

- 5.对待涉及到特种设备管理问题的事宜，必须慎重对待，要以：()
- A.全过程控制 B.以事中控制为主
C.以事先预防为主 D.以事后总结为主
- 6.物业区内娱乐中心的经营收费不宜()
- A.过低 B.过高
C.过杂 D.低于成本
- 7.物业租赁登记备案一般经过如下几个环节：①核发房屋租赁证②审查③申请。其正确程序是()
- A.①—②—③ B.②—①—③
C.②—③—① D.③—②—①
- 8.股票是股份制物业管理公司以股份制形式集资，发放股票的凭证，可用做项目的()
- A.短期资金 B.短期投资
C.长期资金 D.临时周转
- 9.产权管理是产籍管理的()
- A.前提 B.继续
C.深化 D.基础
- 10.建立物业管理质量标准化的关键有()
- A.二个 B.三个
C.四个 D.五个
- 11.业主或业主大会招标的，一般应到房地产行政主管部门备案的政府级别是()
- A.乡级 B.县级
C.地市级 D.省级
- 12.建筑工程的最低保修期规定：电气系统、给排水管道、设备安装为()
- A.一年 B.二年
C.三年 D.五年
- 13.风险管理首先就是要()
- A.识别风险 B.预测风险
C.调查风险 D.防范风险
- 14.“业主便是上帝”，“上帝”的满意应是物业管理公司所追求的()
- A.最高境界 B.最大理想
C.最高目标 D.最高纲领
- 15.一个物业管理企业是否推行 ISO9000，不能赶时髦，走形式，其主要决定于企业的()
- A.人才情况 B.产值情况
C.业绩情况 D.实际情况

二、多项选择题(本大题共 5 小题，每小题 2 分，共 10 分)

在每小题列出的五个备选项中至少有两个是符合题目要求的，请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选、少选或未选均无分。

- 1.物业服务合同由若干部分构成，它们是()
- A.标的 B.序事 C.正文
D.结尾 E.法律责任
- 2.新建房屋承接验收中应提交的资料为()
- A.项目决策资料 B.产权资料 C.竣工验收资料
D.技术资料 E.说明资料
- 3.与用户沟通的技巧包括()

- A.耐心倾听 B.宣讲公文 C.反馈信息
D.协调矛盾 E.解决疑难
- 4.房屋修缮日常养护服务考核指标，主要有()
A.定额指标 B.经费指标 C.养护计划率
D.服务指标 E.安全指标
- 5.房屋租赁租金基数核定方法主要有()
A.等级计算法 B.项目基分计算法 C.结合计算法
D.租金标准法 E.百分比法

三、名词解释(本大题共 5 小题，每小题 3 分，共 15 分)

- 1.安保管理
- 2.房屋完好率
- 3.维修基金
- 4.成本租金
- 5.电子档案

四、简答题(本大题共 4 小题，每小题 5 分，共 20 分)

- 1.办理入伙手续需要哪些重要文件？
- 2.消防管理的主要内容。
- 3.试述物业管理在装饰装修过程中的职责。
- 4.住宅物业租金的构成。

五、论述题(本大题 10 分)

给排水设备验收接管应注意的事项。

六、案例分析题(本大题 15 分)

承租人甲、乙、丙分别向出租人 A、B、C 签订了《物业租赁合同》后，甲将所租 A 的住宅房转租，赚取差价，乙则将所租 B 的住宅房擅自改变结构和用途，用于做快餐店，丙则将所租 C 的住宅开成赌场。

请问：

- 1.承租人，甲、乙、丙的行为是否正确，为什么？
- 2.出租人该如何对待上述三人的违约行为？
- 3.出租人有哪些权利？