

- 7.选聘和解聘物业管理企业必须经物业管理区域内全体业主所持投票权_____以上通过方能有效。()
- A.1/4
B.1/3
C.2/3
D.3/4
- 8.出租房屋的条件之一是()
- A.共有房屋取得了共有人的同意
B.共有房屋的共有人之一同意
C.未取得房屋所有权证
D.房屋的权属有争议
- 9.物业服务费用追缴方式中不包括()
- A.一般性追缴
B.针对性追缴
C.区别性追缴
D.强制性追缴
- 10.物业抵押权人对抵押物不享有()
- A.优先受偿权
B.物上代位权
C.占有使用权
D.处分抵押权
- 11.房屋管理服务属于物业管理的()
- A.公共性服务
B.代办性服务
C.特约服务
D.授权性的管理服务
- 12.业主与物业使用人约定由物业使用人缴纳物业管理服务费用的,从其约定,_____负连带缴纳责任。()
- A.开发建设单位
B.业主
C.物业使用人
D.业主与物业使用人
- 13.业主大会定期会议应当按照业主大会章程的规定召开。有_____,业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议。()
- A.10%以上业主提议的
B.20%以上业主提议的
C.30%以上业主提议的
D.个人提议的
- 14.物业管理行业协会属于()
- A.企业
B.行政管理机关
C.社会团体
D.中介机构
- 15.已竣工但尚未出售或尚未交给物业买受人的物业,物业服务费()
- A.可以不交
B.由业主分摊
C.由物业企业核销
D.由建设单位交纳

16.物业管理企业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，服务报酬由 ()

- A.业主确定
- B.物业管理企业确定
- C.政府物价部门确定
- D.双方约定

17._____是我国物业管理中最主要、最直接、最高效力的行政法规。()

- A.中华人民共和国公司法
- B.浙江省物业管理条例
- C.中华人民共和国物业服务收费管理办法
- D.中华人民共和国物业管理条例

18.业主逾期不交纳物业服务费用的，_____应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业管理企业可以向人民法院起诉。()

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

19.建设单位应当按照规定在物业管理区域内配置必要的()

- A.公共停车场
- B.商业服务设施
- C.物业管理用房
- D.公共场所绿地

20.物业管理企业承接物业时，应当与_____办理物业验收手续。()

- A.施工单位
- B.开发建设单位
- C.业主委员会
- D.居民委员会

21.下列选项中不属于物业管理企业特征的有()

- A.公益性
- B.专业性
- C.营利性
- D.服务多样性和社会性

22.物业管理法律规范制定的基础和依据是()

- A.宪法
- B.法律
- C.行政法规
- D.部门规章

23.业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知()

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

24.未经登记的房屋可以()

- A.买卖
- B.抵押

C.出租

D.居住

25.业主需要装饰装修房屋的，应当_____物业管理企业。()

A.事先告知

B.同时告知

C.完工告知

D.验收告知

26.物业管理企业聘用未取得物业管理职业资格证书的人员从事物业管理活动的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令停止违法行为，处_____的罚款。()

A.1万元以上——5万元以下

B.5万元以上——20万元以下

C.10万元以上——15万元以下

D.10万元以上——20万元以下

27.未经业主大会同意，物业管理企业擅自改变物业管理用房的用途的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处_____的罚款。()

A.1万元以上——10万元以下

B.5万元以上——20万元以下

C.10万元以上——15万元以下

D.1万元以上——20万元以下

28.建设用地规模在_____万平方米以上的新建设小区，均须进行住宅小区综合验收工作。()

A.1

B.2

C.3

D.5

29.《建设工程质量管理条例》规定：屋面防水工程和有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏保修期为_____年。()

A.2

B.3

C.5

D.10

30.通常情况下，业主委员会成员数最低不得少于()

A.3人

B.5人

C.8人

D.10人

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.物业管理区域的划分应当考虑物业的_____等因素，具体办法由省、自治区、直辖市制定。()

A.共用设施设备

B.建筑物规模

C.社区建设

D.市政公用设施

E.业主生活便利

2.根据《建筑法》规定,建筑工程保修范围包括()

A.地基基础工程

B.主体结构工程

C.房屋防水工程

D.供热供冷系统等项目

E.其他土建工程

3.业主在首次业主大会会议上的投票权,根据业主拥有物业的_____等因素确定,具体办法由省、自治区、直辖市制定。()

A.先后顺序

B.建筑面积

C.住宅套数

D.产权期限

E.业主家庭人数

4.物业管理行政法律责任的承担方式有()

A.赔礼道歉

B.行政处分

C.劳动教养

D.罚金

E.行政处罚

5.业主作为物业管理法律关系的主体,可享有下列_____权利。()

A.监督权

B.建议权

C.投票权

D.知情权

E.选举与被选举权

三、名词解释(本大题共 5 小题,每小题 4 分,共 20 分)

1.房屋所有权

2.物业管理侵权责任

3.业主委员会

4.物业管理企业

5.物业租赁

四、简答题(本大题共 3 小题,每小题 6 分,共 18 分)

1.房屋共有的法律特征。

2.物业管理法律关系的特征。

3.物业管理招投标的原则。

五、论述题(本大题 10 分)

论物业管理法律责任的归责原则。

六、案例题(本大题共 12 分)

2002 年 2 月, 某小区与上海某物业管理公司签订物业委托管理合同, 该小区由某物业管理公司管理。上海的李先生入住该小区之后, 一直没有缴纳过物业费。2002 年 8 月, 当物业管理公司催促他缴物业管理费时, 李先生认为自己买了房子自己住, 自己管理, 不需物业管理公司的管理。李先生以拒绝承认物业管理公司与业主委员会签订的委托管理合同为由拒绝缴纳, 并声称他将不会跟物业管理公司建立任何物业管理关系, 经业委会多次出面调解也没有结果, 最后物业管理公司把李先生告上了法庭。

问题:

- (1) 本案中的物业管理公司与小区业主委员会签订的物业委托管理合同能否对李先生发生法律效力? 为什么?
- (2) 如果该委托管理合同对李先生有法律上的约束力, 李先生应该负有哪些义务?



自考 365
www.zikao365.com