



2.邀请招标，应当向若干个物业管理企业发出投标邀请书，正确的是

- A.3 个以上
- B.4 个以上
- C.5 个以上
- D.6 个以上

3.物业管理企业的早期介入是指在物业项目的哪个阶段就开始介入？

- A.可行性研究阶段
- B.方案设计阶段
- C.施工阶段
- D.交付阶段

4.《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

5.房屋修缮工程质量合格（优良）率是指修缮工程质量经评定达到合格（优良）品标准的单位工程数量之和与报告期验收鉴定的单位工程数量之和之比，此处的修缮工程包括

- A.大修工程
- B.大、中修工程
- C.大、中、小修工程
- D.中、小修工程

6.房屋完好率的计算方法为

- A.（完好房建筑面积/总建筑面积）×100%
- B. [（完好房建筑面积+基本完好房建筑面积）/总建筑面积] ×100%
- C. [（完好房+基本完好房+一般损坏房建筑面积）/总建筑面积] ×100%
- D.（完好房建筑面积/基本完好房建筑面积）×100%

7.排水系统管理范围界定：北京市对普通小区物业管理公司与各专业管理部门的职责分工为，负责维护与管理供水管网及管网上设置的地下消防井、消防栓等消防设施的是

- A.物业管理公司
- B.市政工程管理部门
- C.供水管理部门
- D.公安消防部门

8.为空调系统提供冷量和热量的设备，如锅炉房、冷冻站、冷水机组等，是空调系统组成中的

- A.工作区
- B.空调的输送和分配部分
- C.空气的处理部分
- D.空气处理所需的辅助设备

9.绿色植物的选择和配置中，应以哪种植物为主？

- A.草本花卉
- B.乡土植物
- C.野生植物
- D.外来植物

10.对于私人汽车较少的居住区，居住区级道路系统的基本布局形式可考虑

- A.人车分流
- B.人车混行
- C.人车部分分流
- D.环形布局

11.我国对砖木结构房屋的耐用年限一般规定为

- A.60~80 年
- B.40~60 年

C.30~50 年

D.10~15 年

12.如果发生物业租赁纠纷,应以维护物业租赁关系,实现双方利益为出发点,首先考虑解决矛盾的途径为

A.调解

B.仲裁

C.协商

D.诉讼

13.将实际数同特定的各种标准(基数)相比较,从数量上确定其差异,并找出产生差异的原因及其影响程度,为改进物业经营管理提供参考的分析方法,称为

A.相关指标比率分析法

B.构成比率分析法

C.效率比率分析法

D.比较分析法

14.建设工程承包的分包、出租财产这种风险处理对策是

A.风险控制

B.风险自留

C.风险转移

D.保险

15.物业管理企业在推行 ISO9000 质量标准的过程中,需要建立物业管理质量标准的中心是

A.管理的职责

B.人员和物资

C.质量体系结构

D.满足业主和使用人的需要

## 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,请将其选出并将“答题纸”的相应代码涂黑。错涂、多涂、少涂或未涂均无分。

16.物业服务合同的特征有

A.委托性

B.有偿性

C.合法性

D.诺成性合同与双务合同的统一

E.标准规范

17.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

18.影响物业租金的因素有

A.朝向

B.楼层

C.地段

D.供求因素

E.城市宏观经济环境

19.最具有代表性的物业财务管理总体目标有

- A.利润最大化  
B.利润适当,风险最小  
C.资本利润率最大化  
D.企业价值最大化  
E.尽量规避风险
- 20.一般来说,选择保险公司的参照标准有
- A.信誉  
B.偿付能力  
C.风险控制能力  
D.服务  
E.合同条款

## 非选择题部分

### 注意事项:

用黑色字迹的签字笔或钢笔将答案写在答题纸上,不能答在试题卷上。

### 三、名词解释(本大题共 5 小题,每小题 3 分,共 15 分)

- 21.物业服务合同  
22.物业租金  
23.保险合同  
24.物业综合经营服务  
25.产籍管理

### 四、简答题(本大题共 4 小题,每小题 5 分,共 20 分)

- 26.简述物业承接验收时应提交的资料。  
27.特种设备维修委托管理的优势。  
28.物业综合经营服务的意义。  
29.简答电子文件管理原则。

### 五、论述题(本大题 10 分)

- 30.试论述物业环境管理的措施有哪些。

### 六、案例题(本大题共 15 分)

31. 某广场一位业主贾先生在装修时,向管理处多次提出更改顶层复式房室内的一根大梁。其理由是按常规该根梁应为正梁,但搞成了反梁,既占用室内空间又影响美观。并声称自己父亲是位高级建筑师,已计算出了有关参数、设计出了改梁图纸。

对业主贾先生的这一要求,管理处根据《装修管理规定》耐心进行解释、说服,理所当然地加以和善的回绝。

然而，贾先生就是听不进去，态度十分固执。三番五次找都未得到应允，他干脆动了硬的，“不管你们同不同意，我都要改”。双方都不让步，问题一下子僵在那里了。

问：

- (1)物业管理公司是否能同意贾先生的要求？为什么？
- (2)讨论物业管理公司在装饰装修过程中的职责。



自考365  
www.zikao365.com