

中国十大品牌教育集团 中国十佳网络教育机构



- 自考名师全程视频授课，图像、声音、文字同步传输，享受身临其境的教学效果；
- 权威专家在线答疑，提交到答疑板的问题在 24 小时内即可得到满意答复；
- 课件自报名之日起可反复观看，不限时间、地点、次数，直到当期考试结束后一周关闭；
- 付费学员赠送 1G 超大容量电子信箱；及时、全面、权威的自考资讯全天 24 小时滚动更新；
- 一次性付费满 300 元，即可享受九折优惠；累计实际交费金额 500 元或支付 80 元会员费，可成为银卡会员，购课享受八折优惠；累计实际交费金额 1000 元或支付 200 元会员费，可成为金卡会员，购课享受七折优惠（以上须在同一学员代码下）；

英语/高等数学预备课：英语从英文字母发音、国际音标、基本语法、常用词汇、阅读、写作等角度开展教学；数学针对有高中入学水平的数学基础的同学开设。通过知识点精讲、经典例题详解、在线模拟测验，有针对性而快速的提高考生数学水平。[立即报名！](#)

基础学习班：依据全新考试教材和大纲，由辅导老师对教材及考试中所涉及的知识进行全面、系统讲解，使考生从整体上把握该学科的体系，准确把握考试的重点、难点、考点所在，为顺利通过考试做好知识上、技巧上的准备。[立即报名！](#)

真题串讲班：教育部考试中心已经启动了自考的国家题库建设，熟练掌握自考历年真题成为顺利通过考试的保障之一。自考 365 网校与权威自考辅导专家合作，推出真题串讲班网上辅导课程。通过对课程的整体情况分析及近 3 次考试的真题讲解，全面梳理考试中经常出现的知识点，并对重点难点问题配合典型例题扩展讲解。串讲班课程在考前一个月左右开通。[立即报名！](#)

习题班：自考 365 网校与北大燕园合作推出，每门课程均涵盖该课程全部考点、难点，在线测试系统按照考试难度要求自动组卷、全程在线测试、提交后自动判定成绩。我们相信经过反复练习定能使您迅速提升应试能力，使您考试梦想成真！[立即报名！](#)

自考实验班：针对高难科目开设，签协议，不及格返还学费。全国限量招生，报名咨询 010-82335555 [立即报名！](#)

浙江省 2009 年 1 月高等教育自学考试

物业管理试题

课程代码：00176

一、单项选择题（本大题共 16 小题，每小题 1 分，共 16 分）

在每小题列出的四个备选项中只有一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、多选或未选均无分。

1. 物业管理最主要的特点是（ ）
A. 现代化
B. 专业化
C. 社会化
D. 市场化
2. 1994 年 4 月建设部颁布了 33 号令，从而正式确立了我国物业管理新体制，为房屋管理体制的改革指明了方向，并提供了法律依据。该行政法规全称为（ ）
A. 《新建住宅小区管理办法》
B. 《物业管理条例》
C. 《城市新建住宅小区管理办法》
D. 《物业管理企业财务管理规定》
3. 召开首次业主（含使用人）大会，制订和通过有关业主公约，选举产生业主委员会。至此，物业管理工作的全面启动转向（ ）
A. 全面管理
B. 综合服务
C. 日常运作
D. 正式启动

- 4.衡量物业管理企业实力和规模的标志是 ()
- A.企业单位性质
B.企业上级部门
C.企业产权所有制形式
D.企业资质
- 5.注册二级物业管理企业,具有中级以上职称的管理人员、工程技术人员要求 ()
- A.不少于 50 人
B.不少于 40 人
C.不少于 30 人
D.不少于 20 人
- 6.物业管理企业资质等级实行动态管理 ()
- A.每一年核定一次
B.每二年核定一次
C.每三年核定一次
D.每四年核定一次
- 7.进行物业管理企业一般员工的教育培训,要重点抓 ()
- A.思想政治建设
B.队伍作风建设
C.人员素质建设
D.员工业务建设
- 8.业主委员会名额分配 ()
- A.取决于业主大会选举结果
B.取决于企业上级部门意见
C.取决于当地政府意见
D.取决于业主在该物业中所拥有业权份额
- 9.物业管理合同变更后,应到行政主管部门 ()
- A.登记
B.说明、解释
C.备案
D.删除原合同
- 10.房屋大中修和更新改造费由 ()
- A.物业管理服务费中开支
B.物业维修基金中开支
C.物业管理公司开展各种经营收入中的部分盈余中开支
D.业主开支
- 11.居住小区多层住宅楼外墙以内(不包括配电箱和计费电度表)至用户的低压供电线路及设备管理职责由 ()
- A.用户业主负责
B.小区业主负责
C.楼栋业主负责
D.物业管理公司负责
- 12.新建小区环境绿化的基本要求,公共绿地人均 ()
- A.1.5m² 以上
B.1.0m² 以上
C.0.5m² 以上
D.0.25m² 以上
- 13.房屋租赁的标的是 ()
- A.种类物
B.同类物
C.特定物
D.似类物
- 14.房屋租赁租金的确定和收取方式,承租人除了支付租金外,还要另外支付一部分物业的经营费用,这是 ()
- A.毛租金
B.净租金
C.全租金
D.百分比租金
- 15.投保人在物业保险事故发生后,向保险人索赔的最长时间期限为索赔时效。在我国,索赔期限通常规定为 ()
- A.半年
B.1 年
C.2 年
D.3 年
- 16.普通居民住宅的物业管理服务价格,可以实行政府指导价或 ()
- A.物业管理公司定价
B.经营者定价
C.政府定价
D.物业管理公司与业主协商价

二、多项选择题（本大题共 14 小题，每小题 2 分，共 28 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. 物业是指各类房屋和（ ）
A. 相关场地
B. 道路
C. 附属的设备设施
D. 室内外各类水电设备
E. 庭院
2. 物业管理方案的核心是由物业管理的档次所决定的物业管理应达到的（ ）
A. 管理水平
B. 经营指标
C. 规章制度
D. 服务标准
E. 收费标准
3. 一般物业管理培训的内容包括（ ）
A. 业务建设
B. 作风建设
C. 思想建设
D. 队伍建设
E. 组织建设
4. 一般而言，建立物业管理企业管理制度应当遵循的基本原则有（ ）
A. 服务性原则
B. 管理性原则
C. 市场化原则
D. 合法性原则
E. 科学化原则
5. 业主在物业管理过程中获取应得利益、规范自身行为、监督物业管理企业行为应具有（ ）
A. 权利意识
B. 义务意识
C. 自治意识
D. 自律意识
E. 服务意识
6. 按物业产权归属和物业管理委托的时间，物业管理委托方有房地产开发企业（ ）
A. 业主委员会
B. 租赁单位
C. 公房出售单位
D. 使用单位
E. 上级主管单位
7. 物业管理公司用于房屋修缮的资金，主要来源于（ ）
A. 业主个人出资所分担部分
B. 业主缴纳的维修基金
C. 物业管理服务费中的一部分
D. 物业管理公司开展多种经营收入的部分盈余
E. 国家地方政府补贴
8. 物业设备管理的特点有（ ）
A. 投资多
B. 综合性强
C. 专业技术要求高
D. 经营性特点突出
E. 服务性功能强
9. 物业综合管理运作的主要形式有（ ）
A. 物业管理公司与专业管理公司共同联合组建管理运作
B. 物业管理公司委托给专业管理公司管理运作
C. 业主组建专业队伍管理运作
D. 业主委托给专业管理公司运作
E. 物业管理公司自行组建专业服务队伍运作

10. 租赁作为一种民事行为，对其主体——租赁双方都有相应的法律要求，其表现为（ ）

- A. 租赁双方必须具有民事行为能力
- B. 出租人必须是房屋所有权人或指定委托人或法定代理人
- C. 出租人必须是房屋占有权人或使用权人
- D. 承租人遵守法律限制承租的条件
- E. 承租人必须无房屋居住

11. 物业管理中对可能发生风险的控制措施有（ ）

- A. 回避
- B. 自担或保留
- C. 投保
- D. 预防与抑制
- E. 转移

12. 物业管理服务收费总原则是（ ）

- A. 公开
- B. 公平
- C. 公正
- D. 合理
- E. 与物业产权人、使用人的经济承受能力和服务质量相适应

13. 租赁住宅物业管理主要应遵循的基本原则有（ ）

- A. 为房屋承租单位或承租人服务
- B. 依法维护正常的租赁关系
- C. 制定合理的租金标准
- D. 严格控制租赁房屋的用途变化
- E. 正确处理产权人、租赁人间的关系

14. 业主投资于写字楼物业的主要目的是希望（ ）

- A. 物业资本增值、保值
- B. 获得周期性利润
- C. 利于写字楼出租
- D. 利于写字楼出售
- E. 利于写字楼商贸活动

三、名词解释（本大题共 5 小题，每小题 4 分，共 20 分）

1. 物业管理专业化
2. 物业管理企业资质
3. 业主公约
4. 物业安全管理
5. 公共商业物业

四、简答题（本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分）

1. 物业管理的目的是什么？
2. 物业管理企业经营服务部的性质和主要职责有哪些？
3. 物业管理中，业主权利意识的含义是什么？
4. 收益性物业管理制定管理计划一般有哪几个步骤？

五、论述题（本大题 12 分）

试述物业管理实施的基本程序。