

2020年8月高等教育自学考试全国统一考试

物业管理

(课程代码 00176)

注意事项:

1. 本试卷分为两部分, 第一部分为选择题, 第二部分为非选择题。
2. 应考者必须按试题顺序在答题卡(纸)指定位置上作答, 答在试卷上无效。
3. 涂写部分、画图部分必须使用 2B 铅笔, 书写部分必须使用黑色字迹签字笔。

第一部分 选择题

一、单项选择题: 本大题共 30 小题, 每小题 1 分, 共 30 分。在每小题列出的备选项中只有一项是最符合题目要求的, 请将其选出。

1. 按使用功能对物业进行分类, 写字楼属于

A. 居住物业	B. 工业物业
C. 商业物业	D. 其他用途物业
2. 物业管理起源于

A. 美国	B. 英国
C. 法国	D. 日本
3. 物业管理二级资质企业的注册资本要求为

A. 50 万元以上	B. 500 万元以上
C. 10 万元以上	D. 300 万元以上
4. 员工要接受双重领导的物业管理企业组织形式是

A. 矩阵制	B. 多维制
C. 直线制	D. 职能制
5. 单个业主在物业管理中所拥有的最基本权利参与权的核心是

A. 监督权	B. 决策权
C. 管理权	D. 知情权
6. 业主大会的常设执行机构是

A. 物业服务中心	B. 业主委员会
C. 全体业主	D. 物业管理企业

7. 出现以下哪种情况可召开业主委员会特别会议

A. 全体委员提议	B. 1/3 以上的委员提议
C. 业主大会提议	D. 物业管理企业提议
8. 下列不属于物业管理招标方式的是

A. 公开招标	B. 邀请招标
C. 竞标	D. 议标
9. 下列不属于物业管理合同法律特征的是

A. 单务合同	B. 诺成性合同
C. 有偿性合同	D. 劳务合同
10. 下列不属于房屋人为损坏的原因是

A. 使用不当	B. 质量低劣
C. 保养不善	D. 地质因素
11. 根据建设部 80 号令, 新建房屋保修期为 5 年的工程是

A. 装修工程	B. 设备安装
C. 屋面防水工程	D. 给排水管道
12. 牵动或拆换部分主体和房屋设备, 但不须全部拆除, 一次费用在该建筑物同类结构新建造价 25% 以上的房屋修缮工程是

A. 大修工程	B. 翻修工程
C. 中修工程	D. 小修工程
13. 房屋日常养护考核中的首要指标是

A. 服务指标	B. 经费指标
C. 安全指标	D. 定额指标
14. 下列设备属于房屋建筑电气工程设备的是

A. 消防设备	B. 运输设备
C. 排水设备	D. 厨房设备
15. 下列系统属于楼宇自动化系统的是

A. 通信自动化系统	B. 资料档案管理系统
C. 办公自动化系统	D. 设备自动控制系统
16. 下列属于物业综合管理中的安全管理的是

A. 消防管理	B. 绿化管理
C. 卫生管理	D. 环境管理
17. 按照物业环境绿化的基本要求, 新建小区的公共绿地面积应为

A. 人均不低于 0.5 m ²	B. 人均 2 m ² 以上
C. 人均不低于 1m ²	D. 人均 1m ² 以上
18. 物业管理中最常见, 给住用人的生命财产带来最大危害的灾难是

A. 水灾	B. 火灾
C. 爆炸	D. 地震

19. 在房屋租赁中, 房屋承租人拥有房屋的
- A. 处分权 B. 所有权
C. 部分收益权 D. 最终收益权
20. 在房屋租金的几种类型中, 商品租金又称作
- A. 理论租金 B. 实际租金
C. 成本租金 D. 福利租金
21. 在物业风险中, 指影响个人或企业的某项特定的风险是
- A. 纯粹风险 B. 投机风险
C. 特殊风险 D. 基本风险
22. 在物业风险的控制中, 通过合同方式将某些风险责任转移给对方的手段是
- A. 自担 B. 回避
C. 保险形式转移 D. 非保险转移
23. 在物业管理服务费的构成中, 按营业税的 3%征收的是
- A. 企业营业税 B. 教育附加费
C. 城市建设维护税 D. 企业增值税
24. 下列收入属于物业管理企业主营业务收入的是
- A. 无形资产转让收入 B. 材料物资销售收入
C. 商业用房经营收入 D. 物业企业经营收入
25. 物业信息可以分为不同的类型, 从时间序列上说最晚产生的物业信息是
- A. 日常管理信息 B. 规划阶段信息
C. 租赁阶段信息 D. 施工阶段信息
26. 在物业管理中, 无论是物业管理企业目标的实现, 还是业主目标的实现, 都离不开信息处理的过程, 强调的是信息的
- A. 预测作用 B. 控制作用
C. 认识作用 D. 心理作用
27. 人们对居住的需求由低到高可分为四个级别, 第三级为
- A. 发展需求 B. 享受需求
C. 生理需求 D. 伦理需求
28. 在规划设计中, 居住区按居住户数或人口规模分级, 其中, 组团的居住户数区间为
- A. 2000—4000 B. 10000—15000
C. 300—700 D. 1000—3000
29. 收益性物业管理最重要的一个管理环节是
- A. 租务市场管理 B. 租赁期间管理
C. 人事管理 D. 财务管理
30. 建筑规模在 1—3 万 M² 之间, 服务人口 10—30 万人, 年营业额在 1—5 亿元的商业物业是
- A. 市级购物中心 B. 地区购物商场
C. 居住区商场 D. 邻里服务性的商店

二、多项选择题: 本大题共 5 小题, 每小题 2 分, 共 10 分。在每小题列出的备选项中至少有两项是符合题目要求的, 请将其选出, 错选、多选或少选均无分。

31. 物业管理的基本特性包括
- A. 市场化 B. 现代化
C. 信息化 D. 专业化
E. 社会化
32. 物业管理企业的内部机构设置, 按业务、性质和职能分工, 一般可设立
- A. 经营服务部 B. 财务部
C. 办公室 D. 管理部
E. 工程部
33. 业主委员会的会议形式有
- A. 全体会议 B. 常规会议
C. 代表会议 D. 特别会议
E. 年度会议
34. 物业管理风险具有以下特征
- A. 负面性 B. 不确定性
C. 可测性 D. 分散性
E. 不可测性
35. 写字楼按所处的位置、质量和收益能力进行分类为
- A. 商住型写字楼 B. 甲级写字楼
C. 乙级写字楼 D. 综合型写字楼
E. 丙级写字楼

第二部分 非选择题

三、名词解释题: 本大题共 4 小题, 每小题 3 分, 共 12 分。

36. 物业管理
37. 业主大会
38. 物业管理合同解除
39. 物业设备一级保养

四、简答题: 本大题共 4 小题, 每小题 6 分, 共 24 分。

40. 物业管理的基本内容有哪些?
41. 加强物业企业资质管理有哪些作用?
42. 业主要承担哪些义务?
43. 物业管理合同有哪些特征?

五、论述题: 本大题共 2 小题, 每小题 12 分, 共 24 分。

44. 如何制定住宅小区的物业管理方案?
45. 论述不同物业车辆道路管理的特点。