物业管理员理论考试题库

（单选题）

1、《物业管理条例》设立的制度均是针对（ ）的物业管理活动而言

A、非住宅物业

B、居住物业

C、即包括居住物业也包括非住宅物业

D、以上答案都不对

答案：B

2、（ ）年，国家就开始逐步推行城镇住房制度改革，开始实行向居民售房的试点。

A、1978

B、1979

C、1980

D、1981

答案：B

3、（ ）是我国第一部系统规范物业管理制度的规范性文件，是推动我国全面开展物业管理活动的基石，对我国建立物业管理活动秩序产生了重大影响。

A、《城市新建住宅小区管理办法》

B、《全国优秀管理住宅小区标准》

C、《关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及有关考评验收工作的通知》

D、《关于实行物业服务企业经理、部门经理、管理员岗位培训合格上岗制度的通知》

答案：A

4、（ ）年，国家计委和建设部联合下发了《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》。该办法对城市住宅小区物业管理服务收费的主管机关、收费应当遵循的原则、收费价格形式、物业管理服务费用的构成、代办性质的服务收费管理，以及违反《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》应当给予的行政处罚，都做了明确规定。

A、1995

B、1996

C、1997

D、1998

答案：B

5、 非市场性的房屋管理（ ）物业管理。

A、属于

B、不属于

C、包括

D、不包括

答案：B

6、从我国物业管理制度建设的历史沿革来看，可以（ ）为分水岭。

A、《城市新建住宅小区管理办法》

B、《条例》

C、《物业服务合同》

D、《关于深化城镇住房制度改革的决定》

答案：B

7、2003年6月8日，（ ）正式颁布，这标志着我国物业管理法制建设进入新阶段。

A、《城市新建住宅小区管理办法》

B、《物业管理条例》

C、《全国优秀管理住宅小区标准》

D、《物业服务合同》

答案：B

8、供水、供电等单位与业主以及业主委员会之间的关系是一种（ ）

A、合同关系

B、法律关系

C、行政关系

D、平等关系

答案：A

9、下列关于物业服务合同的表述中，不正确的是（ ）

A、物业服务合同是业主和物业服务企业订立的关于双方在物业管理活动中的权利义务的协议

B、物业服务合同是物业管理活动产生的契约基础

C、物业服务合同确立了业主和物业服务企业之间被管理者和管理者的关系

D、物业服务合同明确了业主与物业服务企业是平等的民事法律关系

答案：c

10、《物业管理条例》自（ ）起实施。

A、 2003年5月28日

B、 2003年6月8日

C、 2003年9月1日

D、 2003年10月1日

答案：c

11、（ ）成为衡量物业服务企业是否正确履行义务的检验标准。

A 物业服务合同

B 物业管理合同

C 物业使用合同

D 物业维护合同

答案：a

12、物业服务收费形式包括（ ）

A 包干制收费形式和酬金制收费形式

B 包干制收费形式

C 酬金制收费形式

D 以上都不是

答案：a

13、《条例》为保护业主与物业服务企业的合法权益，维护市场交易原则和企业经营规则，对物业服务企业代收代交各项公用事业费用，作出明确规定：“物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位应当向（ ）收取有关费用。物业服务企业接受委托代收钱款费用的，不得向（ ）收取手续费等额外费用。”

A 最终用户 业主

B 业主 业主

C 最终用户 最终用户

D 业主 最终用户

答案：a

14、（ ）是业主或业主大会选聘物业服务企业前所签订的物业服务合同。

A 物业服务合同

B 前期物业服务合同

C 后期物业服务合同

D 物业管理合同

答案：b

15、物业服务企业就业主受到的人身和财产损害承担责任有一个前提条件就是（ ）。

A 物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，即物业服务企业存在违约行为

B 物业服务企业根本不履行物业服务合同的约定

C 物业服务企业不完全履行物业服务合同的约定

D 以上都不是

答案：a

16、不属于物业管理服务的是（ ）

A、物业区域内公共秩序、消防、交通等协管事项服务

B、代收代交各项公用事业费用

C、物业装饰装修管理服务

D、专项维修资金的代管服务

答案：b

17、包干制的物业服务成本或者酬金制的物业服务支出（物业管理服务成本构成），不包括（ ）。

A、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用

B、办公费用

C、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用

D、物业共用部位，共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用

　答案：d

18、只有通过（ ），才能改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途。

A、业主大会

B、业主委员会

C、物业服务企业

D、以上都不是

答案：d

19、物业服务合同的（ ）是物业服务企业提供的公共性物业服务

A、标的

B、条约

C、条例

D、内容

答案：a

20、物业管理一级服务标准规定：对重点区域、重点部位每（ ）小时至少巡查1次；配有安全监控设施的，实施24小时监控。

A、1

B、2

C、3

D、4

答案：a

21、我国开展物业管理以来，政府价格主管部门和房地产主管部门，对高档公寓、别墅和非住宅的物业服务收费管理，一般都实行（ ）

A、市场定价

B、政府指导价

C、市场调节价

D、政府定价

答案：c

22、已经出售并交付给业主的物业，物业服务费用由（ ）缴纳

A、建设单位

B、物业服务企业

C、业主

D、物业买受人

答案：c

23、我国对房地产实行（ ）管理方式。

A、合同

B、契约

C、租赁

D、权证

答案：d

24、业主大会由（ ）组成。

A、物业管理区域内的部分业主

B、物业管理区域内的全体业主

C、行政管理区域内的部分业主

D、行政管理区域内的全体业主

　答案：b

25、业主大会筹备组的工作内容，应当在首次业主大会会议召开（ ）日前以书面形式在物业管理区域内公告。

A、7

B、10

C、15

D、20

答案：c

26、业主大会作出的一般决定，实行简单多数表决原则，必须经与会业主所持投票权（ ）以上通过

A、1/2

B、2/3

C、3/4

D、4/5

答案：a

27、经业主委员会或者（ ）％以上业主提议，认为有必要变更业主委员会委员的，由业主大会会议作出变更决定，并以书面形式在物业管理区域内公告。

A、15

B、20

C、30

D、50

答案：b

28、订立业主公约是业主之间的共同行为，通常情况下，业主公约由业主大

会筹备组草拟，经首次业主大会会议审议通过，公约的修改权也属于（ ）。

A、业主大会

B、业主委员会

C、业主管委会

D、业主公约

答案：a

29、物业管理招标投标是指业主或建设单位通过招标方式选聘物业服务企业，物业服务企业通过投标方式竞聘物业管理项目的活动。其中，由建设单位通过招标方式选聘物业服务企业的，称为（ ）。

A、前期物业管理招标投标

B、物业管理招标投标

C、后期物业管理招标投标

　答案：a

30、按照《公司法》规定，物业服务企业为有限责任公司的，注册资本不得低于（　　）万元。

A、2

B、5

C、10

D、15

答案：c

31、业主大会筹备组的工作内容，应当在首次业主大会会议召开15日前以（ ）在物业管理区域内公告

A、书面形式

B、口头形式

C、通知形式

D、默认形式

答案：a

32、业主公约的效力范围包括（ ）。

A、全体业主

B、物业使用人

C、物业的继受人

D、以上都是

答案：d

33、《条例》中，有关前期物业管理招投标的强制性规定，下面表述不正确的是（ ）。

A、住宅物业的建设单位，应当以招投标的方式选聘物业服务企业

B、不强制性要求非住宅物业以招投标方式选聘物业服务企业

C、投标人少于5个的，也可以采用协议的方式选聘物业服务企业

D、对于规模较小的住宅物业，建设单位可以采用协议的方式选聘物业服务企业

答案：c

34、（ ）对合同订立、履行、解除以及违约责任，作出了系统的规定

A、《民法通则》

B、《税收征收管理法》

C、《合同法》

D、《公司法》

　答案：c

35、物业服务计划应当将合同规定的（ ），作为物业服务企业工作的出发点

A、服务权利

B、服务内容

C、服务义务

D、服务规定

答案：c

36、业主大会决定变更代收代管单位的，原代收代管单位应当在业主大会作出决定之日起（ ）日内，将住宅专项维修资金账面余额全部返还业主大会，并将有关账目等一并移交；

A、28

B、29

C、30

D、31

答案：c

37、规划管理的主要方式是依据《城市规划法》审批、核发“一书两证”，即：（ ）

A 项目选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证

B 项目意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证

C 项目规划书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证

D 项目规划书、建设用地许可证、建设工程规划许可证

答案：a

38、房地产转让可以分为（ ）

A 有偿转让和无偿转让

B 使用权转让和所有权转让

C 共有转让和私人转让

D 以上都正确

答案：a

39、国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。房地产价格评估人员分为（ ）

A 房地产估价师和房地产估价员

B 房地产估价师

C 房地产估价员

D 以上都不是

答案：a

40、由于房地产在社会生活和经济活动中的重要地位，世界各国和地区都对房地产权属实行登记管理制度，但管理制度有所不同。可以划分为（ ）

A 契证登记制度

B 权证登记制度

C 契证登记制度和权证登记制度

D 以上都不正确

答案：c

41、下面哪个不属于房地产抵押的主要原则：（ ）

A 房地产抵押应当遵循民事法律原则

B 房地产抵押中的房产、地产抵押权设定应当一致

C 抵押人所担保的债权不得超出其抵押物的价值

D 抵押人所担保的债权与其抵押物的价值无关

答案：d

42、（ ）是指城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域

A、城市规划

B、城市规划区

C、城市详细规划区

D、城市总体规划区

答案：b

43、转让房地产开发项目时，尚未完成拆迁补偿安置的，原拆迁补偿安置合同中有关的权利、义务随之转移给（ ）

A、拆迁人

B、转让人

C、开发人

D、受让人

答案：d

44、（ ）明确了房地产转让合同应当载明的主要条款和内容

A、《建筑法》

B、《城市规划法》

C、《城市房地产管理法》

D、《城市房地产转让管理规定》

答案：d

45、经审查，房地产开发企业的申请符合法定条件的，房地产管理部门应当在受理之日起（ ）日内，依法作出准予预售的行政许可书面决定，发送开发企业《商品房预售许可证》

A、5

B、10

C、15

D、20

答案：b

46、房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起（ ）日内，将需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房屋所在地房地产行政主管部门。

A、40

B、50

C、60

D、70

答案：c

47、房屋所有权人以营利为目的，将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益（ ）

A、留作己用

B、上缴国家

C、缴税

D、以上都不是

答案：b

48、（ ）是指为进行房地产活动的当事人提供法律、法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动。

A、房地产咨询

B、房地产价格评估

C、房地产经纪

D、房地产代理

答案：a

49、（ ）是指购房人在支付首期规定的房价款后，由贷款银行代其支付其余的购房款，将所购商品房抵押给贷款银行作为偿还贷款履行担保的行为。

A、在建工程抵押

B、预购商品房贷款抵押

C、房地产抵押

D、以上都不是

答案：b

50、抵押当事人应当在房地产抵押合同自签订之日起（ ）日内，到房地产所在地的房地产管理部门办理房地产抵押登记。

A、20

B、25

C、30

D、35

答案：c

51、物业服务企业是（ ）。

A．政府派出机构

B．事业单位性质

C．独立的企业法人

D．房屋管理单位

答案：c

52、直线制企业组织形式的主要优点是（ ）。

A．权责分明

B．加强了专业管理

C．促进了内部竞争

D．调动各方面的积极性

答案：a \_\_\_\_\_\_

53、协助新物业项目监理质量管理体系是（ ）的主要职责之一。

A．总经理室

B．市场拓展部

C．品质管理部

D．经营管理部

答案：c

54、事业部制和矩阵制的共同优点是（ ）。

A．强化决策机制

B．调动各方积极性

C．促进内部竞争

D．有较强的适应性

答案：b

55、物业管理招投标是招标投标双方运用价值规律和市场竞争机制，通过规范有序的招投标行为确定（ ）的活动。

A．物业使用权

B．物业管理权

C．物业所有权

D．物业租赁权

答案：b

56、对于整体的物业管理服务项目的招标，物业管理投标的主体必须是（ ）。

A．所有物业服务企业

B．专业管理公司

C．符合招标条件的物业服务企业

D．建设单位下属企业

答案：c

57、招标人采取公开招标方式的，首先应依法发布（ ）。

A．招标公告

B．招标文件

C．招标邀请

D．招标须知

答案：a

58、物业管理招标中，招标人为业主委员会时，须经（ ）授权，同时应将招标投标的过程和结果及时向业主公开。

A．部分业主

B．政府主管部门

C．大业主

D．业主大会

答案：d

59、（ ）是指物业建设单位与物业服务企业就前期物业管理阶段双方的权利义务所达成的协议，是物业服务企业被授权开展物业管理服务的依据。

A．物业要约

B．物业协议

C．前期物业服务合同

D．管理规定

答案：c

60、《物业管理条例》明确地规定前期物业管理服务由（ ）选聘物业服务企业。

A．政府部门

B．建设单位

C．施工单位

D．未来的业主

答案：b

61、业主大会经物业管理区域内全体业主所持投票权（ ）以上通过，决定选聘物业服务企业后，由业主委员会代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同。

A．1／2

B．3／5

C．2／5

D．2／3

答案：d

62、（ ）是指由业主大会制订，全体业主承诺，对全体业主具有约束力的，用以指导、规范和约束所有业主、物业使用人、业主大会和业主委员会权利义务的行为守则，是物业管理的基础和准则。

A．业主公约

B．管理规定

C．管理协议

D．业主守则

答案：a

63、早期介入是指新建物业竣工之前，建设单位根据项目开发建设的需要所引入的物业管理的（ ）活动。

A．服务

B．咨询

C．控制

D．组织

答案：b

64、前期物业管理是指从物业承接查验开始至选聘物业服务企业为止的物业管理阶段。

A．业主

B．建设单位

C．业主委员会

D．业主大会

答案：d

65、物业工程质量保修分为两部分：一是物业服务企业承接管理的物业共用区域及共用设施设备等部分；二是业主从建设单位购买的产权专有部分。这两部分的保修事务都应由（ ）负责。

A．施工单位

B．物业服务企业

C．建设单位

D．专业化的维修企业

答案：c

66、建设单位按规定将管理用房移交给物业管理项目机构。物业服务企业对管理用房进行合理划分和必要装修，成为项目管理机构（ ）的管理用房。

A.固定

B．临时

C．租用

D．永久的

答案：a

67、前期物业管理的职责是在新建物业投人使用初期建立物业管理服务体系并提供服务，其介于（ ）与常规物业管理之间。

A．竣工验收

B．早期介入

C．质量监测

D．投入使用

答案：b

68、物业的承接查验是指物业服务企业对的物业共用部位、共用设施设备进行承接查验。

A．新建项目

B．原有项目

C．在管项目

D．新接管项目

答案：d

69、在条件具备或物业服务企业早期介入充分、准备充足时，物业的承接查验也可以和同步进行。

A．业主入住

B．业主购房

C．建设工程的竣工验收

D．建设工程的竣工

答案：c

70、物业查验的主要内容包括以下哪一项？（ ）

A．公共卫生间

B．业主专有区域

C．业主个人所有庭院

D．业主车辆

答案：a

71、物业管理的承接查验主要以（ ）的方式进行，在现场检查、设备调试等情况下还可采用观感查验、使用查验、检测查验和试验查验等具体方法进行检查。

A．检查

B．监督

C．审批

D．核对

答案：d

72、物业管理机构更迭时管理工作的移交有一种情况是原有物业管理机构向业主大会或（ ）移交；

A．业主委员会

B．物业产权单位

C．业主委员会主任

D．大业主

答案：b

73、如承接的原有物业的部分物业项目还在保修期内，承接单位应与（ ）签订移交协议；

A．建设单位

B．移交单位

C．施工单位

D．建设单位和移交单位

答案：d

74、是指建设单位将已具备使用条件的物业交付给业主并办理相关手续，同时物业管理单位为业主办理物业管理事务手续的过程。

A．进驻

B．入住

C．搬入

D．迁入

答案：b

75、物业服务企业为了避免因为过分集中办理产生的混乱而应该（ ）。

A．人力资源要充足

B．资料准备要充足

C．分批办理入住手续

D．紧急情况要有预案

答案：c

76、物业装饰装修管理包括装饰装修申报、登记审核、入场手续办理、装饰装修过程监督检查以及（ ）等环节，内容上包括装饰装修流程设计、管理细则规定、过程控制和责任界定等方面。

A．收费

B．查看

C．验收

D．材料回收

答案：c

77、装修期是指装饰装修过程的完结时间。目前国家颁布的法规虽无明确规定，但一般情况下不超过。

A．半年

B．三个月

C．一个月

D．两个月

答案：b

78、房屋及设施设备管理是指对房屋及配套的设施设备的日常运行维护和管理、大中小修及（ ）。

A．拆除

B．报废

C．更新改造

D．转让

答案：c

79、房屋完好率，是指（ ）占房屋总建筑面积的百分比

A．完好房屋与基本完好房屋建筑面积之和

B．完好房屋

C．可用房屋

D．除危房之外的房屋建筑面积

答案：a

80、根据各类房屋的结构、装修、设备等组成部分的完好及损坏程度，房屋的完损等级分为（ ）类。

A．2

B．3

C．4

D．5

答案：d

81、设施设备完好率是指（ ）占全部设施设备数量的百分比。

A．完好设施设备数量

B．完好设施设备数量与基本完好设施设备数量

C．可用设备数量

D．正常运转设备数量

答案：a

82、( )就是对其运行情况、工作性能、磨损程度进行检查和校验，通过检查可以全面掌握设备技术状况的变化和劣化程度，针对检查发现的问题，改进设备维修工作，提高维修质量和缩短维修时间。

A．设备的检查

B．状态检测

C．预防性试验

D．技术性诊断

答案：a

83、（ ）是常规物业管理清洁服务的延伸服务。

A．外墙清洗

B．泳池清洁

C．上门有偿清洁服务

D．专项清洁工作

答案：c

84、清洁卫生服务管理的基本方法大致可分为外包管理及（ ）两大类

A．专业化管理

B．独立管理

C．指定管理

D．自行作业

答案：d

85、清洁工作日常管理由日检、月检及专项抽检组成，其中（ ）应覆盖小区主要室内外公共区域。

A．日检

B．月检

C．专项抽检

D．日检、月检及专项抽检

答案：a

86、诱杀法有药物诱杀和（ ）两种方法

A．食物诱杀

B．机械诱杀

C．同类诱杀

D．灯光诱杀

答案：d

87、以下不是绿化管理基本要求的是（ ）。

A．保持植物正常生长

B．创建社区环境文化，加强绿化保护宣传

C．督促业主进行种草植树活动

D．加强枯枝黄叶的清理及绿化保洁工作

答案：c

88、公共秩序管理服务是指在物业管理区域内，（ ）所进行的公共安全防范和公共秩序维护等管理服务活动，包括公共安全防范管理服务、消防管理服务和车辆停放管理服务等方面内容。

A．物业服务企业

B．物业服务企业协助政府有关部门

C．物业服务企业与居民

D．居民协助政府部门

答案：b

89、消防工作的指导原则是（ ）。

A．“ 突出重点,保障全面”

B．“预防在先,灭火在后”

C．“预防为主，防消结合”

D．“预防灭火相结合”

答案：c

90、对物业管理区域内出入及停放的车辆，宜采用( )。

A．门禁管理

B．验证制度

C．业主承诺制度

D．出入卡证管理

答案：d

91、（ ）是指物业服务企业在服务过程中，由于企业或企业以外的自然、社会因素所导致的应由物业服务企业承担的意外损失。

A．物业管理缺陷

B．物业管理风险

C．物业管理损失

D．物业质量缺陷

 答案：b

92、前期物业管理的风险有许多方面，但最主要的是（ ）。

A．服务风险

B．财务风险

C．总体风险

D．合同风险

 答案：d

93、（ ），是物业管理服务活动过程中突然发生的，可能对服务对象、物业服务企业和公众产生危害，需要立即处理的事件。

A．物业管理紧急事件

B．物业管理事件

C．物业管理危害

D．物业管理危机

答案：a

94、紧急事件能否发生、何时何地发生、以什么方式发生，发生的程度如何，均是难以预料的，具有极大的（ ）。

A．必然性

B．总体性

C．偶然性和随机性

D．个体性

答案：c

95、处理紧急事件应以（ ）为前提，不能因急于处理，而不顾后果，造成更大损失。

A．控制发展

B．保护人员

C．不造成损失

D．不造成新的损失

答案：d

96、前期物业管理的风险有许多方面，但最主要的是（ ）。

A．服务风险

B．财务风险

C．总体风险

D．合同风险

答案：d

97、处理紧急事件应以（ ）为前提，不能因急于处理，而不顾后果，造成更大损失。

A．控制发展

B．保护人员

C．不造成损失

D．不造成新的损失

答案：d

98、招聘的组织实施的第一步是（ ）。

A．设计应聘申请表

B．公布招聘信息

C．对应聘者进行初审

D．确定选拔方法

答案：b

99、员工薪酬管理，是企业管理者对员工薪酬的支付标准、发放水平、要素结构进行确定、分配和调整的过程，即是对基本工资、绩效工资、激励性报酬和（ ）等薪资加以确定和调整的过程。

A．奖励

B．奖金

C．年终奖

D．福利

答案：d

100、物业服务企业培训方法有很多，常用的培训方法有课堂教学法、现场教学法和（ ）。

A．师徒式培训法

B．面对面培训法

C．指导性培训法

D．师徒式教学法

答案：a

101、面试程序一般包括五个步骤：准备、（ ）、提问、结束及复审。

A．见面

B．问候

C．营造和谐气氛

D．考试

答案：c

102、员工的解聘即物业服务企业与员工解除劳动合同。员工的解聘包括员工辞职、辞退和( )三种情况。

A．开除

B．脱离

C．停止合同

D．资遣

答案：d

103、物业管理客户沟通的内容一般不包括（ ）。

A．与建设单位就早期介入、承接查验、物业移交等问题的沟通交流

B．与业主大会和业主委员会物业管理事务的沟通交流

C．与业主(或物业使用人)的沟通交流

D．与施工单位关于维修问题的交流

答案：d

104、物业管理投诉处理的程序第四个步骤是（ ）。

A．判定投诉性质

B．确定处理责任人

C．调查分析投诉原因

D．记录投诉内容

　答案：b

105、测量客户满意的方法不包括以下哪一个？（ ）

A．客户满意度调研

B．失去客户分析

C．建立监测系统

D．竞争者分析

答案：c

106、基本的答问格式主要有自主答卷式、面谈问答式以及（ ）。

A．直接答卷式

B．主动答卷式

C．被动答卷式

D．电脑答卷式

答案：d

107、客户满意度调查应当注意的问题不包括（ ）。

A．全员重视

B．目标明确

C．持续改进

D．协同运作

答案：a

108、（ ）是法定机关与组织按照特定的规范体式、经过一定的处理程序制成，并在特定范围内使用的书面文字资料，是传达意图、办理公务和记载工作的一种工具。

A．事务公文

B．行政公文

C．制度公文

D．司法公文

答案：b

109、物业管理项目机构请求购买车辆，公司对其请示必须作出同意与否的答复，就要用( )，是下行文。

A．“批复”

B．通知

C．决定

D．计划

答案：a

110、物业管理项目机构想为保安宿舍安装空调，要用“请示”。“请示”是( ) 。

A．下行文或后行文

B．下行文或外行文

C．上行文或前行文

D．上行文或内行文

答案：c

111、当物业服务企业为了保证某项工作有序进行，需要有关人员共同遵守办事规程时，要用( )这种文书制度。

A．制度

B．办法

C．守则

D．公约

　答案：a

112、在物业管理适用的各类文书中，( )的规范性最强。

A．事务公文

B．制度公文

C．司法公文

D．行政公文

答案：d

113、前期物业管理招标投标结束后，招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起（ ）日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面前期物业服务合同。

A．7

B．15

C．30

D．45

答案：c

114、在前期物业管理招标投标中，评标委员会根据评标结果向招标人推荐不超过3名有排序的合理的中标候选人。招标人（ ）。

A．可任选其中一个作为中标人

B．应以报价最低的为中标人

C．应报请房地产行政主管部门确定中标人

D．应按照中标候选人的排序确定中标人

答案：d

115、物业管理投标的过程包括：①准备投标文件，②获取招标信息，③登记并取得招标文件，④参加开标、现场答辩会议，⑤送交投标文件，⑥签订物业服务合同（或前期物业服务合同）。正确的投标步骤是（ ）。

A．③—②—①—④—⑤—⑥

B．③—②—①—⑤—④—⑥

C．②—③—①—④—⑤—⑥

D．②—③—①—⑤—④—⑥

答案：d

116、物业服务合同由（ ）与业主大会选聘的物业服务企业签订。

A．各业主分别

B．业主大会

C．业主委员会代表业主

D．物业建设单位

答案：c

117、业主临时公约由（ ）制定。

A．建设单位

B．购房人

C．物业服务企业

D．房地产行政主管部门

 答案：a

118、物业管理的早期介入是建设单位引入的（ ）。

A．设计工作

B．工程监理工作

C．开发建设工作

D．物业管理咨询活动

　答案：d

119、前期物业管理是指从前期物业服务合同签订之日起至（ ）之日止的物业管理活动。

A．首次业主大会会议召开

B．业主大会成立

C．50%业主入住

D．物业服务合同生效

答案：d

120、业主大会选聘了新的物业服务企业，原物业服务企业应向（ ）交还有关的物业管理资料和物业管理用房等。

A．建设单位

B．业主委员会

C．政府主管部门

D．新物业服务企业

答案：b

121、因住宅室内装饰装修活动造成相邻住宅的管道堵塞、渗漏水、停水停电、物品毁坏等，（ ）应当负责修复和赔偿。

A．装修人

B．装修企业

C．装修施工人员

D．物业服务企业

答案：a

122、在购房合同约定的期限内，业主未办理入住及其相应手续的，（ ）。

A．建设单位和物业服务企业将视业主入住不成立

B．建设单位和物业服务企业将视业主入住成立

C．业主未与建设单位联系并作有效声明的，视同入住成立

D．即使业主与建设单位联系并作有效声明，仍视为入住不成立

答案：c

123、检查墙体装饰面是否空鼓最适合采取（ ）查验方法。

A．测量B．敲击C．使用D．目测

答案：b

124、房屋主体按建筑结构类型和材料划分类别，不包括（ ）。

A．砖结构

B．木结构

C．钢筋混凝土结构

D．框架结构

答案：d

125、对于重点和重要设施设备的维修，应该更加强调（ ）。

A．事后维修

B．紧急抢修

C．预防性维修

D．大修

答案：c

126、物业供配电系统技术档案不包括（ ）记录。

A．日常运行

B．客户投诉

C．维修和技术改造

D．各项电器预防性实验和其他测试

答案：b

127、下列四种方法中，不属于白蚁防治主要方法的是（ ）。

A．挖巢法

B．药杀法

C．熏蒸法

D．诱杀法

答案：c

128、下列四项工作中，不属于小区绿化日常养护工作的是（ ）。

A．浇水

B．病虫害防治

C．杂草防治

D．绿化改造工程

答案：d

129、下列关于物业管理区域安全防范工作责任的说法中，表述正确的是（ ）。

A．物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作

B．物业服务企业对管理区域内的治安防范工作负有全部责任

C．物业管理区域内发生刑事案件时，物业服务企业不承担任何责任

D．物业服务企业可对嫌疑人进行留置询问

答案：a

130、下列关于消防通道管理的说法中，正确的是（ ）。

A．物业服务企业可视具体情况将部分消防通道化为停车位

B．物业服务企业任何时候都不能将消防通道化为停车场

C．物业服务企业如将消防通道化为停车位，应做好安全警示

D．业主在消防通道停车与物业服务企业无关，无须进行管理

答案：b

131、电梯出现紧急情况时，乘客应采取的正确措施是（ ）。

A．确认电梯处于静止状态，撬开轿厢门逃生

B．通过安全窗撤离轿厢

C．通过电话或对讲系统通知管理人员，静候救援

D．通过电话或对讲系统，在管理人员的指挥下采取措施自救

答案：c

132、实行物业服务费用酬金制的，物业服务企业应当向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预决算并每（ ）不少于一次公布物业服务资金收支情况。

A．三个月

B．半年

C．一年

D．二年

答案：c

133、在业主大会成立前，住宅专项维修资金的使用由物业服务企业（ ）。

A．提出计划，房地产行政主管部门审核后划拨

B．自行决定

C．与部分业主商议决定

D．与建设单位商议决定

答案：a

134、物业服务合同约定以外的物业服务收费采取的是（ ）。

A．政府定价

B．政府指导价

C．业主定价

D．物业服务企业与业主协商确定

答案：d

135、新建物业承接验收时，物业服务企业应向（ ）索取物业档案资料。

A．业主

B．建设单位

C．施工单位

D．监理单位

　答案：b

136、某项目管理处拟购置固定资产，须书面报请公司批准，采用的文书类型应是（ ）。

A．通知

B．报告

C．请示

D．决定

答案：c

138、按照《住宅室内装饰装修管理办法》（ 建设部令第110号），业主在办理住宅装饰装修手续时，物业服务企业（或制定方）可以按照装饰装修管理服务协议，收取（ ）。

A．管理服务费

B．审批费

C．施工现场管理费

D．装修保证金

答案：a

139、物业管理招标中，招标人为业主委员会时，须经（      ）授权，同时应将招标投标的过程和结果及时向业主公开。
A．部分业主
B．政府主管部门
C．大业主
D．业主大会

**答案：d**

140、房屋完好率，是指（    ）占房屋总建筑面积的百分比
A．完好房屋与基本完好房屋建筑面积之和
B．完好房屋
C．可用房屋
D．除危房之外的房屋建筑面积

**答案：a**

141、车辆进入管理区域后，管理人员应引导车辆停放。有固定车位而任意停放，或不按规定任意停放，或在消防通道停车等现象出现时，管理人员应(    )。
A．及时劝阻
B．要求缴费
C．强制收费
D．及时运走车辆

**答案：a**

142、配置在各项目的消防器材，每均应做一次全面统计工作。
A．日
B．月
C．季
D．年

**答案：b**

143、处理紧急事件应以（     ）为前提，不能因急于处理，而不顾后果，造成更大损失。
A．控制发展
B．保护人员
C．不造成损失
D．不造成新的损失

**答案：d**

144、物业服务企业的财务管理包括营业收入管理、成本和费用管理、利润管理以及（     ）。
A．现金流管理
B．资产管理
C．股权管理
D．专项维修资金的管理

**答案：d**

145、物业经营收入是指物业服务企业经营物业产权人、使用人提供的房屋建筑物和共用设施取得的收入，以下不属于物业经营收入的是（     ）。
A．房屋出租收入
B．经营停车场所取得的收入
C．经营各类球场等共用设施所取得的收入
D．特约服务收入

**答案：d**

146、实行一级成本核算的物业服务企业，可不设间接费用，有关支出直接计入（     ）。
A．管理费用
B．财务费用
C．成本
D．费用支出

**答案：a**

147、物业服务企业对物业管理用房进行装饰装修发生的支出，计入（    ），在有效使用期限内，分期摊入营业成本或者管理费用中。
A．管理费用
B．成本费用
C．递延资产
D．间接费用

**答案：c**

148、专项维修资金由（     ）交纳，专项用于物业共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造。
A．业主
B．物业使用人
C．建设单位
D．业主或物业使用人

**答案：d**

149、（     ）能保持全宗内文件在来源方面的联系，客观反映各组织机构工作活动的历史面貌，便于按一定专业查阅档案。
A．年度分类法
B．组织机构分类法
C．事件分类法
D．项目分类法

**你的答案： 　答案：b**

150、物业承接查验期的档案收集内容主要是被承接查验物业及其附属设施设备的权属、技术和验收文件，一般称为（    ）。
A．物业技术档案
B．物业情况档案
C．物业基础资料档案
D．物业全面档案

**答案：c**

151、物业服务企业信用档案的建立范围是所有物业服务企业和（     ）等执(从)业人员。
A．房地产评估师
B．资产评估师
C．造价工程师
D．物业管理师

**答案：d**

152、物业管理档案是直接记载物业及物业管理各个方面的（   ）。
A．事件
B．变更
C．情况
D．历史记录

**答案：d**

153、《物业管理条例》自（    ）起实施。
A、2003年5月28日
B、2003年6月8日
C、2003年9月1日
D、2003年10月1日

**答案：c**

154、物业服务企业就业主受到的人身和财产损害承担责任有一个前提条件就是（  ）。
A物业服务企业未能履行物业服务合同的约定，即物业服务企业存在违约行为
B物业服务企业根本不履行物业服务合同的约定
C物业服务企业不完全履行物业服务合同的约定
D以上都不是

**答案：a**

155、只有通过（    ），才能改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途。
A、业主大会
B、业主委员会
C、物业服务企业
D、以上都不是

**答案：d**

156、物业服务合同的（  ）是物业服务企业提供的公共性物业服务
A、标的
B、条约
C、条例
D、内容

**答案：a**

157、物业管理一级服务标准规定：对重点区域、重点部位每（   ）小时至少巡查1次；配有安全监控设施的，实施24小时监控。
A、1
B、2
C、3
D、4

**答案：a**

158、我国对房地产实行（  ）管理方式。
A、合同
B、契约
C、租赁
D、权证

**答案：d**

159、业主大会由（  ）组成。
A、物业管理区域内的部分业主
B、物业管理区域内的全体业主
C、行政管理区域内的部分业主
D、行政管理区域内的全体业主

**答案：b**

160、业主大会筹备组的工作内容，应当在首次业主大会会议召开（  ）日前以书面形式在物业管理区域内公告。
A、7
B、10
C、15
D、20

**答案：c**

161、业主大会作出的一般决定，实行简单多数表决原则，必须经与会业主所持投票权（  ）以上通过
A、1/2
B、2/3
C、3/4
D、4/5

**答案：a**

162、经业主委员会或者（  ）％以上业主提议，认为有必要变更业主委员会委员的，由业主大会会议作出变更决定，并以书面形式在物业管理区域内公告。
A、15
B、20
C、30
D、50

**答案：b**

163、（  ）对合同订立、履行、解除以及违约责任，作出了系统的规定
A、《民法通则》
B、《税收征收管理法》
C、《合同法》
D、《公司法》

**答案：c**

164、物业服务计划应当将合同规定的（   ），作为物业服务企业工作的出发点
A、服务权利
B、服务内容
C、服务义务
D、服务规定

**答案：c**

165、在划拨土地使用权的房地产转让中，房地产转让价格包含（   ），因此直接关联到国家的土地收益。
A、土地使用权价格
B、土地转让价格
C、土地占用价格
D、房地产转让价格

**答案：b**

166、经审查，房地产开发企业的申请符合法定条件的，房地产管理部门应当在受理之日起（   ）日内，依法作出准予预售的行政许可书面决定，发送开发企业《商品房预售许可证》
A、5
B、10
C、15
D、20

**答案：b**

167、房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起（   ）日内，将需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房屋所在地房地产行政主管部门。
A、40
B、50
C、60
D、70

**答案：c**

168、（   ）必须是经过考试并取得《房地产估价员岗位合格证》的人员。
A、房地产估价员
B、房地产估价师
C、房地产价格评估人员
D、房地产咨询人员

**答案：a**

169、前期物业管理招标投标结束后，招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起（  ）日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面前期物业服务合同。
A．7
B．15
C．30
D．45

**答案：c**

170、物业服务合同由（  ）与业主大会选聘的物业服务企业签订。
A．各业主分别
B．业主大会
C．业主委员会代表业主
D．物业建设单位

**答案：c**

171、业主临时公约由（  ）制定。
A．建设单位
B．购房人
C．物业服务企业
D．房地产行政主管部门

**答案：a**

172、前期物业管理是指从前期物业服务合同签订之日起至（  ）之日止的物业管理活动。
A．首次业主大会会议召开
B．业主大会成立
C．50%业主入住
D．物业服务合同生效

**答案：d**

173、业主大会选聘了新的物业服务企业，原物业服务企业应向（  ）交还有关的物业管理资料和物业管理用房等。
A．建设单位
B．业主委员会
C．政府主管部门
D．新物业服务企业

**答案：b**

174、实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务资金包括（  ）和物业服务企业的酬金。
A．物业服务成本
B．物业服务支出
C．物业服务支出、法定税费
D．物业服务成本、法定税费

**答案：b**

175、住宅专项维修资金属于（  ）所有。
A．物业服务企业
B．全体业主
C．物业服务企业和全体业主
D．建设单位

**答案：b**

176、某项目管理处拟购置固定资产，须书面报请公司批准，采用的文书类型应是（  ）。
A．通知
B．报告
C．请示
D．决定

**答案：c**

177、按照《住宅室内装饰装修管理办法》（ 建设部令第110号），业主在办理住宅装饰装修手续时，物业服务企业（或制定方）可以按照装饰装修管理服务协议，收取（  ）。
A．管理服务费
B．审批费
C．施工现场管理费
D．装修保证金

**答案：a**

178、物业服务企业通常要对多个地点的多个物业同时实施管理，因此从管理的层次上，又可以分为三个层次，不包括以下（ ）层次。

A、公司管理层次

B、现场管理层次

C、现场作业层次

D、项目管理层次

答案：d

179、物业服务企业以公司的形式存在。作为公司，一般应具有的特征不包括以下（ ）特征。

A、以营利为目的

B、是政府基层组织

C、具有法人资格；

D、是经济组织。

答案：b

 180、商业辐射区域通常被分为三个部分下面不被包括（ ）

A.主要区域 B.次要区域 C.边界区域 D.一般区域

答案：d

181、房地产投资的个别风险包括（ ）

A.收益现金流风险

B.周期风险

C.变现风险

D.利率风险

你的答案：答案：a

182、房地产投资系统风险包括（ ）

A.比较风险

B.时间风险

C.持有期风险

D.政策风险

答案：d

183、房地产投资之弊不包括( )

A.流动性差

B.投资数额巨大

C.提高投资者的资信等级

D.投资回收期较长

答案：c

184、设备的自然寿命与设备的经济寿命相比，设备的自然寿命（ ）设备的经济寿命

A、等于

B、长于

C、短于

D、以上均错

答案：b

185、进行静态条件下的计算与进行动态条件下的计算，两者的区别是（）。

A、是否考虑计算公式的影响

B、是否的考虑设备寿命影响

C、是否考虑资金时间价值的影响

D、是否考虑设备磨损的影响

答案：c

186、财务内部收益率(1RR)，是指项目在整个计算期内，各年净现金流量现值累计（ ）时的折现率。

A、大于零

B、等于零

C、小于零

D、无关系

答案：b

187、房地产开发属于资金密集型经济活动，所以房地产开发公司的资产负债率一般（ ）。

A、较低

B、等于零

C、无法确定

D、较高

答案：d

188、资产负债率是反映项目各年所面临的财务风险程度及偿债能力的指标，属长期偿债能力指标，反映债权人所提供的资金占（ ）的比例。

A、全部贷款

B、全部资产

C、银行贷款

D、部分资产

答案：b

189、收益性物业价值的高低主要取决因素之一即获得净收益期限的长短——获得净收益期限越长，物业的价值就（ ）。

A、越低

B、越高

C、相等

D、无关系

答案：b

190、使用价值是交换价值的前提，没有使用价值肯定就没有交换价值。但

 是反过来（ ）成立，

1. 一定
2. B、一定不
3. C、不一定
4. D、两者无关系

答案：c

191、增加物业开发环节的税收，会增加物业开发建设成本，从而会推动物业价格的（ ）。

A、上升

B、无变化

C、下降

D、稍微下降

答案：a

192、按存量增量细分通常将房地产市场划分为三级市场，一级市场是指（ ）。

A、土地使用权出让市场

B、土地转让市场

C、新建商品房租售市场

D、存量房地产交易市场

 答案：a

193、更加清晰的划分是按照增量存量的方式，将土地划分为一级土地市场和二级土地市场，将房屋划分为一级房屋市场和二级房屋市场，二级房屋市场是指（ ）。

A、 增量市场

B、一手房市场

C、二手房市场

D、新建商品房租售市场 答案：c

194、城市家庭可支配收入是家庭总收入扣除交纳的所得税、个人交纳的（ ）以及记账补贴后的收入。

A、社会保障费

B、利润

C、住房公积金

D、采暖费

答案：a

195、我国目前的各类房地产价格指数，通常基于（ ）。

A、市场价格

B、供给价格

C、需求价格

D、平均价格答案：d

196、百分比租金通常也称为超出性租金，常用于（ ）。

A、工业物业

B、仓库

C、零售商业物业

D、写字楼

答案：c

197、在租赁市场活跃时，业主通常选择（ ）模式。

A、包租转租模式

B、出租代理模式

C、委托管理模式

D、自行管理模式

答案：b

198、按成本控制的时间不同，可分为事先控制、事中控制和事后控制，（ ）是成本控制的中心环节。

A、长期控制

B、事先控制

C、事中控制

D、事后控制

答案：c

199、物业管理也具有周期性，即它会经历从（ ） “衰退”甚至“消亡”的生命历程。

A、 起步、成长、成熟、

B、 复苏、成熟

C、 起步、成长、

D、 复苏、起步、成长

答案：a

200、物业管理招标有公开招标、邀请招标、议标三种方式。（ ）是目前广泛采用的招标方式。

A、公开招标

B、议标

C、阶段招标

D、邀请招标

答案：d

201、招标文件通常包括《招标公告》、《招标书》、《投标须知》、《投标书编制要求》等，标底是由（ ）确定的。

A、招标单位

B、投标单位

C、银行

D、主管部门

答案：a

202、物业管理中涉及的财产保险主要是（ ）。

A、公众责任保险

B、雇主责任保险

C、物业的盗窃险

D、物业的火险

 答案：d

203、当所有的经营费用均由租户直接分担时，则称这种出租方式叫“净租” 一般情况下，代收代缴的费用越多，基础租金就越（ ）。

A、低

B、高

C、上升

D、无关系

答案：a

204、可持续发展由其内部具有严格逻辑关系的“五大支持系统”所组成。这五大系统分别是（ ）。

A、投资支持系统；发展支持系统；环境支持系统；管理支持系统；智力支持系统

B、生存支持系统；管理支持系统；环境支持系统；项目投资支持系统；智力支持系统

C、生存支持系统；发展支持系统；环境支持系统；社会支持系统；智力支持系统

D、生存支持系统；发展支持系统；长期投资支持系统；社会支持系统；智力支持系统

　答案：c

205、通常将写字楼分为甲、乙、丙三个等级相比较而言（ ）建筑物的功能是最先进的。

A．甲级写字楼

B、乙级写字楼

C、丙级写字楼

D、丁级写字楼

答案：a

206、物业经营管理的内容与物业类型和业主持有物业的目的密切相关，通常将其分为物业管理或设施管理、房地产资产管理和房地产组合投资管理三个层次。其中，（ ）是最基础层次的管理。

A、物业管理和设施管理

B、房地产资产管理

C、房地产投资组合管理

D、投资管理

答案：a

207、影响收益性物业价值的因素很多，例如以下因素（ ）会影响收益性物业价值。

A、区位、新旧程度、供求、物业管理

B、新旧程度、开发商、物业管理

C、供求、物业管理、区位

D、开发商、物业管理、区位

答案：a

208、财务内部收益率(FIRR)，是指项目在整个计算期内，各年净现金流量现值累计（ ）时的折现率。

A、大于零

B、等于零

C、小于零

D、无关系

答案：b

209、收益性物业，主要包括（ ）

A、写字楼、零售商业物业、居住区商场

B、零售商业物业、居住区商场 、工业物业

C、写字楼、居住区商场

D、写字楼、零售商业物业、工业物业

答案：d

210、房地产投资活动可以从（ ）两个方面进行考察。

A、实物形态、货币形态

B、实物形态 、规模

C、实物形态、土地

D、规模、货币形态

答案：a

211、我国房地产投资经营过程中企业纳税的主要税种有：

A、经营税金及附加、契税、企业所得税

B、经营税金及附加、城镇土地使用税和房产税、企业所得税

C、经营税金及附加、城镇土地使用税和房产税、契税

D、城镇土地使用税和房产税、契税、企业所得税

答案：b

212、国内生产总值(GDP)：是按市场价格计算的一个国家(或地区)所有常住单位在一定时期内生产活动的最终成果。国内生产总值有三种表现形态，即（ ）。

A、市场形态、收入形态、产品形态

B、价值形态、收入形态、产品形态

C、市场形态、价值形态、产品形态

D、市场形态、价值形态、收入形态

答案：b

213、CRM是营销管理的创新，实际的CRM分为三个层次（ ）这三个层次是层层递进的。

A、管理思想层、软件产品层、管理系统层

B、管理思想层、实际操作层、软件产品层

C、管理思想层、实际操作层、管理系统层

D、实际操作层、软件产品层、管理系统层

答案：a

214、物业保险的目的是（ ）。

A、利于善后工作、为了贯彻政府政策

B、分散意外损失、利于善后工作

C、分散意外损失、为了贯彻政府政策

D、分散意外损失、为了招投标

答案：b

215、在量测写字楼面积时有三个概念非常重要，即（ ）。

A、建筑面积、可出租面积、销售面积

B、建筑面积、销售面积、出租单元内建筑面积

C、可出租面积、销售面积、出租单元内建筑面积

D、建筑面积、可出租面积、出租单元内建筑面积

答案：d

216、按照管理层面的不同，零售商业物业的经营管理可以分为（ ）这两个层次。

A、策略与运行管理、现场管理 B、策略与运行管理、市场管理

C、市场管理、现场管理 D、市场管理 、零售管理

答案：a

217、如果NPV（ ） 0时，说明该项目的获利能力达到或超过了基准收益率的要求，因而在财务上是可以接受的。

A、大于等于

B、等于

C、小于

D、小于等于

答案：a

218、影响房地产市场发展的社会经济因素有（ ）。

A、社会因素、物价水平、经济因素

B、社会因素、经济因素、政策因素

C、社会因素、物价水平、政策因素

D、物价水平、经济因素、政策因素

答案：c

219、我们要实现房地产市场的市场目标，房地产市场目标是指（ ）。

A、房地产市场总量基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定

B、房地产市场总量基本平衡、结构基本合理、投资大

C、房地产市场总量基本平衡、投资大、价格基本稳定

D、结构基本合理、投资大、价格基本稳定

答案：a

220、房屋租赁登记备案的一般程序为（ ）三步。

A、审查、代理、颁证

B、申请、代理、颁证

C、申请、审查、代理

D、申请、审查、颁证

答案：d

221、财务报告分析具有以下（ ）特征。

A、判断性、依耐性、经济性

B、拓展性、判断性、经济性

C、拓展性、判断性、依耐性

D、拓展性、依耐性、经济性

答案：c

222、物业经营管理中的战略性工作的内容是（ ）。

A、确定战略、进行资产组合

B、确定战略、确定标准、构建信息基础、决策分析、进行资产组合

C、决策分析、进行资产组合

D、确定战略、进行可行性研究、决策分析、进行资产组合

 答案：b

223、物业经营管理的常规工作不包括（ ）

A、物业保险管理

B、设施设备管理

C、日常维修和维护

D、决策分析

答案：d

224、房地产直接投资包括（ ）

A、房地产开发投资、房地产企业债券投资

B、房地产开发投资、房地产企业股票投资

C、房地产开发投资、房地产置业投资

D、房地产置业投资、房地产企业股票投资

答案：c

225、房地产置业投资，包括房地产( )两部分.

A、购置投资、流动资金投入

B、购置投资、工程建造投资

C、流动资金投入、工程建造投资

D、流动资金投入、物业管理投资

答案：a

226、在项目财务评价中，动态投资回收期(Pb)与基准回收期(Pc)相比较，如果Pb（ ）Pc，则开发项目在财务上就是可以接受的。

A、大于等于

B、大于

C、小于等于

D、无关系

答案：c

227、下面三个非价格因素（ ）对房地产市场供给数量有影响。

A、房地产中介对未来的预期、房地产开发成本、政府政策的变化

B、房地产中介对未来的预期、房地产开发成本、开发商对未来的预期

C、房地产中介对未来的预期、政府政策的变化、开发商对未来的预期

D、房地产开发成本、政府政策的变化、开发商对未来的预期

答案：d

228、运用（ ）出让方式，以及必要时通过直接的行政干预，都可以对地价进行有效的调控。

A、垫资、挂牌、招标、拍卖

B、协议、挂牌、招标、拍卖

C、协议、垫资、挂牌、招标

D、协议、垫资、挂牌、拍卖

答案：b

229、围绕着 “4P”进行营销管理，“4P”是指（ ）。

A、产品、价格、渠道、客户

B、价格、渠道、促销、客户

C、产品、价格、促销、客户D、产品、价格、渠道、促销

答案：d

230、据此可知，物业管理成本由以下（ ）部分构成。

A、营业成本、期间费用或经营管理费用

B、营业成本、建造费用

C、营业成本、设计费用

D、建造费用、期间费用或经营管理费用

答案：a

231、一般来说，对于中低档写字楼物业选择（ ）来进行宣传比较合适。

A、网络和报纸上的分类广告、广播

B、网络和报纸上的分类广告、物业顾问机构的期刊

C、电视、广播

D、网络和报纸上的分类广告、电视

答案：b

232、对一个新建成的零售商业物业而言，费用包括以下（ ）方面。

A、日常管理费用、开办费用

B、日常管理费用、直接费用

C、开办费用、直接费用

D、直接费用、间接费用

答案：a

233、明确物业管理师的责任，通常企业物业资产管理涉及以下领域（ ）的活动。

A、财务、管理人员职能、管理方法

B、购置或剥离物业资产、财务、管理方法

C、购置或剥离物业资产、财务、管理人员职能

D、购置或剥离物业资产、管理人员职能、管理方法

答案：c

234、《条例》经(    )以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。A．20％
B．30％
C．1/2
D．2/3

**答案：a**

235、业主大会筹备组的工作内容，应当在首次业主大会会议召开（    ）日前以书面形式在物业管理区域内公告
A．5
B．10
C．15
D．30

**答案：c**

236、业主大会筹备组应当自组成之日起（    ）日内在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门的指导下，组织业主召开首次业主大会会议。
A．10
B．15
C．20
D．30

**答案：d**

237、业主大会会议必须有不少于物业管理区域内持有（    ）以上投票权的业主的参加。
A．1/3
B．1/2
C．2/3
D．80%

**答案：b**

238、业主大会作出的一般决定，必须经与会业主所持投票权（    ）以上通过。
A. 1/3
B．1/2
C．2/3
D．80%

**答案：b**

239、物业管理招投标活动中，评标委员会由招标人的代表和评标专家共同组成，成员为5人以上单数，其中招标人代表以外的物业管理方面的专家不得少于成员总数的（  ）。
A、1/3
B、1/2
C、2/3
D、3/5

**答案：c**

240、住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处（　　）万元以下的罚款。
A、2
B、5
C、10
D、15

**答案：c**

241、（  ）应当按照国家规定的保修期和保修范围，承担物业的保修责任。
A．建设单位
B．物业服务企业
C．房屋管理部门
D．业主

**答案：a**

242、商品住宅的专项维修资金由（    ）交存。
A．房地产开发商
B．业主
C．建设单位
D．房地产主管部门

**答案：b**

243、业主首次交存商品住宅专项维修资金的标准为当地住宅建筑安装工程造价的（  ）。
A．2%
B．3%-5%
C．5%
D．5%-8%

**答案：d**

244、业主首次交存商品住宅专项维修资金的标准由（   ）制定。
A．国务院建设主管部分
B．省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门
C．县人民政府建设主管部门
D．房地产开发商

**答案：b**

245、业主分户账面商品住宅专项维修资金余额不足首次交存额的，业主应当及时续交（    ）
A．10%
B．20%
C．30%
D．50%

**答案：c**

246、代收代管单位挪用住宅专项维修资金的，由县级以上地方人民政府建设(房地产)主管部门追回挪用的住宅专项维修资金，没收违法所得，并可处（   ）以下罚款。
A．3万元
B．5万元
C．挪用金额2倍
D．挪用金额3倍

**答案：c**

247、房地产业属于（    ）。
A．第一产业
B．第二产业
C．第三产业
D．第二产业与第三产业结合

**答案：c**

248、房地产开发项目的资本金占项目总投资的比例不得低于（  ）。
A．50%
B．30%
C．20%
D．10%

**答案：c**

249、《城市房地产管理法》规定：“（  ）是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。”
A、房地产转让
B、房地产租赁
C、房地产抵押
D、房地产销售

**答案：a**

250、房地产转让的实质是（  ）。
A、房地产租赁权发生转移
B、房地产使用权发生转移
C、房地产权属发生转移
D、房地产占有权发生转移

**答案：c**

251、商品房销售也是房地产转让行为。根据商品房销售方式不同，商品房销售可以分为（  ）。
A、商品房预售和商品房现房销售
B、新建商品房销售和二手房销售
C、商品房销售和经济适用房销售
D、以上都不正确

**答案：a**

252、房地产转让当事人在房地产转让合同签订后（  ）日内向房地产所在地的房地产管理部门提出申请，并申报成交价格。
A．10
B．15
C．30
D．40

**答案：c**

253、商品房预购人应当在预购商品房交付使用之日起（    ）日内，依法到房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理权属登记手续。
A．30
B．60
C．90
D．120

**答案：c**

254、作为商品房预售条件之一，要求房地产开发企业投入开发建设的资金达到工程建设总投资的（    ）。
A．20％以上
B．25％以上
C．30％以上
D．35％以上

**答案：b**

255、房地产开发企业与商品房预购人签订商品房预售合同，房地产开发企业应当自签约之日起（    ）日内，向房地产管理部门和市、县人民政府土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续。
A．10
B．15
C．20
D．30

**答案：d**

256、住宅保修期从（    ）之日起计算。
A．住宅竣工验收
B．开发企业与购房人签订商品房销售合同
C．开发企业将竣工验收的住宅交付用户使用
D．开发企业与前期物业服务企业承接查验

**答案：c**

257、按照《住宅质量保证书》要求，屋面防水的保修期为（    ）年。
A．1
B．2
C．3
D．5

**答案：c**

258、为保障承租人家属的住房权利，带有福利性质的公有住房承租人在租赁期限内死亡的，与其共同居住（   ）以上的家庭成员可以继续承租该房屋。
A．半年
B．一年
C．二年
D．三年

**答案：c**

259、房地产抵押合同自（）起生效。
A．合同签订之日
B．抵押登记之日
C．合同公正之日
D．合同批准之日

**答案：b**

260、（）对当事人关于房地产的权利主张，采取对抗要件制度。
A．权属登记制度
B．契证登记制度
C．权证登记制度
D．产权登记制度

**答案：b**

261、我国的房地产权属登记制度基本采用（）。
A．权属登记制度
B．契证登记制度
C．权证登记制度
D．产权登记制度

**答案：c**

262、（）是针对房屋权利人改换姓名、名称，或房屋状况发生变化所进行的登记。
A．变更登记
B．他项权利
C．转移登记
D．注销登记

**答案：a**

263、经登记机关审查登记申请，凡权属清楚、产权来源资料齐全的，初始登记、转移登记、变更登记、他项权利登记，在受理登记后的（）日内核准登记，并颁发房屋权属证书
A．15
B．30
C．60
D．90

**答案：b**

264、国务院于（   ）颁布《物业管理条例》。
A、2003年4月
B、2003年6月
C、2003年9月
D、2004年1月

**答案：b**

265、（）是物业管理最主要的特点。
A、专业化
B、社会化
C、产业化
D、市场化

**答案：d**

266、（）是物业管理社会化的必要前提。
A、物业的所有权、使用权与物业的经营管理权相互分离
B、物业的经营权和管理权相分离
C、现代化大生产的社会团队合作
D、现代化大生产的社会专业分工

**答案：a**

267、建设部于（）年颁布了《城市新建住宅小区管理办法》。
A、1991
B、1992
C、1993
D、1994

**答案：d**

268、物业管理起源于（）。
A、日本
B、美国
C、法国
D、英国

**答案：d**

269、《物业管理条例》创设了业主大会、业主公约等（）项物业管理的基本制度。
A、6
B、7
C、8
D、9

**答案：b**

270、物业服务合同区别一般委托合同的一个显著特点是（）。
A、公共性和综合性
B、受益主体的广泛性和差异性
C、即时性和无形性
D、持续性和长期性

**答案：b**

271、《普通住宅小区物业管理服务等级标准(试行)》制定了（）个等级的服务标准。
A、二
B、三
C、四
D、五

**答案：b**

272、物业管理一级服务标准规定：高层按层、多层按幢设置垃圾桶，每日清运（）次，垃圾袋装化，保持垃圾桶清洁、无异味。
A、1
B、2
C、3
D、4

**答案：b**

273、《普通住宅小区物业管理服务等级标准(试行)》中一级标准规定：业主对物业服务的满意率应在（）以上。
A、70%
B、75%
C、80%
D、85%

**答案：c**

274、对不交费的业主，物业服务企业不得采取的措施是（）。
A、通知业主委员会督促业主限期交纳
B、申请仲裁
C、向人民法院起诉
D、停水、停电

**答案：d**

275、（）是当物业使用人不履行或者不完全履行与业主关于物业服务费用缴纳的约定时，业主仍负缴纳物业服务费用的义务，物业服务企业可以直接请求业主支付物业服务费用。
A、缴纳责任
B、连带缴纳责任
C、连带责任
D、强制缴纳责任

**答案：b**

**276、**（）是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。
A、包干制
B、酬金制
C、报酬制
D、包工制

**答案：b**

277、《物业管理条例》规定，已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由（）交纳。
A、建设单位
B、业主
C、物业公司
D、物业买受人

**答案：a**

278、《物业管理条例》确立了（）制度。
A、业主公约和业主大会并存，业主大会决策、业主委员会执行的
B、业主大会和业主委员会并存，业主大会决策、业主委员会执行的
C、业主大会和业主委员会并存，业主委员会决策、业主大会执行的
D、业主公约和业主大会并存，业主委员会决策、业主大会执行的

**你的答案： 　答案：b**

27960、下列（）不属于业主大会的职责。
A、制定、修改业主公约和业主大会议事规则
B、选举、更换业主委员会委员，监督业主委员会的工作
C、与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同
D、决定专项维修资金使用、续筹方案，并监督实施

**答案：c**

280、（）是业主大会的执行机构。
A、业主代表大会
B、业主管委会
C、业主成员会
D、业主委员会

**答案：d**

281、业主大会会议必须有不少于物业管理区域内持有（）以上投票权的业主的参加。
A、1/3
B、1/2
C、2/3
D、1/4

**答案：b**

282、经（）以上的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议，业主有对物业管理有关事项提出建议的权利，促使物业管理能及时、有效地以符合广大业主利益的方式进行。
A、15％
B、20％
C、25％
D、30％

**答案：b**

283、业主委员会应当在召开业主大会会议（）日前将会议通知及有关材料以书面形式在物业管理区域内公告。
A、10
B、15
C、20
D、30

**答案：b**

284、业主大会筹备组应当自组成之日起（）日内在物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门的指导下，组织业主召开首次业主大会会议。
A、15
B、20
C、30
D、60

**答案：c**

285、业主大会作出制定和修改业主公约、业主大会议事规则、选聘或解聘物业服务企业、专项维修资金使用与续筹方案的决定，实行特别多数表决原则，必须经物业管理区域内全体业主所持投票权（）以上通过。
A、1/2
B、2/3
C、3/4
D、4/5

**答案：b**

286、业主临时公约一般由（）在出售物业之前预先制定。
A、当地政府主管部门
B、业主委员会
C、建设单位
D、物业服务企业

**答案：c**

287、《物业管理条例》中规定，利用共用部位、共用设施设备经营所得经营收益，可以按照（）的决定使用。
A、业主
B、业主大会
C、业主委员会
D、物业服务企业

**答案：b**

288、已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用（）交纳。
A、不用
B、由业主
C、由建设单位
D、由业主和建设单位共同

**答案：c**

289、在物业管理招标投标活动中必须遵守（）的原则。
A、少数服从多数
B、公开公平公正和诚实信用
C、价廉物美
D、权责一致

**答案：b**

290、按照《公司法》规定，物业服务企业为股份有限公司的，注册资本不得低于（　）万元。
A、200
B、500
C、1000
D、1500

**答案：c**

291、物业管理招投标活动中，评标委员会由招标人的代表和评标专家共同组成，成员为5人以上单数，其中招标人代表以外的物业管理方面的专家不得少于成员总数的（）。
A、1/3
B、1/2
C、2/3
D、3/5

**答案：c**

292、业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首次交存额（）的，业主应当及时续交
A、20％
B、30％
C、40％
D、50％

**答案：b**

293、业主首次交存住宅专项维修资金的标准为当地住宅建筑安装工程造价的（），具体标准由省、自治区、直辖市人民政府建设(房地产)主管部门制定。
A、2%-5%
B、5%-8%
C、8%-10%
D、10%-13%

**答案：b**

294、房地产开发项目应当按照土地使用权出让合同约定的动工期限开发建设，超过1年未动工开发的，政府可以征收相当于土地使用权出让金（）以下的土地闲置费。
A、10％
B、20％
C、30％
D、40％

**答案：b**

295、（）是指为委托人提供房地产信息和居间代理业务的经营活动。
A、房地产咨询
B、房地产价格评估
C、房地产经纪
D、房地产代理

**答案：c**

296、房屋租赁期限届满，租赁合同约止。承租人需要继续租用的，应当在租赁期限届满前（）个月提出，并经出租人同意，重新签订租赁合同。
A、1
B、2
C、3
D、4

**答案：c**

297、异产毗连房屋的所有人和使用人，应按照（）的原则，正确处理毗连关系。
A、共同使用、共同协商、共同维护
B、有利使用、共同协商、公平合理
C、有利使用、团结互助、平等协商
D、合理使用、团结互助，共同协商

**答案：b**

298、《物业管理条例》自（）起实施。
A、2003年5月28日
B、2003年6月8日
C、2003年9月1日
D、2003年10月1日

**答案：c**

299、（）年，国家就开始逐步推行城镇住房制度改革，开始实行向居民售房的试点。
A、1978
B、1979
C、1980
D、1981

**答案：b**

300、（）年，深圳市人大颁发了全国第一部物业管理地方性法规——《深圳经济特区住宅小区物业管理条例》。
A、1991
B、1992
C、1993
D、1994

**答案：c**

301、（）年，国家计委和建设部联合下发了《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》。
A、1995
B、1996
C、1997
D、1998

**答案：b**

302、下列关于《物业管理条例》适用范围的表述中，正确的是（）。
A．《物业管理条例》所有规定都同时适用住宅物业和非住宅物业
B．《物业管理条例》只调整住宅物业的物业管理活动，对非住宅物业的物业管理活动未作规定
C．《物业管理条例》的适用范围，只适用城市，不适用乡村
D．《物业管理条例》的适用范围，既包括城市，也涵盖乡村

**答案：d**

303、政府与物业管理各方主体之间的关系，是一种（）。
A、行政关系
B、行政管理关系
C、行政法律关系
D、上级与下级关系

**答案：c**

304、下列关于物业服务合同的表述中，不正确的是（）。
A、物业服务合同是业主和物业服务企业订立的关于双方在物业管理活动中的权利义务的协议
B、物业服务合同是物业管理活动产生的契约基础
C、物业服务合同确立了业主和物业服务企业之间被管理者和管理者的关系
D、物业服务合同明确了业主与物业服务企业是平等的民事法律关系

**答案：c**

305、有别于为单一客户提供的特约服务，而是为某一特定社会群体提供服务，体现物业管理服务的（）特点。
A、公共性
B、综合性
C、广泛性
D、普遍性

**答案：a**

306、根据物业服务收费的（）原则，物业服务企业应在物业管理区域内的显著位置，依法向业主公示物业服务企业名称、物业服务内容、服务标准、收费项目、收费计价方式和收费标准。
A、合理
B、公开
C、公平
D、费用与服务水平相适应

**答案：b**

307、（）就是要求价质相符，业主花钱买服务必须买得公平合理，符合等价交换原则，物业服务企业的经营作风必须诚实信用，提供的服务质量必须货真价实，接受消费者的监督。
A、合理原则
B、公开原则
C、公平原则
D、费用与服务水平相适应的原则

**答案：d**

308、为维护物业管理活动的交易秩序，《物业管理条例》和《物业服务收费管理办法》均明确规定：对于欠费业主，业主委员会（）。
A、应当督促其限期交纳
B、没有权利督促其限期交纳
C、应当先代业主缴纳
D、可以对其提起上诉

**答案：a**

309、只有通过（），才能改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途。
A、业主大会
B、业主委员会
C、物业服务企业
D、规划部门

**答案：d**

310、业主大会作出的一般决定，必须经与会业主所持投票权（）以上通过。
A、1/3
B、1/2
C、2/3
D、1/4

**答案：b**

311、业主大会做出专项维修资金使用、续筹方案的决议，必须经物业管理区域内全体业主所持投票权( )以上通过。
A、1／2
B、1／3
C、2／3
D、3／4

**答案：c**

312、业主委员会应当自选举产生之日起（）日内召开首次业主委员会会议，推选产生业主委员会主任1人，副主任1～2人。
A、30
B、15
C、7
D、3

**答案：d**

313、根据房地产开发项目管理制度，房地产开发项目超过（）年未动工开发的，政府可以无偿收回土地使用权。
A、1
B、2
C、3
D、4

**答案：b**

314、（）是在城市总体规划或者分区规划的基础上，对城市近期区域内各项建设作出具体规划。
A、城市详细规划
B、城市总体规划
C、控制性详细规划
D、修建性详细规划

**答案：a**

315、承租人拖欠租金累计（）个月以上出租人有权终止合同，收回房屋，因此而造成损失的，由承租人赔偿.
A、4
B、5
C、6
D、7

**答案：c**

316、（）指结构相连或具有共有、共用设备和附属建筑，而为不同所有人所有的房屋。
A、异产毗连房屋
B、异产房屋
C、毗连房屋
D、相邻房屋

**答案：a**

317、按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的（）％以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期，可以进行商品房预售。
A、15
B、20
C、25
D、30

**答案：c**

318、房屋租赁当事人应当在租赁合同签订后（）日内，持书面租赁合同、房屋所有权证书有关、当事人的合法证件等文件到直辖市、市、县人民政府房地产管理部门办理登记备案手续。
A、20
B、30
C、40
D、50

**答案：b**

319、房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起（）日内，将需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房屋所在地房地产行政主管部门。
A、40
B、50
C、60
D、70

**答案：c**

320、（）是指对房地产进行测算，评定其经济价值和市场价格的经营活动。
A、房地产咨询
B、房地产价格评估
C、房地产经纪
D、房地产代理

**答案：b**

321、下面（）不属于房屋权属证书。
A、《房屋所有权证》
B、《房屋共有权证》
C、《房屋他项权证》
D、《房屋使用权证》

**答案：d**

322、根据《湖南省物业项目质量等级（星级）划分和评分细则》，物业项目服务质量等级按照物业服务质量标准分为（ ）个等级

A、4
B、5
C、6
D、7

**答案：b**

323、根据《湖南省物业项目质量等级（星级）划分和评分细则》，物业项目服务质量评分细则包括（ ）大项内容

A、4
B、5
C、6
D、7

**答案：d**

324、根据《湖南省物业项目质量等级（星级）划分和评分细则》，各大项总分值为（ ）分

A、1000
B、1100
C、1200
D、1300

**答案：b**

325、根据《湖南省物业项目质量等级（星级）划分和评分细则》，三星级得分范围为（ ）分

A、400分-549分
B、550分-699分
C、700分-849分
D、850分-999分

**答案：c**

326、根据《湖南省物业项目质量等级（星级）划分和评分细则》，物业项目服务质量等级按照物业服务质量标准分为（ ）五个等级

A、一星级、二星级、三星级、四星级、五星级
B、A级、B级、C级、D级、E级
C、优秀、良好、一般、及格、不及格
D、Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ

**答案：a**

327、物业管理招投标的最后一道程序是（ ）

A．开标

B、评标

C、中标

D、物业管理合同的签定

328、招投标方式中，可以保证投标物业公司有相关的资质条件和足够的管理精英，信誉可靠的招标方法是（ ）

A．公开招标

B、邀请招标

C、协议招标

D、定向招标

329、物业管理招标是由多家物业服务企业或专业管理公司参与竞投，从中选择（ ）的竞投者，并与之订立物业管理服务合

同的一种交易行为。

A、最符合条件

B、服务费用最低

C、服务标准最高

D、性价比最高

330、物业管理投标，是对物业管理招标的响应，是指（ ）的物业服务企业，根据招标文件中确定的各项管理服务要求与标准，编制投标文件，参与投标竞争的行为。

A、具有相应资质

B、符合招标条件

C、被指定参加

D、由上级领导推荐

331、根据物业的不同类型，可以将物业管理招标分为（ ）两大类招标。

A、住宅项目和写字楼项目

B、住宅项目和商业项目

C、商业项目和非商业项目

D、住宅项目和非住宅项目

332、物业管理招标的方式包括（ ）。

A、公开招标和邀请招标

B、公开招标和非公开招标

C、协议招标和邀请招标

D、住宅项目招标与非住宅项目招标

333、物业管理招标投的基本原则是：物业管理招标投标应依法组织实施，招标投标过程应（ ）。

A、公开、合理、平等

B、公开、公平、合理

C、公开、合理、公正

D、公开、公平、公正

334、物业管理投标的条件：必须符合（ ）规定的要求。

A、资质管理

B、法律法规和招标方

C、法律法规

D、资质管理和招标方

335、根据物业管理服务的方式可以将物业管理招标分为：（ ）

A、公开招标和邀请招标

B、全权管理项目招标和顾问项目招标

C、整体物业管理项目招标和单项服务项目招标

D、全方位服务型管理和顾问服务型管理

336、公开招标的主要特点是招标人以公开的方式邀请（ ）的法人组织参与投标，招标程序和中标结果公开，评选条件及程序是预先设定的，且不允许在程序启动后单方面变更。

A、确定

B、3-5家

C、符合要求

D、不确定

**答案：CBABD ADBBD**

337、物业服务企业在接受业主或者业主委员会的委托后，成为物业的具体管理者，这体现了物业管理的（ ）原则

A产权、经营权分离 B业主至上 C专业高效 D公平竞争

338、物业服务企业可以根据需要通过（ ）的办法，将一些专业性较强的项目分包给其他具有实力的专业公司

A承包

B签订合同

C 双方协商

D中介

339、物业管理涉及的法律很多，遇到的问题又十分复杂，在处理问题时应以（ ）为依据。

A企业的规章制度

B业主委员会章程

C 上级主管部门的指示

D法律、法规

340、物业开发商可以通过与物业服务企业签订（ ），委托其介入物业的管理和销售工作。

A托管合同 B临时委托合同 C永久性合作协议 D合作备忘录

341、要约是指一方当事人以缔结合同为目的，向对方当事人所作出希望与其订立合同的意思表示。下列行为属于要约的是（ ）：

A、标价B、投标C、招标D．拍卖广告

342、合同是当事人之间意思表示一致的结果。合同的订立，必须经过（ ）两个阶段。

A、邀请要约、承诺

B、要约、反要约

C、要约、承诺

D、邀请要约、反要约

343、物业管理合同是一个综合的概念，它是物业管理当事人之间就（ ）所达成的具有法律效力的协议或契约。

A、权利义务

B、物业管理的核心内容

C、物业服务范围

D、物业管理的服务费用

344、《中华人民共和国合同法》第十二条规定：“当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。”其中的其他形式主要指行为合同形式，也就是通常人们所说的（ ）合同。

A、书面合同

B、口头合同

C、事实合同

D、其他合同

345、（ ）是指物业建设单位与物业服务企业就前期物业管理阶段双方的权利义务所达成的协议，是物业服务企业被授权开展物业管理服务的依据。

A、物业服务合同

B、前期物业服务合同

C、业主公约

D、早期介入协议

346、下面哪项不属于前期物业服务合同内容：（ ）

A、共用部位的承接验收内容

B、共用设施设备的承接验收标准

C、业主自用部位的承接验收

D、共用部位、共用设施设备的承接验收

**答案:ABDBB CACBC**

347、物业服务企业对新接管理物业项目的共用部位、共用设施设备进行的接管验收通常称为（ ）

A、前期管理

B、物业的承接查验

C、早期介入

D、工程项目的竣工验收

348、（ ）是通过启用设施或设备来直接检验被查验对象的安装质量和使用功能，以直观地了解其符合性、舒适性、安全性等。

A、检测查验B、使用查验C、试验查验D、观感查验

349、物业管理机构更迭时的承接查验不同于新建物业的承接查验，其承接查验的内容、重点都有一定区别。下列不属于物业管

理机构更迭时物业承接查验的准备工作的是：（ ）

A、分析是否符合承接查验条件

B、成立物业承接查验小组

C、与建设单位共同开展查验工作

D、准备资料和工具

350、新建物业的物业管理工作移交中，移交方为该物业开发建设单位，承接方为：（ ）

A、物业服务企业

B、业主大会

C、社区居民委员会

D、建设单位行政主管部门

351、物业管理机构更迭时管理工作移交，如承接的部分物业项目还在保修期内，承接单位应与建设单位、移交单位共同签订

（ ），明确具体的保修项目、负责保修的单位及联络方式、保修方面遗留问题的处理情况。

A、保修协议B、验收协议C、移交清单D、移交协议

352、在新建物业的接管验收时，交接物业的双方是（ ）

A业主委员会和物业服务企业 B施工单位和开发建设单位

C房地产行政主管部门和物业服务企业 D开发建设单位和物业服务企业

353、物业接管验收应特别重视（ ）验收，由开发建设单位和物业服务企业共同组织验收小组进行。

A设计质量

B施工质量

C综合功能

D附属设备

354、（ ）是指建设单位将已具备使用条件的物业交付给业主并办理相关手续，同时物业管理单位为业主办理物业管理事务

手续的过程。

A、早期介入B、物业入住C、前期管理D、承接查验

355、在物业办理入住手续时，（ ）工作办理完成后，标志着业主入住过程完结。

A、交纳当期物业服务等有关费用

B、领取《业主（ ）手册》等相关文件资料

C、领取房屋钥匙

D、签订委托协议，交纳相关费用

356、在物业办理入住手续阶段，建设单位或物业管理单位陪同业主一起验收其名下的物业，登记水、电、气表起始数、房屋验

收情况，购房合同双方应在（ ）上签字确认。

A、《业主入住房屋验收表》

B、《物业验收须知》

C、《住宅质量保证书》

D、《业主（ ）手册》

**答案:BBCAA DDBCA**

357、验房验收不合格的部分，物业管理单位应协助业主敦促建设单位进行工程不合格整改、质量返修等工作。发现重大质量问

题，建议彩取的办法是：（ ）

A、向建设单位办理退房手续

B、暂不发放钥匙

C、向行业主管部门反映

D、由业主自行解决

358、物业管理单位实施装饰装修管理的依据主要是（ ）以及国家和地方的其他规定。

A、《住宅使用说明书》

B、建设部110号令《住宅室内装饰装修管理规定》

C、《业主（ ）手册》

D、《业主公约》

359、在物业装饰装修之前，目前较为通常的做法是由物业管理单位和装修人应签订（ ），约定物业装饰装修管理相关事项。

A、《业主公约》

B、《前期物业管理协议》

C、《物业验收须知》

D、《物业装饰装修管理服务协议》

360、物业管理单位应详细核查装饰装修申请登记表中的装修内容，下述哪些行为在物业管理单位允许动工范围内：（ ）

A、变动建筑主体和承重结构

B、扩大承重墙上原有的门窗尺寸

C、拆改供暖管道和设施

D、在正常负荷范围内增加室内隔墙数量

361、物业管理单位发现装修人或者装饰装修企业有违反相关法规规定的行为不及时向有关部门报告的，由房地产行政主管部门

给予警告，可处装饰装修管理服务协议约定的装饰装修管理服务费（ ）倍的罚款。

A、2—3B、1—2C、3—4D、4—5

362、在进行装修管理服务时，不列不属于重点检查的装饰装修项目是：（ ）。

A、有无变动建筑主体和承重结构

B、地板砖的品牌和颜色

C、有无将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间

D、有无拆改供暖管道和设施

363、物业装饰装修行政主管部门的工作人员接到物业管理单位对装修人或者装修装修

企业违法行为的报告后，未及时处理，玩忽职守的，依法给予（ ）。

1. 罚款
2. 停职检查
3. 行政处分

D、行政拘留

363、《业主（住户）手册》较为全面的反映出住户与物业服务企业的关系，《业主手册》由（ ）编制

A、物业服务企业 B、业主委员会 C、城市规划处 D、房地产行政管理部门

364、建筑装饰装修工程施工中，严禁违反设计文件擅自改动建筑主体、（ ）或主要使用功能

A、承重结构 B、维护结构 C、装饰装修材料 D、配套设备

365、（ ）是指完好房屋与基本完好房屋建筑面积之和占房屋总建筑面积的百分比。

A、房屋完好率

B、危房率

C、房屋基本完好率

D、设备设施完好率

**答案:BBDDA BCAAA**

366、房屋完好等级的评定方法是根据各类房屋的结构、装修、设备等组成部分的完好及损坏程序进行的，通常把房屋的完损等

级分为以下哪5类：（ ）

A、精品房、一般完好房、轻微损坏房、严重损坏房、危险房

B、精品房、完好房、一般损坏房、严重损坏房、危险房

C、完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房、危险房

D、完好房、基本完好房、轻微损坏房、一般损坏房、严重损坏房

367、物业的供电种类按供电方式分为：（ ）

A、单回路供电和多回路供电

B、高压供电和低压供电

C、无自备电源和有自备电源供电

D、长期供电和临时供电

368、常见电梯按用途分为：（ ）

A、乘客电梯、载货电梯和客货梯

B、直流电梯、交流电梯

C、单机控制电梯、集选控制电梯

D、运行梯和高峰梯

369、房屋及设备设施管理的基本要求是：做好房屋及设备设施的维护保养工作，充分发挥设备功能，有效延长设备设施的

（ ），并自始至终把安全管理工作放在最重要的位置上。

A、使用功能B、技术寿命C、使用寿命D、技术更新

370、（ ）是一种主动的具有预防作用的维修策略，是物业管理应提倡的主要维修养护方式。

A、紧急抢修

B、预防性维修

C、事后维修

D、大、中修

371、在设施设备节能管理中，（ ）是一种最经济的节能方式。

A、经常进行技术改造

B、对设备的及时更新

C、根据实际情况减少使用时间

D、采用管理手段节能降耗

372、清洁卫生服务管理的基本方法，大致可分为（ ）两大类。

A、外包管理及自行作业

B、户内有偿清洁及公区日常保洁

C、垃圾分类收集及统一存放管理

D、专业化服务及提供差异化服务

373、对于校园布局紧凑、人员活动较多的区域如教学楼、学生及教职工生活区、实验楼、办公楼等场所等，应采用（ ）管理。

A、精品式

B、自然式

C、放养式

D、间歇式

374、下列消灭白蚁的方法中属于药杀法的是：（ ）

A、根据蚁路、空气孔、分飞孔及兵蚁、工蚁的分布等判断找出蚁巢后将其挖除的办法

B、通过在白蚁蛀食的食物中在白蚁主要出入的蚁路中喷入白蚁药物，使出入的白蚁身体粘上白蚁药粉，药粉通过相互传染传

递给其他白蚁，导致整巢白蚁中毒死亡

C、通过药物和灯光两种方法诱杀

D、利用白蚁的天敌或病菌对白蚁进行生物灭杀。

375、下列属于绿化的日常管理内容的是：（ ）

A、草坪翻新与补值、绿篱翻新补植、林下绿地改造、园林建筑小品翻新、花坛植物更换等

B、浇水、修剪造型、施肥、中耕除草、病虫害防治、绿化保洁等

C、苗圃花木种植及工程苗木种植

D、节假日或喜庆等特殊场合对小区公共区域或会议场所等进行花木装饰等布置

**答案:CBACB DAABB**

376、针对大型公共物业绿化的特点，在进行绿化管理时必须注意的问题不包括下列哪项：（ ）

A、不宜使用带刺、有毒、易断的绿化植物

B、不宜使用果树或大花植物作绿化

C、植物养护应注重对绿地的围护，避免人为因素造成植物损坏

D、不宜使用大乔木作绿化

377、日常绿化管理的方法包括：建立健全绿化管理制度，明确日常绿化（ ）。

A、基本内容和标准

B、检查内容与检查重点

C、基本要求和针对性要求

D、标准和要求

378、草坪检查重点内容不包括：（ ）

A、施肥、淋水是否合理

B、表面平整度、秃斑

C、病虫害情况

D、修剪是否及时

379、工厂绿化植物受周围环境影响较大，其植物绿化功能以（ ）为主，在植物选用上多选用生长快、成活率高、抗性强

的树种。

A、庄严B、幽雅C、舒适D、环保

380、（ ）是物为管理企业协助政府相关部门，为维护公共治安，施工安全等采取的一第列防范性管理服务活动。

A、公共安全防范管理服务

B、车辆停放服务

C、物业管理风险防范

D、物业装修管理服务

381、物业管理项目的义务消防队由（ ）组成，可分为指挥组、通信组、警戒组、设备组、灭火组和救援组等。

A、项目的操作层职员

B、项目的管理层职员

C、项目的全体员工

D、项目全体安防人员

382、消防工作的指导原则是：（ ）

A、安全第一，预防为主

B、预防为主，防消结合

C、不顾一切，灭火为主

D、安全第一，财产第二

383、物业管理治字防范管理中遇有违法犯罪分子正在进行盗窃、抢劫、行凶、纵火等违法犯罪活动时，应立即报警，协助公安

机关制止，并采取积极措施予以抢救、排险、尽量减少损失。对于已发生的案件，应（ ），以便公安机关进行侦查破案。

A、做好现场的保护工作

B、做好辖区客户的安抚工作

C、尽量封锁信息以免误传

D、积极主动开展现场调查

384、消防安全检查应作为一项长期性、经常性的工作常抓不懈。在消防安全检查组织形式上可采取（ ）的方法。

A、日常检查和重要部位检查、专职部门检查和各部门的互查相结合

B、日常检查和重点检查、全面检查与抽样检查相结合

C、日常检查和重点检查、人工检查与自动检查相结合

D、全面检查和日常检查、专职部门检查和各部门的自查相结合

385、在消防装备的维护管理中，对配置在各项目的消防器材要实行定期统计制度，（ ）应作一次全面统计工作，以保证项

目配备的消防器材完整、齐全。

1. 每半年
2. 每年

C、每季

D、每月

**答案:DBCDACBABD**

386、下列不属于公共安全管理服务内容的是（ ）

A、出入管理 B、安防系统的使用、维护和管理 C、施工现场管理

D、日常社区管理

387、安全防范工作不包括（ ）

A、日检 B、周检 C、月检 D、年检

388、（ ）是物业管理服务活动过程中突然发生的，可能对服务对象、物业服务企业和公众产生危害，需要立即处理的事件。

A、物业管理紧急事件

B、风险

C、物业管理风险

D、紧急避险

389、物业服务企业在处理火警时首先要确认和了解起火的（ ）、范围和程度。

A、位置

B、原因

C、时间

D、材料

390、易燃气体泄漏时，物业服务企业应立即通知（ ）

A、业主

B、医疗急救单位

C、燃气公司

D、公安消防机关

391、物业管理风险是指物业服务企业在服务过程中，由于企业或企业以外的（ ）所导致的应由物业服务企业承担的意外损失。

A、不可抗力

B、业主、使用人的原因

C、自然、社会因素

D、开发建设单位的原因

392、下列属于前期物业管理风险的是：（ ）

A、管理费收缴风险

B、合同风险

C、管理项目外包存在的风险

D、物业违规装饰装修带来的风险

393、下列有关物业管理风险防范表述正确的是（ ）

A物业管理风险是指物业服务企业在服务过程中，由于企业或企业以外的自然、社会因素所导致的应由物业服务企业承担的意外损失

B物业管理风险是指企业在服务过程中，由于企业因素所导致的应由物业服务企业承担的意外损失

C物业管理风险是指企业在服务过程中，由于自然因素所导致的应由物业服务企业承担的意外损失

D物业管理风险是指企业在服务过程中，由于社会因素所导致的应由物业服务企业承担的意外损失

394、下列（ ）不属于前期物业管理风险。

A合同期限的风险 B合同订立的风险 C合同执行的风险

D合同内容中蕴含的风险

395、业主使用物业，接受服务中带来的风险不包括（ ）

A物业违规装饰装修带来的风险 B物业使用带来的风险

C不熟悉物业合同带来的风险 D法律概念不清导致的风险

**DDAAC CBADC**

396、（ ）是指物业服务企业从事物业管理和其他经营活动中所取得的各项收入，包括主营业务收入和其他业务收入。

A、物业服务企业收入

B、物业服务企业营业收入

C、物业服务企业经营收入

D、物业服务企业总收入

397、（ ）是指物业服务企业在从事物业管理活动中，为物业产权人、使用人提供维修、管理和服务所取得的收入。

A、物业服务企业收入

B、物业服务企业营业收入

C、物业服务企业主营业务收入

D、物业服务企业其他业务收入

398、（ ）是指物业服务企业从事主营业务以外的其他业务活动所取得的收入。

A、物业服务企业收入

B、物业服务企业营业收入

C、物业服务企业主营业务收入

D、物业服务企业其他业务收入

399、（ ）是指在一独立行使管理权的基层物业管理单位内，独立核算的财务主体所进行的以物业服务费为主要对象的费用计划、编制、控制、使用及管理和分析的财务活动。

A、物业管理项目预算管理

B、物业管理项目财务管理

C、物业管理项目资产管理

D、物业服务企业财务管理

400、（ ）是指在预收的物业服务资金名按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

A、物业服务费用酬金制

B、物业服务费用包干制

C、物业服务管理佣金制

D、物业服务费用分成制

401、物业服务费用包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由（ ）享有或者承担的物业服务计费方式。

A、业主大会

B、物业服务企业

C、业主委员会

D、建设单位

402、物业服务费测算方法是以（ ）即可得出单位面积物业服务费标准。

A、物业服务支出的总额除以该物业总建筑面积

B、物业服务支出总额除以该物业可收费总建筑面积

C、物业服务费总额除以该物业总建筑面积

D、物业服务费总额除以该物业可收费总建筑面积

403、物业管理专项维修资金属于（ ）所有。

A、全体业主

B、行业主管

C、物业管理单位

D、建设单位

404、物业服务企业利润总额包括营业利润、投资净收益、营业外收支净额以及（ ）。

A、补贴收入

B、其他经营净收益

C、政策性补贴收入

D、其他业务利润

405、下列属于物业管理项目财务管理的特征是：（ ）

A、缺乏一般会计主体财务管理的形式、手段、方法的基本形态

B、项目财务管理受物业服务企业的行政管理和业务指导

C、物业服务企业不得随意调集、挪用和将服务费据为已有

D、包干制条件下业主有直接干预物业管理项目机构购务工作的权力

**答案:BCDBABDAAB**

406、以下各项中不属于主营业务收入的是（ ）

A物业管理收入 B多元经营收入 C物业经营收入

D物业大修收入

407、物业管理服务费（ ）

A所有权属于物业服务企业，业主无权过问其收支情况

B为物业服务企业与业主共同拥有，每笔支出必须经双方共同商定方可

C所有权属于业主，物业管理单位应当定期（一般为6个月）向业主公布其收支账目，受业主监督

D所有权属于国际

408、维修基金的使用权属于（ ）

A物业服务企业 B房地产行政主管部门

C房地产开发商 D业主委员会审定后决定

409、物业承接查验期的档案收集内容主要是被承接查验物业及其附属设施设备的权属、技术和验收文件，一般称为（ ）

A、物业基础资料档案

B、物业图纸资料档案

C、物业技术资料档案

D、物业日常管理档案

410、电子媒体档案一般分为两类，一类是保存于电脑硬盘的文字和图形图像资料，另一类是闭路视频监控设备产生的录像资料。新的监控设备已将二者合一为（ ）形式存贮。

A、数字B、录像磁带C、硬盘数位D、磁带

411、房屋共用部分和共用设施设备的检测、检修与运行记录档安，在分析房屋本体安全、设备运行状况和事故分析中有时起十

分关键性的作用，因此这类档案的真实性和保存期限一般不能低于设备的使用年限的（ ）倍。

A、1B、2C、3D、4

412、（ ）是指利用计算机和网络信息手段，将物业服务企业及执（从 ）业人员的基本情况，经营业绩，经营中违规、违法

劣迹及受到的处罚等按规定格式进行记录，并向社会公示、接受社会监督的信用信息管理系统。

A、物业服务企业信用档案

B、物业服务企业信息档案

C、物业服务企业经营档案

D、物业服务企业业绩档案

413、物业服务企业信用档案的建立范围是所有（ ）等执（从 ）业人员。

A、物业服务企业B、物业管理师C、物业管理经理D、物业服务企业和物业管理师

414、物业服务企业信用档案的目标是以物业管理电子政务系统、（ ）自律管理系统

和企业经营管理系统为基础，形成覆盖物业管理行业所有企业及执（ 从 ）业人员的信用档案系统，并通过中国住宅与房地产信息网实现各级物业管理行政主管部门、行业协会网站的互联互通。

A、政府部门B、物业管理行业协会C、物业服务企业D、执（从 ）业人员

415、物业服务企业信用档案投诉信息转给被投诉企业后，被投诉企业应在（ ）天

内将处理意见反馈给信用档案管理部门，反馈意见应当地物业管理行政主管部门签章。无正当理由不按期反馈的，可作为不良记录记入企业或执（从 ）业人员的信用档案并进行公示。

A、3B、10C、15D、30

**答案:BCDACBADBC**

416、（ ）期物业管理档案收集范围较为明确，主要是权属资料档案、技术资料档案和验收文件档案，档案收集的索取对象较单一，主要是建设单位。

A、物业入住B、物业承接查验C、日常物业管理D、早期介入

417、小区及共用设施清洁服务记录是（ ）的收集范围。

A、物业运行记录档案B、物业服务记录档案C、物业服务企业行政管理档案D、物业维修维护记录档案

418、物业服务企业项目机构的数量较多且分布较散，所管物业类型结构复杂，员工整体素质较高，培训资源比较充裕，宜建立（ ）级培训体系。

A、一B、二C、三D、四

419、物业服务企业员工集中，且培训资源较紧缺，宜建立（ ）级培训体系。

A、一B、二C、三D、四

420、（ ）主要是根据企业经营战略和经营目标、企业人力资源规划、员工绩效考核结果和本企业实际情况等制定。

A、专题培训计划B、晋升培训计划C、外派培训计划D、年度培训计划

421、（ ）培训体系有利于企业培训资源的充分利用，有利于统一公司的培训标准和培训要求，有利于降低培训成本。但其

针对性相对较差。

A、一级B、二级C、三级D、四级

422、（ ）是对新员工在试用期内，在岗位进行的基本操作技能的培训，以使新员工了解和掌握所在岗位工作的具体要求。

A、入职培训B、能力培训C、职前培训D、试用培训

423、企业要根据外部环境的变化，从内部管理的角度，选择和调整适合企业经营发展的（ ），并在实施过程中根据需要随

时调整。

A、薪酬标准B、薪酬制度C、薪酬计划D、薪酬结构

424、考虑到物业管理服务运作特点，对项目负责人工作业绩和（ ）的考核可设定相应指标体系等，通过定量考核与定性

考核相结合，实现对项目负责人的综合评定。

A、个人素质B、业务能力C、个人品质D、团队意识

425、（ ）是指员工要求离开现任职位，与企业解除劳动合同，退出企业工作的人事调整活动。

A、辞职B、辞退C、资遣D、内退

**答案:BBBAD ADDBA**

426、（ ）是企业因故提出与员工终止劳动合同的一项人事调整活动。它不是员工过错造成的。

A、辞职B、辞退C、资遣D、内退

427、测量客户满意的方法包括：建立受理系统、客户满意调研、（ ）竞争者分析等。

A、客户不满意调研B、客户不满意分析C、客户满意分析D、失去客户分析

428、下列不属于物业企业与业主、物业使用人的沟通交流内容的是：（ ）

A、法规监管、行政管理服务方面的沟通交流B、物业管理相关事项、规定和要求的询问与答复

C、物业管理相关法规的宣传与沟通D、物业管理的投诉受理与处理反馈

429、客户满意是指客户感觉状态的水平，它来源于一项服务的绩效或产出与客户的期望所进行的比较，（ ）会达成客户满意

A、绩效不及期望B、绩效与期望相称C、绩效超过期望D、绩效大于或等于期望

430、与（ ）的沟通主要集中在前期物业管理阶段，重点是物业的移交和工程遗留

问题的处理。

1. 政府机关B、建设单位C、业主大会D、公共事业单位

431、物业按照高度标准的基本划分，8层以上属于（ ）

A. 低层物业 B. 多层物业

C. 高层物业 D. 超高层物业

432、物业管理所提供的服务在时间上和空间上是即时性的，一旦物业管理结束，服务也就消失——这体现了物业管理的什么特性？（ ）

A、服务性 B、不可储存性

C、专业性 D、持续性

433、物业服务企业利用手机APP等在线平台向业主或使用人提供各类生活用品和服务属于物业管理的（ ）

A、基本内容 B、特色服务

C、多种经营服务 D、便民服务

434、从物业管理的财务功能来说，项目处属于（ ）

A.投资中心 B.利润中心

C.成本中心 D.决策中心

435、物业公司属于物业管理市场中的（ ）

A、供给主体 B、需求主体

C、协调主体 D、市场客体

**答案:CDABB CBCCA**

436、前期物业服务合同的终止时间是（ ）

A.业主大会成立之日

B.业主委员会成立。

C.业主委员会与物业服务企业签订的新物业服务合同生效之日。

D.物业服务企业之间完成项目移交之日。

437、以下不属于我国保障性住房的是（ ）

A、经济适用房 B、廉租房

C、公共租赁房 D、低价商品房

438、在前期物业管理委托代理关系中，委托方是（ ）

A、建设单位 B、业主委员会

C、业主 D、物业服务企业

439、小区电梯的广告收入归属于（ ）

A、物业服务企业

B、开发商

C、业主

D、业主委员会

440、以下关于物业服务企业的营业收入中归属于其他营业务收入的有（ ）

A．物业管理收入

B．房屋中介代销手续费收入

C．经营业主提供的停车场、游泳池所取得收入

D．物业大修、中修和小修的收入

**答案:CDACB**

451. 物业管理投标的过程包括：

①准备投标文件，②获取招标信息，③登记并取得招标文件，④参加开标、现场答辩会议，⑤送交投标文件，⑥签订物业服务合同(或前期物业服务合同)。正确的投标步骤是(D )。

A. ③-②-①-④-⑤-⑥

B. ③-②-①-⑤-④-⑥

C. ②-③-①-④-⑤-⑥

D. ②-③-①-⑤-④-⑥

452. 物业服务合同由( )与业主大会选聘的物业服务企业签订。

A. 各业主分别B. 业主大会

C. 业主委员会代表业主D. 物业建设单位

453. 业主临时公约由( )制定。

A. 建设单位B. 购房人

C. 物业服务企业D. 房地产行政主管部门

454. 物业管理的早期介入是建设单位引入的( )。

A. 设计工作

B. 工程监理工作

C. 开发建设工作

D. 物业管理咨询活动

455. 业主大会选聘了新的物业服务企业，原物业服务企业应向( )交还有关的物业管理资料和物业管理用房等。

A. 建设单位

B. 业主委员会

C. 政府主管部门

D. 新物业服务企业

**答案:DCADB**

456、承租人拖欠租金累计（ ）个月以上出租人有权终止合同，收回房屋，因此而造成损失的，由承租人赔偿。

A．3

B．4

C．5

D．6

457、（ ）是指为委托人提供房地产信息和居间代理业务的经营活动。

A．房地产咨询

B．房地产经纪

C．房地产代理

D．房地产价格评估

458、对于下列房屋等建筑物的管理方式，属于《物业管理条例》调整和规范的范围是（ ）。

A．业主自己进行管理

B．业主将不同的服务内容委托给不同的专业公司

C．业主选聘物业服务企业进行管理

D．以上都属于

459、物业服务企业是基于（ ）的约定来为业主提供物业管理服务的。

A．物业管理条例

B．物业服务合同

C．城市新建住宅小区管理办法

D．物业服务协议

460. 建设部于（ ）年颁布了《城市新建住宅小区管理办法》。

A．1991

B．1992

C．1993

D．1994

**答案:DBCBD**

461.《临时管理规约》的制定者是：（ ）

A．建设单位 B．物业服务企业 C．业主大会 D．业主委员会

462.下列哪个阶段不属于早期介入阶段：（ ）

A、规划设计阶段 B、建设阶段 C、销售阶段 D、物业承接查验阶段

463.前期物业管理是指从前期物业服务合同签订之日起至（　 　）之日止的物业管理活动。

A．业主大会召开 B．业主委员会成立 C．业主全部入住 D．新的物业服务合同生效

464.在物业装饰装修之前，目前较为通常的做法是由物业管理单位和装修人应签订（ ），约定物业装饰装修管理相关事项。

A、《业主公约》 B、《前期物业管理协议》 C、《物业验收须知》 D、《物业装饰装修管理服务协议》

465. 物业管理起源于（ ）国。

A、美国 B、英国 C、法国 D、新加坡

467.下列不属于委托管理模式特点的是（ ）

A.业主不负责物业的租赁，不承担市场风险；

B. 物业服务企业只负责物业管理和服务；

C.物业服务企业风险较小；

D.业主负责物业租赁的所有活动，获得全部租金收入；

468.以下情况属于租赁合同人为终止范畴的是（ ）

A.承租人擅自转租房屋；

B.无正当理由，拖欠房屋租金3个月；

C.租赁合同到期；

D.因不可抗力因素合同无法执行；

469.以下不属于我国保障性住房的是：（ ）

A、经济适用房

B、廉租房

C、公共租赁房

D、低价商品房

470.对业主装饰装修过程中的违法行为，（ ）应当依法处理和纠正。

A、政府行政主管部门

B、建设单位

C、物业公司

D、监理公司

**答案:ADDDB AADA**

471.早期介入的服务对象是：（ ）

A、建设单位

B、承建单位

C、行政主管部门

D、全体业主

472.以下不属于公共安全防范管理服务内容的是：（ ）

A、出入管理

B、安防系统的使用和管理

C、配合政府开展社区管理

D、装修管理

473、以下关于义务消防队的说法错误的是（　　）。

A．分为指挥组、通信组、警戒组、设备组、灭火组和救援组等。

B．由项目工作人员和业主共同组成

C．设备组由具有消防设备操作及维护知识的维修人员担任

D．灭火组和救援组由年轻力壮、身体素质好的人员担任

474、根据物业管理服务的方式可以将物业管理招标分为：（ ）

A、公开招标和邀请招标

B、全权管理项目招标和顾问项目招标

C、整体物业管理项目招标和单项服务项目招标

D、全方位服务型管理和顾问服务型管理

475、验房验收不合格的部分，物业管理单位应协助业主敦促建设单位进行工程不合格整改、质量返修等工作。发现重大质量问题，建议彩取的办法是：（ ）

A、向建设单位办理退房手续

B、暂不发放钥匙

C、向行业主管部门反映

D、由业主自行解决

**答案:ADBAB**

**民法典部分**

1. 依据《民法典》规定,从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害的,侵权人依法承担侵权责任。（ ）应当依法及时调查,查清责任人。

A.有关机关.

B.公安机关

C.司法机关

D.民政机关

2. 依据《民法典》规定，物权是一种财产权,指权利人依法对一定的物享有直接支配并排除他人干涉的权利,包括所有权、用益物权和担保权。根据上述定义，下列属于物权的是（ ）。

A.私家车

B.子女

C.职称

D.马路

3. 依据《民法典》规定，手机一直响,都是垃圾电话和短信,可以告他们侵犯了（ ）权利?

A.肖像权

B.名誉权

C.隐私权

D.姓名权

4. 下列关于遗嘱说法正确的是:（ ）

A. 必须要公证才有效

B.必须要亲自手写才有效

C.自己录音录像可以不用见证人

D.可以采用打印形式

5. 《中华人民共和国民法典》第三百六十六条至三百七十一条对房屋的（ ）做出规定，该项规定的出台为你的住房给予了极大保障。

A.买卖权

B.交易权

C.居住权

D.暂住权

6. 民法典里对业主建筑物所有权在《中华人民共和国民法典》第二百八十二条的规定里要求”建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用（ ） 的共有部分产生的收入，在扣除合理成本以后，属于( )”。

A.开发商;政府所有

B.政府;开发商

C.业主;政府

D.业主;业主共有

7. 依据《民法典》规定，合同制度是市场经济的（ ）法律制度。

A.基本

B.主要

C. 一般

D. 特殊

8. 在民法典顺利编纂完成的先决条件中，决定性的先决条件是（ ）。

A.有坚强有力的政治保障

B.有较高程度的凝聚价值共识的能力

C.有足够丰富的民商事法律实践

D.有相对比较充分的理论准备

9.据《民法典》规定，对小区共有部分享有共有和共同管理的权利?

A.物业

B.开发商

C.业主

D.国家

10.依据《民法典》，业主共同决定事项及表决，业主共同决定事项,应当由专有部分面积占比（ ）以上的业主且人数占（ ）以上的业主参与表决。

A.三分之二 三分之二

B.四分之三 三分之二

C，三分之二 二分之一

D.二分之一 二分之一

11、依据《民法典》业主共同决定事项及表决，决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积（ ）以上的业主且参与表决人数（ ）以上的业主同意。

A.三分之二 三分之二

B.四分之三 四分之三

C，三分之二 二分之一

D.二分之一 二分之一

12.建筑物及其附属设备的维修资金属于业主共有，经业生共同决定，可以用于共有部分的维修、更新和改造,上述资金的使用情况应（ ）

A.定期公布

B.物业管理

C.随意使用

D.开发商管理

13.业主大会或业主委员会有权对行为人损害他人的行为进行纠正，以下做法正确的是( )

A.恢复原状

B.偿损失

C.除妨碍

D.上全是正确

14.依据《民法典》规定，建筑物及其附属设施的维修资金，属于业主共有，经业主共同决定，可以用于( )

A.维修

B.更新

C.改造

D.以上所有

15.依据《民法典》规定，建筑物及其附属设施的费用分担收益分配等事项，如何确定?( )

A.有约定的.按约定;无约定或约定不明的，按专省面积所有比例确定

B.业主委员会确定

C.业主大会确定

D.小区物业确定

16.业主大会或业主委员会有权对行为人损害他人的行为进行纠正，以下做法正确的是（ ）

A.请求行为人停止侵害

B.请求行为人排除妨碍

C.请求行为人消除危险

D.以上全是

17.依据《民法典》规定，业主委员会或业主大会有权对以下哪些行为进行纠正（ ）

A.X楼X-1的小李饲养大型犬，经了解还未依法办理狗证

B.2楼2-2的老张头将垃圾仍在小区绿化里

C.小区外来人员赵先生将车停放在小区消防通道

D.以上都可以

18.依据《民法典》规定，处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮、变更性质或者用途的，应当经占份额的按份（ ）共有人或者共同共有人同意，但是共有人之间另有约定的除外。

A.三分之二 三分之二

B.二分之一 二分之一

C.三分之二全部

D.二分之一全部

19.依据《民法典》规定，共同共有下、共有人转让其只有的不力产或动产份额的，应及时将转让条件通知其他共有人，有两个共有人主张行使优先购买权的，协商不成的情况如何处理（ ）

A.按照一人一半的比例行使优先购家权

B.按各自共有的份额比例行使优先购买权

C.按照处分共有财产的共有人决定比例

D.以最先提出来的共有人行使优先购买权

20.无权处分人将不动产或动产转让给受让人的，所有权有权追回，符合下列情形的，受让人取得该不动产或动产的所有权? （ ）

A.受让人受让该不动产或者动产时是善意

B.以合理的价格转让

C.转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受人

D.以上

21.依据《民法典》规定，无权处分人将不动产或动产转让给受让人的，所有权有权追回，符合下列情形的( )受让人取得该不动产或动产的所有权?

A.受让人受让该不动产或者动产时是善意

B.以合理的价格转让

C.转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受人

D.以上

22.无权处分人将不动产或动产处分给受让人，受让人符合取得所有权条件的，原所有权人如何主张赔偿?（ ）

A.原权利人吃哑巴亏

B.向受让人主张赔偿

C.向无权处分人主张赔偿

D.以上都可以

23.为满足生活居住需要，下列具有按照合同约定对他人的住宅享有占有、使用的用益物权的主体是 （ ）

A.居住权人

B.地役权人

C.抵押权人

D.质权人

24.依据《民法典》规定，设立居住权时，应当采用（ ）方式订立居住权台同。

A.口头约定

B.证人见证

C.书面

D.电话通知

25.居住权自（ ）时设立。

A.合同签订

B.合同成立

C.合同生效

D.登记

26.依据《民法典》规定，在债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，（ ）依法享有就担保财“优先受偿的权利。

A.所有权人

B.用益物权人

C.居住权人

D.担保物权人

27.依据《民法典》规定，第三人提供担保，未经其书面同意，债权人允许债 务人转移全部或者部分债务时，下列说法正确的是（ ）

A.担保人继续承担保证责任

B.担保人不再承担相应的保证责任

C.担保人可以撤销债务人的转让合同

D.担保人免除全部保证责任

28.依据《民法典》规定，为担保债务履行，债务人或者第三人不转移财产占有，将该财产抵押给债权人，（ ）为抵押权人

A.债权人

B.债务人

C.抵押人

D.第三人

29.以动产为抵押财产的，抵押权自( )设立。

A.合同设立

B.合同生效

C.财产交付

D.权利凭证交付

30.依据《民法典》规定，关于担保物权，下列说法正确的是( )

A.抵押权可以与债权分离而单独转让

B.抵押权可以与债权分离而作为其他债权的担保

C.债权转让的，担保该债权的抵押权不得一并转让， 但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

D.以上都不对

31.依据《民法典》规定，抵押财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归 （ ）所有

A.抵押人

B.债务人

C.抵押权人

D.债权人

32.依据《民法典》规定，债务人不履行到期债务，可以留置已经合法占有的债务人的动产，并有权就该动产优先受偿的是（ ）。

A.抵押权人

B.地役权人

C.留置权人

D.出质权人

33.债权人留置的( )应当与债权属于向一法律关系。

A.动产

B.不动产

C.权利凭证

D.抵押物

34.下列说法不正确的是 ( )

1. 法律规定不得留置的财产，不得留置

B.当事人约定不得留置的财产，不得留置

C.企业之间的留置，不局限于属于同-法律关系

D.以上都不正确

35.留置权人与债务人没有约定债务履行期限，留置权人应当给债务人（ ）日以上履行债务的期限。

A.30

B.60

C.90

D.120

36.债务人可以请求（ ）在债务履行期限届满后行便留置权。

A.留置权人

B.抵押权人

C.质权人

D.地役权人

37.依据《民法典》规定，留置权人不行使的，债务人可以请求（ ） 拍卖、变卖留置财产

A.留置权人

B.抵押权人

C.人民法院

D.地役权人

38.依据《民法典》规定，同一动产上已经设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，（ ）优先受偿?

A.留置权人

B.抵押权人

C.质权人

D.地役权人

39.依据《民法典》规定，租赁期限不得超过（ ）。

A.五年

B.十年

C.二十年

D.三十年

40.物业服务人应当按照，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，（ ）维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全

A.约定

B.物业的使用性质

C.约定和物业的使用性质

D.以上都不对

41.依据《民法典》规定，物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向（ ）报告。

A.业主大会

B.业主委员会

C.业主大会、业主委员会

D.无选项

42.依据《民法典》规定，业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以（ ）为由拒绝支付物业费。

A.未接受

B.无需接受相关物业服务

C.未接受或者无需接受相关物业服务

D.无选项

43.依据《民法典》规定，物业服务期限届满前，物业服务人不同意续聘的，应当在合同期限届满前（ ）书面通知业主或者业主委员会，但是合同对通知朋服另有约定的除外。

A.30日

B.60日

C.90日

D.100日

44.依据《民法典》规定，当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前（ ）天书面通知对方。

A.30日

B.60日

C.90日

D.120日

45.依据《民法典》规定，业主对其建筑物专有部分享有( )的权利。

A.占有、使用、收益和处分

B.占有、使用

C.占有、使用、收益

D.占有、使用、处分

46.依据《民法典》规定，业主可以设立业主大会;选举业主委员会。地 方人民政府有关部门( )应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

A.行业协会

B.住建局

C.镇政府

D.居民委员会

47.依据《民法典》规定，建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项;有约定的;按照约定;没有约定或者约定 不明确的;按照业主( )所占比例确定。

A.户数

B.专有部分面积

C.份额

D.出资额

48.依据《民法典》规定，共有人对共有物的管理费用以及其他负担;有约定的;按照其约定;没有约定或者约定不明确的;按份共有人按照其( )负担;共同共有人共同负担。

A.份额

B.出资额

C.人数

D.面积

49.依据《民法典》规定，物业服务期限届满前，业主依法共同决定续聘的，应当与原物业服务人在合同期限届满前续订物业服务合同。物业服务期限届满前，物业服务人不同意续聘的，应 当在合同期限届满前( )日书面通知业主或者业主委员会，但是合同对通知期限另有约定的除外。

A.十五

B.三十

C.六十

D.九十

50、依据《民法典》规定，业主将住宅改变为经营性用房的;除遵守法 律、法规以及管理规约外;应当经( )的业主 一致同意。

A.专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上

B.专有部分面积占比二分之一以上的业主且人数占比二分之一以上的业主

C.专有部分面积占比四分之三以上的业主且人数占比四分之三以上的业主

D.有利害关系

51.依据《民法典》规定，业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前( ) 日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。依据前款规定解除合同造成物业服务人损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

A.六十

B.九十

C.三十

D.十五

52.依据《民法典》规定，建设单位依法与物业服务人订立的( )，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的( )，对业主具有法律约束力。

A.前期物业服务合同，物业服务合同

B.物业服务合同，前期物业服务合同

C.临时管理规约，管理规约

D.管理规约，临时管理规约

53.下列说法错误的是（ ）

A.业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费

B.业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付

C.合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁

D.物业服务人可采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费

54.依据《民法典》规定，业主大会可以采用集体讨论或者书面征求意见的形式。采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送达业主，并至少提前( )公示相关文本和信息。

A.七日

B.十五日

C.三十日

D.九十日

55.依据《民法典》规定，业主委员会由（ ）单数组成，每届任期（ ），业主委员会委员可以连选连任。

A.7-11人；3-5年

B.5-11人；2-4年

C.5-11人；3-5年

D.7-11人；2-4年

56.依据《民法典》规定，业主委员会应当建立信息公开制度，及时公示相关信息，下列事项中需持续进行公布的是（ ）

A经业主大会决定占用业主共有的道路或者其他场地设置的机动车停车位及其处分情况

B专项维修资金的筹集、使用情况

C物业共用部位、共用设施设备的经营收益及其分配与使用详细情况

D业主大会、业主委员会的工作经费和业主委员会委员工作津贴详细情况

57.依据《民法典》规定，业主委员会应当自任期届满之日起（ ）日内，将保管的档案资料、印章及业主共有的其他财物移交新一届业主委员会。逾期不移交的，新一届业主委员会可以请求街道办事处或乡镇人民政府督促移交。

A.7

B.10

C.15

D.30

58.下列不属于物业服务企业在物业服务活动中享有的权利是（ ）

A.根据法律、法规规定和物业服务合同约定，对物业及物业管理区域内的环境、秩序进行管理

B.依照国家、省有关规定和物业服务合同约定收取物业服务费

C.劝阻、制止损害物业、妨碍物业管理区域秩序和其他损害业主利益的行为

D.改变房屋、人民防空工程承重结构、主体结构

59.依据《民法典》规定，业主大会可以在管理规约和议事规则中约定对专项维修资金使用采取异议表决方式投票表决。 采取异议方式投票表决的，业主大会应当在表决期限届满后将初步表决结果予以公示，并规定不少于( )日的催告期。

A.3

B.7

C.15

D.30

60、依据《民法典》规定，业主可以设立业主大会;选举业主委员会。地方人民政府有关部门、( )应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

A.行业协会

B.住建局

C.镇政府

D.居民委员会

61.依据《民法典》规定，向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间 为( )年。法律另有规定的，依照其规定。自 权利受到损害之日起超过( )年的，人民法院不予保护，有特殊情况的，人民法院可以根据权 利人的申请决定延长。

A.二，二十

B.三，二十

C.三，十

D.二，十

62、共有人对共有物的管理费用以及其他负担;有约定的;按照其约定;没有约定或者约定不明确的;按份共有人按照其( )负担;共同共有人共同负担。[单选题]

A.份额

B.出资额

C.人数

D.面积

63、依据《民法典》规定，建设单位依法与物业服务人订立的( )，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的( )，对业主具有法律约束力。

A.前期物业服务合同，物业服务合同

B.物业服务合同，前期物业服务合同

C.临时管理规约，管理规约

D.管理规约，临时管理规约

64、小区物业用公共电梯给某品牌张贴付费广告,净收入100万元。这笔钱应该归谁所有? ( )

A．物业

B.小区业主共有

C.业委会

D.无选项

65.依据《民法典》规定，占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位归谁所有?( )

A.归物业服务企业所有

B.由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定其归属

C.归业主共有

D.归国家所有

**湖南省物业管理条例部分**

1.已划定的物业管理区域不得擅自变更。确需变更的，应当经相关物业管理区域专有部分占建筑物总面积（ ）的业主且占总人数（ ）的业主同意，由物业所在地县(市、区)人民政府物业管理行政主管部门会同街道办事处或乡镇人民政府重新核定。

A三分之二，三分之二

B过半数，过半数

C四分之三，四分之三

D三分之二，过半数

2.符合召开首次业主大会会议条件的，建设单位应当向物业所在地的街道办事处或乡镇人民政府提出筹备首次业主大会会议的申请，（ ）名以上业主也可以联名申请。

A.10

B.20

C.30

D.50

3.某小区成立业主大会会议筹备组，组成代表不包括（ ）。

A.业主推选代表

B.建设单位代表

C.街道办事处或乡镇人民政府代表

D.物业单位代表

4.业主大会会议筹备组人数应当为（ ）人的单数，其中业主推选代表不得少于（ ）。

A.七至十三，百分之五十

B.五至十三，百分之五十

C.五至十三，百分之四十

D.七至十三，百分之四十

5.业主大会会议筹备组应当自成立之日起七日内将成员名单和工作职责予以公示，公示时间不得少于（ ）日。

A.10

B.30

C.7

D.15

6.筹备组应当自成立之日起（ ）个月内组织召开首次业主大会会议。

A.一

B.二

C.三

D.六

7.业主大会可以采用集体讨论或者书面征求意见的形式。采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送达业主，并至少提前十五日公示相关文本和信息。

A.三十

B.十五

C.二十

D.十

8.业主大会投票表决的全部资料应当保存（ ）年以上，业主可以查询、复制相关原始资料，并依法实施监督。

A.一

B.三

C.五

D.十

9.业主委员会不按照业主大会议事规则的规定组织召开业主大会会议的，街道办事处或乡镇人民政府应当（ ）。

A.指导监督居(村)民委员会及时组织召开

B.自行组织业主召开

C.指导物业服务企业协助业主召开

D.责令业主委员会限期组织召开

10.业主委员会由（ ）单数组成，每届任期三至五年，业主委员会委员可以连选连任。

A.五至十一人

B.三至九人

C.七至十一人

D.五至九人

11.业主委员会应当于每年三月底前公布上一年度的业主大会、业主委员会的工作经费和业主委员会委员工作津贴详细情况，公示期不少于（ ）。

A.三个月

B.十天

C.六十天

D.三十日

12.业主委员会委员有法律、法规、业主大会议事规则规定的情形，经占总人数（ ）以上的业主或者三分之一以上业主委员会委员提议，业主大会或者业主委员会根据业主大会的授权有权终止其委员资格

A.百分之十

B.百分之二十

C.百分之三十

D.百分之四十

13.业主委员会应当于任期届满（ ）召开业主大会会议进行换届选举。

A.三个月前

B.两个月前

C.一个月前

D.20天前

14.业主委员会应当自任期届满之日起（ ），将保管的档案资料、印章及业主共有的其他财物移交新一届业主委员会。

A.一周内

B.一月内

C.十日内

D.十五日内

15.经现场查验，符合湖南省物业管理条例第二十七条规定的，前期物业服务企业应当与建设单位签订（ ）

A.物业服务合同

B.前期物业和服务合同

C.物业接收协议

D.物业承接协议

16.新建物业建设单位配置物业管理用房，建筑面积应不少于建筑物总面积的千分之二，最低不少于（ ）平方米；

A.八十

B.一百

C.六十

D.五十

17.新建物业建设单位配置物业管理用房，需具备水、电、采光、通风等正常使用功能的地面以上独立成套装修房屋；设置在无电梯的楼房的，所在楼层不得高于（ ）

A.五楼

B.四楼

C三楼

D.二楼

18.建设单位应当按照规划要求配套建设业主基本公共活动用房和生活服务用房。业主基本公共活动用房和生活服务用房属于（ ）。

A.业主所有

B.开发商所有

C.全体业主共有

D.国家所有

19.建设单位与物业买受人签订物业买卖合同时，应当将前期物业服务合同和（ ）作为物业买卖合同的附件。

A.业主信息档案

B.临时管理规约

C.物业承接协议

D.物业服务质量标准

20.建设单位应当按照国家规定及合同约定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。建设单位在竣工验收备案前，应当按照物业建筑安装总造价（ ）的比例向设区的市、县(市)人民政府物业管理行政主管部门交存物业保修金，作为物业保修期内物业维修费用的保障。

A百分之五

1. 百分之三
2. C.百分之十
3. D.百分之一

21.业主大会决定采用协议方式选聘物业服务企业的，业主委员会应当将（ ）以上备选的物业服务企业的基本情况、拟签订的物业服务合同的主要内容予以公示，并根据业主意见对公示内容调整后，提请业主大会决定。

A.三家

B.两家

C.两家以上

D.三家以上

22.物业服务企业应当按照物业服务合同、物业服务规范提供物业管理服务、履行义务，其中（ ）不是物业服务企业应当履行的义务 ：

A.落实消防、安防人员和措施，确保消防、安防监控设施正常使用，做好物业管理区域内的消防、安防和人民防空工程维护管理工作；

B.负责物业内所有道路及场地的清扫保洁，负责物业管理区域内的垃圾清运，维护物业管理区域的环境卫生；

C.对物业共用部位、共用设施设备进行养护、维修；

D.做好物业养护、维修、更新及费用开支的记录，妥善保管物业档案资料和有关财务账册，建立物业服务信息平台，为业主、物业使用人提供免费查询服务

23.下列说法错误的是：( )

A.根据物业服务合同的约定，在业主委员会的监督下，物业服务企业应当委托专门机构承担电梯、防雷装置、消防设施和器材等的养护、检测、维修等专项服务；

B.根据物业服务合同的约定，在业主委员会的监督下，物业服务企业应当委托专门机构承担清扫保洁、园林绿化等专项服务；

C.根据物业服务合同的约定，在业主委员会的监督下，物业服务企业应当委托专门机构承担工程施工等专项服务；

D.根据物业服务合同的约定，在业主委员会的监督下，物业服务企业可以委托专门机构承担本物业管理区域内的全部物业服务。

24.产权转让的，业主应当结清物业服务费，并自转让合同签订之日起（ ）内将转让事项告知业主委员会和物业服务企业。

A.十五日内

B.十日内

C.一周内

D.一个月内

25.物业服务企业应当公示的信息不包括：

A.物业服务企业项目经理人的姓名、联系方式和物业服务投诉电话；

B.物业服务企业的收支

C.电梯、消防、监控等设施设备的日常维护保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案等

D.房屋修缮、装饰装修以及使用过程中的结构变动等情况

26.业主委员会应当在物业服务合同期限届满（ ）前，组织召开业主大会会议讨论决定物业服务企业聘用事宜。业主大会决定续聘的，由业主委员会与物业服务企业重新签订物业服务合同；业主大会决定不续聘的，业主委员会应当及时告知物业服务企业。

A.120日

B.90日

C.60日

D.30日

27.原物业服务企业应当自物业服务合同期限届满或者解除之日起（ ）内退出物业项目，但与业主委员会另有约定的除外。

A.十五日内

B.一个月内

C.二个月内

D.一周内

28.物业服务企业退出物业项目时，尚未选聘新物业服务企业，且小区尚未成立业主大会的，（ ）以上业主可以联名申请街道办事处或乡镇人民政府进行应急管理。街道办事处或乡镇人民政府应当指导、督促居(村)民委员会组织不超过（ ）的基本保洁、秩序维护等服务，费用由全体业主共同承担。

A.二十名，半年

B.十名，半年

C.二十名，一年

D.十名，一年

29.物业管理区域规划设置的机动车停车库、车位应当首先满足（ ）。

A.长期住户需要

B.已购车位业主

C.业主需要

D.应急需要

30.以下哪个做法或说法是对的？( )

A.开发商将物业管理区域内规划的车位出售给附近另一小区的个人。

B.业主要求承租尚未处置的规划车位，建设单位表示只售不租。

C.占用业主共有的道路或者其他场地设置的机动车停车位，属于业主共有。

D.地下人防车库归小区业主所有

31.利用物业管理区域共用部位、共用设施设备进行经营的收益属于全体业主共有，主要用于（ ），也可以按照业主大会的决定用于业主委员会工作经费或者物业管理方面的其他需要。

A.投入小区公共建设

B.维修公共设施

C.业主福利津贴

D.补充专项维修资金

32.业主分户账面专项维修资金余额不足首期交存额（ ）的，应当及时续交；未建立物业专项维修资金的物业，应当按照相关规定进行补建。

A.百分之三十

B.百分之二十

C.百分之十

D.百分之十五

33.在保证专项维修资金正常使用的前提下，可以将专项维修资金用于（ ）。

A.购买高回报理财产品

B.购买保险

C.购买国债

D.购买基金

34.利用专项维修资金购买国债的增值收益应当转入（ ）。

A.业主共同账户

B.业委会账户

C.公共备用金账户

D.专项维修资金

35.利用业主交存的专项维修资金购买国债，应当经专有部分占建筑物总面积三（ ）以上且占总人数（ ）以上的业主同意。

A.二分之一，三分之二

B.二分之一，二分之一

C.三分之二，三分之二

D.三分之二，二分之一

36.业主大会可以在管理规约和议事规则中约定对专项维修资金使用采取异议表决方式投票表决。采取异议方式投票表决的，业主大会应当在表决期限届满后将初步表决结果予以公示，并规定不少于（ ）的催告期。

A.一周

B.一个月

C.十天

D.十五天

37.住宅专项维修资金的管理和使用，应当依法接受（ ）的审计监督。

A.财政部门

B.审计部门

C.物业行政管理机构

D.物业行业协会

38.住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当依法接受（ ）监督。

A.上级行政机关 B.财政部门 C.审计部门 D.税务部门

39.业主A将房屋出租给B，A与B的租赁合同约定由B交纳承租期间的物业服务费。B在欠交6个月物业服务费后偷偷搬走。A向物业公司主张自己不用承担该6个月的物业服务费。以下说法正确的是？( )

A.谁受益，谁付款，业主A无需承担

B.物业公司只能向B追索该期间的物业服务费

C.物业公司怠于催收物业服务，损失应自己承担

D.业主A与租户B应对该笔物业服务费承担连带责任

40.业主在物业管理活动中，对物业共有部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有（ ）

A.知情权和监督权

B.使用权和管理权

C.决定权和管理权

D.建设权和管理权

41.业主委员会应当由（ ）业主组成。

A.热心公益事业、责任心强、是物业所在地人大代表

B.热心公益事业、责任心强、按期交纳物业管理费用

C.热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力

D.模范履行业主义务，具有较强的组织能力

42.依据物业管理条例，房地产开发企业建设竣工但尚未出售的的房屋，其物业管理服务费用由（ ）交纳。

A.全体业主分摊

B.物业服务企业

C.房地产开发企业

D.待出售后由物业买受人

单选答案：

民法典部分：1.B 2.A 3.C 4.D 5.C 6.D 7.A 8.A 9.C 10.A 11.B 12.A 13.D 14.D 15.A 16.D 17.D 18.C 19.B 20.D 21.D 22.C 23.A 24.C 25.D 26. D 27.B 28.A 29.B 30.D 31.A 32.C 33.A 34.D 35.B 36.A 37.C 38.A 39.C 40.C 41. C 42.C

43.C 44.B 45.A 46.D 47.B 48.A 49.D 50.D 51.A 52.A 53.D 54.B 55.C 56.A 57.B 58.D 59.C 60.D 61.B 62.A 63.A 64.B 65.C

湖南省物业管理条例部分1、B；2、A；3、D；4、A；5、C；6、C；7、B；8、B；9、D；10、A；11、D；12、B；13、A；14、C；15、D；16、A；17、B；18、C；19、B；20、B；21、D；22、B；23、D；24、D；25、B；26、B；27、A；28、D；29、C；30、C；31、D；32、A；33、C；34、D；35、C；36、D；37、B；38、B；39、D；40、A；41、C；42、C