

浙江省 2011 年 10 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 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. 写字楼、酒店属于\_\_\_\_\_物业。( )  
A. 居住  
B. 工业  
C. 商业  
D. 其它用途
2. 物业管理的前期准备阶段必须进行 ( )  
A. 选聘物业管理企业  
B. 物业接管验收  
C. 房屋维修管理  
D. 物业管理人员的选聘和培训
3. 物业的接管验收包括\_\_\_\_\_物业的接管验收。( )  
A. 新建和在建  
B. 新建和原有  
C. 在建和原有  
D. 原有和初建
4. 物业管理的全面正式启动以\_\_\_\_\_为标志。( )  
A. 业委会成立  
B. 物业的竣工验收  
C. 用户入住  
D. 物业的接管验收
5. 物业管理综合服务的组织和管理者应当是 ( )  
A. 居民委员会  
B. 物业管理企业  
C. 专业服务公司  
D. 房地产开发商
6. 绿化具有的制氧、遮阳、隔声、降温等功能属于绿化的 ( )  
A. 物质功能  
B. 精神功能  
C. 环境功能  
D. 生物功能
7. 治安管理防治的对象主要是\_\_\_\_\_的事故与损失。( )  
A. 先天造成  
B. 自然造成  
C. 人为造成  
D. 案件造成
8. 车辆的有序停放和通行主要可以降低 ( )  
A. 刑事案件和邻里纠纷  
B. 尾气污染和邻里纠纷  
C. 噪声污染和刑事案件  
D. 噪声污染和尾气污染

9.住宅小区应当逐步推行社会化、专业化的管理模式,由\_\_\_\_\_统一实施专业化管理。

( )

A.全体业主 B.业主委员会

C.物业管理公司 D.开发商

10.发现违法行为要及时向有关行政管理机关报告是物业管理公司的( )

A.责任 B.权利

C.职责 D.义务

11.通讯设备、广播设备、共用天线设备及闭路电视系统等属于( )

A.房屋建筑设备 B.房屋建筑弱电设备

C.宣传设备 D.公共设备系统

12.物业管理综合服务主要是针对物业住用人的( )

A.服务与管理 B.经营与管理

C.服务与经营 D.服务与修缮

13.物业的环境管理包括环境卫生管理和( )

A.环境治安管埋 B.环境绿化管理

C.生活废弃物的管理 D.公共设备、设施管理

14.住宅小区物业管理首先应遵循\_\_\_\_\_相结合的原则。( )

A.自治与自律 B.专业化与企业化

C.市场化与社会化 D.业主自治自律与专业化管理

15.因不合理改装、搭建、使用不当等造成的房屋损坏称之为\_\_\_\_\_损坏。( )

A.自然 B.人为

C.后天 D.故意

二、多项选择题(本大题共 10 小题,每小题 2 分,共 20 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.目前住宅小区管理存在的问题( )

A.管理体制不完善 B.管理法规不健全

C.观念滞后、日常管理纠纷多 D.力量薄弱、手段落后

E.经费困难

2.物业管理与传统房屋管理的主要区别在于( )

- A.管理实体  
C.服务范围  
E.管理手段
- 3.住宅小区绿化评价指标包括（ ）
- A.绿地率  
C.绿化覆盖率  
E.绿化种类
- 4.房屋设备管理分为\_\_\_\_\_管理。（ ）
- A.电梯  
C.维修  
E.自来水
- 5.物业管理纠纷的处理方式主要有（ ）
- A.协商  
C.行政裁决和行政复议  
E.诉讼
- 6.房屋设备、设施管理内容（ ）
- A.基础资料管理  
C.设备能源管理  
E.设备种类管理
- 7.物业管理与传统房地产管理的区别（ ）
- A.管理体制不同  
C.管理内容不同  
E.管理对象不同
- 8.物业管理涉及的有关部门、组织和机构主要有（ ）
- A.政府管理部门  
C.物业管理企业和各专业服务公司  
E.居民
- 9.据法律规定，房屋租赁合同是经济法定要式合同必须（ ）
- A.双方同意  
C.规定双方权利义务
- B.管理机制  
D.主导地位
- B.绿化总面积  
D.人均公共绿地面积
- B.水泵  
D.运行
- B.调解  
D.仲裁
- B.设备运行、维修管理  
D.文明安全管理
- B.管理机制不同  
D.所管房屋的产权结构不同
- B.房地产开发企业  
D.业主大会和业主委员会
- B.有一定协议或合同形式  
D.搞清楚房屋的性质

E.采取书面形式

10.物业管理综合服务的运作有\_\_\_\_\_两种形式。( )

A.委托专业服务公司

B.依靠社区服务中心

C.自行组建专业服务队伍

D.落实有关行业标准

E.混合服务

### 三、名词解释(本大题共 5 小题，每小题 5 分，共 25 分)

1.自然解聘

2.写字楼物业

3.房屋租赁

4.房屋的日常养护

5.治安管理

### 四、论述题(本大题 10 分)

论述商业物业类型。

### 五、案例分析题 (本大题共 15 分)

案例正文：

目前，物业管理已经在房地产业与其他服务业有机结合的基础上快速发展起来，形成了包括房屋及相关设备维修养护、小区保安、环境保洁、绿化养护、居民生活服务等众多服务内容在内的综合配套服务，成为一个相对独立的新兴行业。

改革开放以来，深圳、广州、青岛、大连等地先后引入国外和香港的经验，对住宅区和其他物业实施社会化、专业化、市场化的物业管理，取得了较好的效果。随着城镇住房制度改革的不断深化、住房产权多元化格局的逐渐形成和住宅建设总量的持续增长，物业管理体制在全国范围内逐步推开。据不完全统计，截至 2002 年底，全国物业管理实现年产值 300 亿元，物业管理的覆盖面已占物业总量的 38%，经济发达的城市已达 50% 以上，深圳等城市已超过 95%。有关资料显示，1994 年建设部颁布《城市新建住宅小区管理办法》以来，目前全国已有近万个 5 万平方米以上的新建住宅小区实行了物业管理新体制。物业管理的推进，从根本上改变了新建住宅小区“一年新、两年旧、三年破”的状况。从 1997 年起，通过环境整治、完善配套、理顺关系、转换机制，物业管理也开始在旧住宅小区得到逐步推广。此外，物业管理作为一种新体制也已被工业区、学校、医院、商场、办公楼等各类物业广泛采用，并推动了城市公房管理体制和机关、企业以及军队后勤服务体制的改革。

在广东省，自 1998 年 10 月，由人大颁布实施了《广东省物业管理条例》以来，推动了广东物业管理的规范发展，物业管理覆盖面的不断扩大，继新建住宅小区、写字楼实施物业管理后，近年一大批旧住宅区（包括房改房），政府办公楼，新、旧工业区，学校、医院、商业步行街，部队营房等物业实施了物业管理。越来越多的城市政府及有关部门以及市民对物业管理的认识加深，重视程度提高，许多城市把它作为提高城市综合素质的重要组成部分。

在天津市，物业管理工作呈现出起步晚、发展快的态势。全市实施物业管理的项目已达 1450 个，面积约 6950 万平方米。市区内有物业管理企业 663 家，从业者 4 万余人，营业额近 10 亿元。经过多年的努力，该市现已形成住宅小区物业管理快速增长，商贸办公、医院学校、工业仓储等非住宅物业管理全面发展的新格局。天津市大力推进市场化运作模式：一是鼓励物业管理企业优化重组，实施规模化发展战略，努力提高市场的集合度。全市有 100 多家企业重组、组建成 10 家大型物业管理企业，其中 5 家企业跃升为国家一级企业。通过重组，3% 的企业市场占有率达到了 30%，盈利占全行业的 60%。二是扶优扶强，培育龙头企业，树立行业品牌。三是改革体制，创新机制，积极提高经济运行质量。通过推行专业化、市场化运作，使全市物业费收缴率提高了 10%，物业管理成本降低了 5%。

在上海，全市物业总量 4.01 亿平方米，纳入物业管理面积 3.07 亿平方米。其中，住宅物业管理覆盖面逾 80%；非住宅物业管理覆盖面逾 60%。目前，上海有一级资质物业公司 13 家，市级以上优秀物业管理小区五百多个。

上海市物业管理诞生十余年来，物业公司不仅承担着小区的保安、保洁、保绿和维修等工作，而且不断满足业主的其他服务需求，为居民的安居乐业发挥着重要的作用。陆家嘴物业公司建立了“96916”信息服务平台；万科物业公司提出了“全心全意全为您”的口号以及“同心圆”服务计划等，做足了物业管理的服务文章。

非住宅物业纳入了专业管理。越来越多的工业厂房、公共建筑、图书馆、书城、大型展览馆、检察院、法院公务楼、高科技工业园区、城市旅游景观建筑和道路等，纷纷请来了专业的物业管理服务队伍。本市城市规划展示馆、观光隧道、上海科技馆和磁浮列车（龙阳路段）等公共物业，均由明华物业等知名物业公司管理。据不完全统计，非住宅物业纳入物业管理的近五千万平方米。如今，这类物业的专业特色日渐显露，明华物业对城市公共建筑的管理、星翔物业对医院厂房的管理和久海金狮物业对智能化办公楼的管理，在业界树立了一定的品牌特色。9 月 1 日《物业管理条例》的实施，把非住宅物业的管理纳入了法制化轨道。

问题：

- 1.结合材料和所学知识，现在有哪些不同类型物业的管理？
- 2.论述实行物业分类管理有什么意义？

