

- C.1~4 年
D.1~5 年
- 2.晚期介入是指物业管理企业在项目的某个阶段的介入，具体讲是指
- A.可行性研究阶段
B.设计阶段
C.施工阶段
D.竣工验收阶段
- 3.物业管理企业应当将房屋装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主，这项明确规定的义务其依据是
- A.《建筑法》
B.《建筑装饰装修管理规定》
C.《物业管理条例》
D.《住宅室内装饰装修管理规定》
- 4.可以对业主公约的示范文本提出建议和修改草案的是
- A.房地产行政主管部门
B.全体业主
C.业主大会
D.业主委员会
- 5.养护计划率的计算方法为
- A. (当月完成属计划内项目户次数/当月养护计划安排的户次数) × 100%
B. (当月养护计划安排的户次数/当月完成属计划内项目户次数) × 100%
C. (当月完成的小修养护户次数/当月全部报修中应修的户次数) × 100%
D. (当月全部报修中应修的户次数/当月完成的小修养护户次数) × 100%
- 6.房屋的结构构件完好，装修和设备完好、齐全完整，管道畅通，现状良好，使用正常；或虽个别分项有轻微损坏，但一般经过小修就能修复。这样的房屋属于
- A.基本完好房
B.完好房
C.一般损坏房
D.严重损坏房
- 7.适用于空调房间布局分散和小面积的空调工程的是
- A.局部式空调系统
B.集中式空调系统
C.半集中式空调系统
D.中央空调系统
- 8.特种设备维护委托管理的具体步骤是
- A.拟定招标原则——确定招标形式——制定招标文件——签订委托合同
B.制定招标文件——拟定招标原则——确定招标形式——签订委托合同
C.确定招标形式——拟定招标原则——制定招标文件——签订委托合同
D.制定招标文件——拟定招标原则——签订委托合同——确定招标形式
- 9.绿色植物选择和配置的基本原则包括
- A.以驯化植物为主
B.以草本花卉为主
C.以乔灌木为主
D.以落叶树为主
- 10.外部居住环境中的公共建筑、市政公共设施、绿化、室外环境小品的部分或全部以及物业区域内的卫生环境状况、各种生产设施和条件等，属于
- A.商业环境
B.生产环境

- C.办公环境
D.内部居住环境
- 11.住宅物业租金构成中包括折旧费，年折旧费的计算方法为
- A.年折旧费=房屋造价×(1-残值率)/使用年限
B.年折旧费=房屋造价×残值率/耐用年限
C.年折旧费=房屋造价×(1-残值率)/耐用年限
D.年折旧费=房屋造价×残值率/使用年限
- 12.下列各项中，能减少物业综合经营服务的盲目性和风险性的是
- A.组成项目选择队伍
B.市场预测
C.选择场地环境
D.协商谈判
- 13.在物业的设计规划阶段，物业公司应收集的物业管理档案材料是
- A.土地购买合同
B.土建施工记录
C.物业管理投标文件
D.入住通知书
- 14.ISO9000 中的“ISO”是哪个组织的英文缩写？
- A.国际工业化联盟
B.国际标准化组织
C.联合国标准化组织
D.国际银行联合会
- 15.物业管理企业在为业主和使用人提供服务管理时，要做到及时、准时和省时，这是指物业管理服务特性中的
- A.功能性
B.经济性
C.时间性
D.舒适性

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.具有依法提出招标项目，进行招标的物业管理招标人资格的包括
- A.物业开发建设单位
B.业主大会
C.物业管理企业
D.业主个人
E 行政主管部门
- 17.办理入伙手续一般情况下有以下几个环节
- A.组织竣工验收
B.寄发入伙通知
C.用户验楼
D.装饰装修管理
E.组织搬迁入住
- 18.“用户”是物业管理企业所服务的对象，从规定性上来看包括
- A.行政主管部门
B.业主
C.使用人
D.租户
E.行业协会

19.以下选项中，属于由物业管理公司承担修缮责任的是

- A.房屋建筑共用部位
- B.共用设施设备
- C.物业规划红线外的市政公用设施和附属建筑
- D.物业内自用设备
- E.物业规划红线内的附属配套服务设施

20.建立正常的巡视制度，明确重点保卫目标，做到点、面结合。该项工作具体可从哪些方面来实施

- A.联系群众，群防群治
- B.门卫
- C.守护
- D.巡逻
- E.建立联防联保制度

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.物业管理招标
- 22.物业的承接验收
- 23.房屋修缮日常养护
- 24.物业环境
- 25.物业管理档案

四、简答题（本大题共 4 小题，每小题 5 分，共 20 分）

- 26.简述物业服务合同的特征。
- 27.简述房屋设备管理的内容。
- 28.简述风险管理的主要内容。
- 29.简述物业综合经营项目的选择过程。

五、论述题（本大题 10 分）

30.试论述我国物业租赁市场存在的主要问题。

六、案例题（本大题共 15 分）

31.某高层住宅小区于 2010 年 9 月份开始销售，林小姐购买了一套价值 300 万的商品房，开发商要求林小姐依照规定，按购房款的 4% 交纳住宅共用部位共用设施设备维修基金（简称“维修基金”）。林小姐对此表示不理解，认为 ①房子她还没住过不需要交这笔钱 ②即使她已经住进去了，作为一切设施都是新的也不需要交这样一大笔维修基金，③这笔钱即使交也不应该交给开发商，因为在房子售完后，开发商并不一定就是这个小区的物业管理者。

问：

- (1) 开发商要求林小姐按购房款的 4% 交纳一笔维修基金的做法是否正确？为什么？
- (2) 住宅共用部位共用设施设备维修基金的代管程序和使用管理办法是什么？



自考365
www.zikao365.com