物业管理企业的招标活动
- D. 与物业管理企业签订物业服务合同

21. 根据《物业管理条例》的规定，房地产行政主管部门对日常物业管理活动的监督管理职责不包括（ ）等。

- A. 制订物业管理区域划分办法，并管理物业区域的划分
- B. 对物业管理区域内公共建筑和共用设施使用性质的改变进行审批
- C. 指导业主大会的成立
- D. 对业主委员会委员的人选进行审批

22. 物业管理区域内第一次业主大会会议的筹备组应当在物业所在地的区、县房地产行

政主管部门和（ ）指导下成立。

- A. 建设单位 B. 行业协会 C. 居委会 D. 街道办事处

23. 根据 1993 年发布的《城市住宅小区竣工综合验收管理办法》（建法字第 814 号）规定，住宅小区的（ ）单位对住宅小区质量负最终责任，不得将工程质量不合格或配套不完善的房屋交付使用。

- A. 规划设计 B. 开发建设 C. 施工 D. 物业管理

24. 建设部 2000 年 6 月 30 日发布并开始施行《房屋建筑工程质量保修办法》中对屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏保修年限为（ ）。

- A. 2 年 B. 3 年 C. 4 年 D. 5 年

25. 企业住所，根据《民法通则》规定，企业法人应以他的主要（ ）所在地为住所。

- A. 办事机关 B. 办事机构 C. 物业管理公司 D. 办事场所

26. 业主大会与物业管理企业的关系是（ ）。

- A. 委托与受托 B. 领导与被领导 C. 管理与被管理 D. 业主与使用人

27. 社区建设一般由（ ）出面组织。

- A. 街道办事处 B. 物业管理企业 C. 房地产开发商 D. 房地产主管部门

28. 物业管理企业划分为三个等级，是依据建设部建住房（ ）规定的资质等级。

- A. 《城市新建住宅小区管理办法》 B. 《物业管理企业资质管理试行办法》
C. 《北京市住宅物业管理服务标准》 D. 《物业管理条例》

29. 《物业管理条例》规定业主不能出席业主大会会议的，可以（ ）出席业主大会会议。

- A. 由他人替代 B. 由亲属 C. 由子女 D. 委托代理人

30. 按照现行法规的规定，物业管理区域内公有住宅出售达到 50% 以上，或者从第一个业主入住之日起满（ ）可以召开第一次业主大会或业主代表大会。

- A. 1 年 B. 2 年 C. 3 年 D. 不定期限

31. （ ）是物业管理企业中综合管理部门，主要负责公司内部日常行政事务，如：写文书、组织会议、后勤管理、协调公共关系等工作。

- A. 财务部 B. 工程部 C. 办公室 D. 管理部

32. 建设部 2000 年 6 月 30 日发布并开始施行《房屋建筑工程质量保修办法》中对供热、供冷、电气、给排水管道、设备安装、装修工程保修年限为（ ）。

- A. 半年 B. 1 年 C. 2 年 D. 5 年

二、多项选择题

1. 中国物业管理协会的职能有（ ）。

- A. 制订行业收费标准
B. 进行行业内部协调，维护行业内部公平竞争
C. 代表和维护企业合法权益
D. 组织开展对物业管理企业的资质评定和管理

2. 政府税务主管部门有权依法对物业管理企业进行 ()。
 - A. 价格工作的监督、指导
 - B. 定期、不定期的税务检查与指导
 - C. 企业经营现状的检查
 - D. 处罚违反税务规定的行为
3. 根据《物业管理条例》规定, 业主委员会的职责有 ()。
 - A. 将专项服务委托给专业服务企业
 - B. 处罚物业管理区域内的违章行为
 - C. 召集业主大会会议
 - D. 监督业主公约的实施
4. 房屋质量缺陷是指房屋建筑工程的质量不符合 ()。
 - A. 工程建设强制性标准
 - B. 建设项目合同约定
 - C. 建设单位要求
 - D. 物业管理要求
5. 房地产行政主管部门负责物业管理行业的政策制订和对物业管理活动的指导、监督、管理, 具体工作内容主要体现在 () 等方面。
 - A. 审批物业管理企业的经营资质
 - B. 对物业管理招标投标活动实施监督管理
 - C. 对日常物业管理活动实施监督管理
 - D. 组织物业管理企业参加考评和评比
6. 业主大会会议召开的一般形式是 ()。
 - A. 集体讨论
 - B. 个别探讨
 - C. 书面征求意见
 - D. 口头征求意见
7. 物业管理企业应该接受 () 对其履行物业服务合同情况的监督。
 - A. 专项服务公司
 - B. 业主
 - C. 业主大会
 - D. 业主委员会
8. 业主对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有 ()。
 - A. 个人处置权
 - B. 个人占有权
 - C. 知情权
 - D. 监督权
9. 物业管理企业组建成功后在撰写公司章程中应明确 ()。
 - A. 企业宗旨、性质
 - B. 资本状况
 - C. 业务范围
 - D. 经营方式
10. 物业管理企业与相关机构有 ()。
 - A. 房地产行政主管部门
 - B. 工商、税务和物价等行政主管部门
 - C. 供水、供电、供气、供热通信、有线电视等单位
 - D. 物业建设单位
11. 根据《物业管理条例》的规定, 业主大会的职责是 ()。
 - A. 选举或更换业主委员会
 - B. 制订或修改业主公约
 - C. 选聘或解聘物业管理企业
 - D. 决定专项维修资金的使用方案
12. 物业管理企业的组建条件有 ()。
 - A. 企业住所的确定
 - B. 法人代表人
 - C. 企业名称的确定
 - D. 注册资本
13. 为业主和使用人提供服务的物业管理企业应当具有的法人资格, () 独立承担民事责任。
 - A. 自主经营
 - B. 独立核算
 - C. 自负盈亏
 - D. 自我约束
14. 物业管理企业按投资主体分类包括 () 物业管理企业。
 - A. 全民所有制
 - B. 集体所有制、民营

- C. 股份制 D. 合资、外资
15. 物业管理处包括的部门有 ()。
- A. 客户服务部 B. 环境管理部 C. 安全管理部 D. 工程保障部
16. 物业管理企业的权利和义务包括 ()。
- A. 可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目
- B. 经业主大会的允许, 可以实行多种经营
- C. 重大的管理措施应当提交业主大会审议决定
- D. 按照物业服务合同的约定, 提供相应服务
17. 业主委员会的作用包括 ()。
- A. 当物业管理企业遇到困难时, 应向业主或物业使用人进行解释
- B. 当物业管理企业在组织开展文娱活动时, 业主委员会应当理解支持
- C. 物业管理企业应定期或不定期地向业主委员会汇报工作
- D. 物业管理企业在决定管理工作时, 应通过业主委员会同意
18. 物业管理协会是具有社团法人资格的 ()。
- A. 以本行业的从业企业为主体
- B. 全国性或区域行业的自律组织
- C. 全国性的物业管理行业协会即中国物业管理协会
- D. 物业管理公司, 接收其业务指导

三、参考答案

单项选择题

- | | | | | | | |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------|
| 1.B, 39 | 2.D, 15 | 3.B, 26 | 4.C | 5.B, 36 | 6.B, 30 | 7.C, 15 |
| 8.A, 18 | 9.B, 22 | 10.D, 29 | 11.C, 28 | 12.B, 26 | 13.A, 33 | 14.B, 30 |
| 15.B, 30 | 16.A, 28 | 17.A, 36 | 18.D, 27 | 19.B, 29 | 20.B, 28 | 21.D, 33 |
| 22.D, 29 | 23.B, 36 | 24.D, 36 | 25.B, 16 | 26.A, 37 | 27.A, 38 | 28.B, 125 号文件 |
| 29.D, 28 | 30.B, 29 | 31.C, 21 | 32.C, 36 | | | |

多项选择题

1. BCD, 39 2. BD, 34 3. CD, 31 4. AB, 36 5. ABCD, 33
6. AC, 28 7. BCD, 22 8. CD, 26 9. ABCD, 17 10. ABCD, 33, 34, 35
11. BCD, 28 12. ABCD, 16 13. ABC, 15 14. ABCD, 15 15. ABCD, 21
16. ABCD, 22 17. BC, 38 18. ABCD, 39