

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 上市公司 实力雄厚 品牌保证         | <input checked="" type="checkbox"/> 权威师资阵容 强大教学团队         |
| <input checked="" type="checkbox"/> 历次学员极高考通过率 辅导效果有保证     | <input checked="" type="checkbox"/> 辅导紧跟命题 考点一网打尽         |
| <input checked="" type="checkbox"/> 辅导名师亲自编写习题与模拟试题 直击考试精髓 | <input checked="" type="checkbox"/> 专家 24 小时在线答疑 疑难问题迎刃而解 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 资讯、辅导、资料、答疑 全程一站式服务    | <input checked="" type="checkbox"/> 随报随学 反复听课 足不出户尽享优质服务  |

开设班次：（请点击相应班次查看班次介绍）

基础班	串讲班	精品班	套餐班	实验班	习题班	高等数学预备班	英语零起点班
-----	-----	-----	-----	-----	-----	---------	--------

网校推荐课程：

思想道德修养与法律基础	马克思主义基本原理概论	大学语文	中国近现代史纲要
经济法概论（财经类）	英语（一）	英语（二）	线性代数（经管类）
高等数学（工专）	高等数学（一）	线性代数	政治经济学（财经类）
概率论与数理统计（经管类）	计算机应用基础	毛泽东思想、邓小平理论和“三个代表”重要思想概论	

[更多辅导专业及课程>>](#)[课程试听>>](#)[我要报名>>](#)

绝密 ★ 考试结束前

## 浙江省 2013 年 10 月高等教育自学考试

**物业管理法规试题**

课程代码：05565

请考生按规定用笔将所有试题的答案涂、写在答题纸上。

**选择题部分**

注意事项：

1. 答题前，考生务必将自己的考试课程名称、姓名、准考证号用黑色字迹的签字笔或钢笔填写在答题纸规定的位置上。
2. 每小题选出答案后，用 2B 铅笔把答题纸上对应题目的答案标号涂黑。如需改动，用橡皮擦干净后，再选涂其他答案标号。不能答在试题卷上。

**一、单项选择题(本大题共 20 小题，每小题 1 分，共 20 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，请将其选出并将“答题纸”的相应代码涂黑。错涂、多涂或未涂均无分。

1. 物业中的“配套设施设备”指的是

- A. 建筑物的附属设施  
B. 相关场地  
C. 公共设施  
D. 建筑物的附属设施和公共设施
2. 物业管理的对象是  
A. 物业管理企业  
B. 业主  
C. 物业  
D. 物业和业主
3. 业主是指  
A. 房屋的所有权人  
B. 房地产开发商  
C. 物业使用权人  
D. 物业管理企业
4. 物业管理法的调整对象是  
A. 民事关系和刑事管理关系  
B. 民事关系和行政管理关系  
C. 经济关系和行政管理关系  
D. 刑事关系和行政管理关系
5. 下列属于房屋所有权原始取得的有  
A. 赠与  
B. 继承  
C. 买卖  
D. 新建
6. 下列物业可以出租的是  
A. 权属有争议的  
B. 属于违法建筑的  
C. 共有房屋取得共有人同意的  
D. 已抵押，未经抵押权人同意的
7. 注册资质一级的物业管理企业多层住宅物业管理总面积要求  
A. 不少于 200 万平方米  
B. 不少于 100 万平方米  
C. 不少于 80 万平方米  
D. 不少于 60 万平方米
8. 民事责任、行政责任和刑事责任在物业管理法律责任制度中并存，各种责任可能单独发生，也可能一种违法行为需要承担多种责任，即出现\_\_\_\_\_现象。  
A. 法律责任法定化  
B. 法律责任竞合  
C. 法律责任多元化  
D. 法律责任严厉化
9. 物业管理法规定或认可的，能引起物业管理法律关系产生、变更和消灭的客观现象或条件称为  
A. 物业管理法律关系  
B. 物业管理法律事实  
C. 物业管理法律  
D. 物业管理现象
10. 物业服务合同变更是指合同有效成立后  
A. 一方当事人变更  
B. 双方当事人变更  
C. 合同的权利义务变更  
D. 合同签订地变更
11. 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

- 12.只要有\_\_\_\_\_以上的业主提议，业主委员会就应当召开临时业主大会。
- A.5% B.10%  
C.15% D.20%
- 13.依据我国现行立法的规定，只有\_\_\_\_\_的购房人才可称为业主。
- A.办理房屋登记过户手续之后 B.办理银行抵押贷款之后  
C.缴清购房款之后 D.房屋竣工交付之后
- 14.前期物业服务合同当事人是
- A.业主和物业管理企业 B.房产管理部门和物业管理企业  
C.建设单位和物业管理企业 D.业主和建设单位
- 15.因房屋买卖、交换、赠与等原因致使其权属发生转移的，当事人应当自事实发生之日起\_\_\_\_\_内申请移转登记。
- A.15 日 B.30 日  
C.60 日 D.90 日
- 16.招标人采取邀请招标方式的应当向\_\_\_\_\_个以上合格的法人或其他组织发出投标邀请书。
- A.2 B.3 C.5 D.7
- 17.物业服务收费标准由物业管理企业与业主协商议定，然后将收费项目和收费标准向当地物价部门备案的定价形式称为
- A.政府定价 B.政府指导价  
C.市场调节价 D.协议价
- 18.物业管理中最容易引起的法律责任是
- A.违约责任 B.侵权责任  
C.非法经营 D.妨碍公务
- 19.相邻权是为调节在行使不动产\_\_\_\_\_中的权益冲突而产生的一种权利。
- A.使用权 B.所有权  
C.抵押权 D.担保权
- 20.《建设工程质量管理条例》规定：房屋电气管道、给排水管道、设备安装保修期为\_\_\_\_\_年。
- A.1 B.2  
C.3 D.5

## 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。

- 21.物业管理纠纷的处理方式有
- A.协商 B.调解  
C.仲裁 D.诉讼

E.和解

22.下列哪些可以成为物业管理法律关系的客体?

- A.人  
B.物  
C.行为  
D.非物质财富  
E.权利

23.物业管理企业的特征是

- A.营利性  
B.依据多样性  
C.专业性  
D.服务社会性  
E.公益性

24.业主作为物业管理法律关系的主体,可享有的权利是

- A.监督权  
B.建议权  
C.投票权  
D.知情权  
E.选举与被选举权

25.以下属于物业管理法渊源的是

- A.宪法  
B.法律  
C.行政法规  
D.地方性法规  
E.部门规章

### 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 6 小题,每小题 4 分,共 24 分)

- 26.物业管理法律关系  
27.物业权属  
28.物业管理企业  
29.物业服务合同  
30.业主公约  
31.物业转让

### 四、简答题(本大题共 4 小题,每小题 6 分,共 24 分)

- 32.简述物业管理费用的分类。  
33.物业管理行政法律责任的承担方式。  
34.简述物业管理投标的程序。

35.物权有哪几种类型?

### 五、论述题(本大题 10 分)

36.业主大会的职责有哪些?

### 六、案例题(本大题 12 分)

37.曾先生是某市的一个煤矿主,2006年2月他在长沙市一高档小区买了一套180多平方米的商品房,把一家人迁到新家住。2007年7月,曾先生买了一辆高档小车,小区的车位比商品房少,曾先生买房的时车位已经全部售完,害得他常常为找不到车位泊车而苦恼。后来,曾先生发现楼下还有一处堆满乱石的空地,小区未将它规划为绿化或其他建设用地,可以开辟出来做泊车之用。于是曾先生未经开发商和物业管理公司的许可,就请来民工把工地整理出来,不到2天时间搭建了一个车棚。开发商和物业管理公司知道后,限定曾先生在一周内把车棚拆掉,否则雇请民工将车棚强行拆除,而且还要求曾先生支付拆除费用。对开发商和物业管理公司提出的拆除要求,曾先生不但拒不执行,而且还辩称说,小区空地使用权属于全体小区住户,他作为小区住户之一也占有一份,有权使用空地,小区不能给他提供车位,他把属于自己的空地平整出来搭建车棚是合情合理的。为此,曾先生与开发商及物业管理公司发生纠纷。

请分析:(1)小区的空地使用权应归属于谁?

(2)曾先生的辩解是否有理?该怎样做才是正确的?