

浙江省 2015 年 4 月高等教育自学考试

物业管理实务试题

课程代码:06569

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 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. 业主不但应支付物业管理企业在处理委托事务中的必要费用,还应支付物业管理企业一定的管理酬金,体现了物业服务合同的
A. 委托性 B. 有偿性 C. 信任感 D. 合法性
2. 物业管理企业在项目可行性研究阶段的介入属于
A. 早期介入 B. 中期介入 C. 晚期介入 D. 后期介入
3. 房地产行政主管部门应当自受理房屋装饰装修申请之日起几日内决定是否予以批准?
A. 10 B. 15 C. 20 D. 30
4. 经常检查督促施工计划和工程合同的执行情况,进行人力、物力的平衡调度,促进施工生产活动的正常进行属于房屋修缮施工管理的哪一项内容?
A. 选择修缮施工队伍 B. 修缮施工的组织准备
C. 修缮施工的技术交底 D. 施工调度与管理
5. 建设部 2001 年颁发的《商品房销售管理办法》规定,房地产开发企业应对所售商品房屋承担质量保修责任,具体的保修范围、保修期限等条款在合同中规定。保修期从交付几日起计算?
A. 3 B. 5 C. 8 D. 10

6. 房屋修缮日常养护服务考核指标的养护及时率的计算公式正确的是
- A. (当月走访查房数/辖区内住用户总户数)×100%
- B. (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%
- 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%
7. 空调系统组成中,锅炉房属于
- A. 工作区
- B. 空气的输送和分配部分
- C. 空气的处理部分
- D. 空气处理所需的辅助设备
8. 在房屋供暖过程中,大量的燃料燃烧后排放出烟尘和有害气体,这就给环境卫生管理带来一定的困难,随着科学技术的发展,居民和政府对供暖系统管理提出了更高的什么要求?
- A. 系统性
- B. 季节性
- C. 环保性
- D. 经营性
9. 呼吸新鲜空气、观赏自然景色体现了物业环境管理的哪项原则?
- A. 环境具有价值的原则
- B. 全局和整体效益最优的原则
- C. 综合平衡的原则
- D. 可持续发展的原则
10. 绿化规划编制时,新建城区的绿化用地要求不低于建设用地总面积的多少?
- A. 20%
- B. 25%
- C. 30%
- D. 35%
11. 目前我国大多数居住区采用的道路系统是
- A. 人车交通分流
- B. 人车混行
- C. 人车部分分流
- D. 内环式
12. 下列哪个是企业财务管理的总体目标?
- A. 利润最大化
- B. 资本利润率最大化
- C. 企业价值最大化
- D. 股东财富最大化
13. 物业综合经营项目的选择过程最关键的一个环节是
- A. 市场调查与分析
- B. 选择场地环境
- C. 协商谈判
- D. 进行经济论证
14. 房地产行政管理机构,依据相关法律、法规,对房产产权进行审查、确认、保障和监督的管理活动属于
- A. 产籍管理
- B. 户籍管理
- C. 产权管理
- D. 设备管理
15. 物业服务管理的过程中要确保业主和使用人生命、财产的安全,不受损失和危害,体现了物业管理服务的哪一特性?
- A. 功能性
- B. 安全性
- C. 舒适性
- D. 文明性

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. 物业管理投标文件应当包括哪些内容?
A. 合同
B. 投标函
C. 投标报价
D. 物业管理方案
E. 招标文件要求提供的其他材料
17. 物业承接验收与竣工验收有哪些区别?
A. 验收对象不同
B. 验收条件不同
C. 验收性质不同
D. 验收目的不同
E. 交接对象不同
18. 物业管理企业应根据各自的实际情况制定各项安保管理制度与规定,其中安保处内部管理制度包括
A. 各级保安人员的岗位责任制
B. 各级保安人员的工作制度、管理制度
C. 各级保安人员的操作规范
D. 业主安保管理规定
E. 防风防火管理规定
19. 直接规范房屋租赁管理的政策法规有
A. 《城市房地产管理法》
B. 《城市房屋租赁管理办法》
C. 《城市公有房屋管理规定》
D. 《城市私有房屋管理条例》
E. 《个人住房贷款管理办法》
20. 属于物业综合经营服务的“硬件”条件的是
A. 经营原则和体制
B. 经营内容或项目
C. 资金
D. 场所
E. 经营人才

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. 公开招标
22. 物业管理的前期介入
23. 用户关系管理
24. 房屋设备
25. 物业绿化管理

四、简答题(本大题共 4 小题,每小题 5 分,共 20 分)

26. 简述物业管理在装饰装修过程中的职责。
27. 简述排水系统管理的措施。
28. 简述物业管理企业选择保险公司的参照标准。
29. 简述物业综合经营服务的管理措施。

五、论述题(本大题 10 分)

30. 试论述前期物业管理应该注意哪些问题。

六、案例题(本大题共 15 分)

31. 赵先生在某市区拥有一处房屋,2007 年底出租给张女士,2008 年 2 月 5 日早晨,因承租人张女士使用电器不当引发火灾,再加上消防通道不畅,楼内消防栓无水,火灾蔓延导致赵先生房屋被严重烧毁。赵先生故将承租人张女士、物业管理公司诉至法院。

问:

- (1) 承租人张女士、物业管理公司在这起火灾事故中应承担什么责任?
- (2) 目前我国物业租赁市场存在哪些问题?