


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 & 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, 不及格退还学费。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

物业管理实务试题

课程代码: 06569

一、单项选择题(本大题共 15 小题, 每小题 2 分, 共 30 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. 招标人应当在投标有效期截止时限若干日前确定中标人, 它指的是 ()
A. 7 日前 B. 14 日前
C. 30 日前 D. 60 日前
2. 《前期物业服务合同》都要约定一个期限, 一般规定为 2 年, 最长不得超过 ()
A. 3 年 B. 4 年
C. 5 年 D. 7 年
3. 当业主和物业使用人违反业主公约时, 就应当承担相应的责任。它指的是 ()
A. 刑事责任 B. 经济责任
C. 行政责任 D. 民事责任
4. 负担修缮施工的技术交底的人是 ()
A. 设计人员 B. 物业企业人员

- C.施工工长 D.施工负责人
- 5.冬季来临前，应作好室内外设备的保护工作的是（ ）
- A.通风工作 B.清洁工作
C.防冻保温工作 D.防盗工作
- 6.人化环境，又称次生环境，也可叫做（ ）
- A.第一环境 B.第二环境
C.第三环境 D.第四环境
- 7.承租人拖欠租金累计达到一定的时间，出租人有权终止合同，收回房屋，其期限为（ ）
- A.二个月以上者 B.三个月以上者
C.四个月以上者 D.六个月以上者
- 8.售房单位代为收取的维修基金，其所有权归（ ）
- A.物业公司 B.开发商
C.售房单位 D.全体业主
- 9.物业综合经营服务的“软件”主要是指（ ）
- A.怎样经营 B.经营什么
C.谁来经营 D.在何场地经营
- 10.ISO9000 标准明确提出的质量管理原则，共有（ ）
- A.3 项 B.4 项
C.6 项 D.8 项
- 11.中期介入是指物业管理企业在项目某个阶段的介入，具体指（ ）
- A.设计阶段 B.决策阶段
C.施工阶段 D.验收阶段
- 12.建筑工程的最低保修期规定：供热与供冷系统，为若干个采暖期，供冷期，正确的是（ ）
- A.1 个 B.2 个
C.3 个 D.5 个
- 13.房屋设备管理的根本目的在于确保设备的正常使用和设备的（ ）
- A.及时维修率 B.完好率
C.利用率 D.折旧率
- 14.ISO9000 把服务业分为 12 大类，物业行业属于（ ）
- A.行政事业类 B.行业管理类
C.行业服务类 D.公共事业类
- 15.安保管理的基本原则之一是：坚持“用户第一，_____”。（ ）
- A.安全第一 B.用户至上
C.服务至上 D.预防为主

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.在物业承接验收中应注意的问题包括（ ）
- A.防止房屋所有权不清楚 B.防止交接双方责、权、利不明确
C.防止物业承接验收“走过场” D.防止物业承接验收“不到位”
E.防止物业承接验收“资料不全”
- 2.装修人从事住宅室内装饰装修活动，未经批准，不得有下列作为（ ）

- A. 搭建建筑物、构筑物
 - B. 改变住宅外立面、在非承重外墙上开门、窗
 - C. 拆改供暖管道和设施
 - D. 拆改燃气管道和设施
 - E. 安装太阳能热水器
3. 房屋修缮工程的经济技术主要指标是 ()
- A. 设备完好率
 - B. 房屋完好率
 - C. 房屋修缮工程量
 - D. 房屋修缮工程质量合格 (优良) 率
 - E. 小修养护及时率
4. 环境污染的种类主要为 ()
- A. 大气污染
 - B. 水污染
 - C. 固体废物污染
 - D. 噪音污染
 - E. 重金属污染
5. 物业管理档案的特点是 ()
- A. 档案形成的全面性
 - B. 档案形成的局限性
 - C. 档案管理的动态性
 - D. 档案管理的静态性
 - E. 档案管理的基础性

三、名词解释 (本大题共 5 小题, 每小题 3 分, 共 15 分)

- 1. 用户入伙
- 2. 特种设备
- 3. 比较分析法
- 4. 物业租金
- 5. 物业绿化

四、简答题 (本大题共 4 小题, 每小题 5 分, 共 20 分)

- 1. 房屋设备管理的内容。
- 2. 建立物业租赁市场的重要意义。
- 3. 结合实际, 简述物业综合经营服务应注意的问题。
- 4. 物业管理的用户分类。

五、论述题 (本大题 10 分)

前期物业管理应当注意哪些问题?

六、案例分析题 (本大题共 15 分)

某市常青花园住宅小区, 业主委员会已与物业管理企业签订了物业管理服务合同。在用户入住一年后, 发现 8 号楼底层地面发生开裂和下沉, 需要加固补强才能安全使用。

请问:

- 1. 若是由于设计单位的原因, 该通过什么程序解决? 其加固补强的费用由谁承担, 为什么?
- 2. 若是施工单位的原因, 通过什么程序解决? 费用由谁承担, 为什么?