

物业管理师《物业管理实务》考试题库【3套练习题】模拟训练含
答案

答题时间：120 分钟 试卷总分：100 分

姓名：_____ 成绩：_____

第一套

一. 单选题(共 20 题)

1. 物业装饰装修管理流程一般包括的内容有：①申报登记；②备齐资料；③办理开工手续；④签订装修管理协议；⑤施工；⑥验收。上述流程的正确顺序是()。

A.①→②→④→③→⑤→⑥

B.①→④→②→③→⑤→⑥

C.②→①→④→③→⑤→⑥

D.②→④→①→③→⑤→⑥

2. 在实际工作过程中，物业服务企业在提出质量问题的同时，还可以提出相应的

整改意见，便于建设单位进行（ ）整改。

A.完善性

B.针对性

C.整体性

D.典型性

3. 物业费用测算时，估算不可预见费用，一般按其他各项管理成本之和的（ ）的比例进行估算。

A.2%~5%

B.1%~5%

C.2%~3%

D.3%~5%

4. 前期物业服务合同是具有委托性质的（ ），由建设单位代表全体业主与物业服务企业签订。

A.口头合同

B.集体合同

C.专项合同

D.管理合同

5. 对于大型公用设施的物业服务企业，其物业管理的招标主体一般为（ ）。

A.建设单位

B.业主大会

C.物业产权人

D.全体业主

6. 常用检索工具的编制方法中，（ ）是以规范关键字、词组织档案相关内容的索引系统。

A.专题卡片目录

B.分类卡片目录

C.主题卡片目录

D.名称索引

7. 关于车辆管理注意事项的表述，错误的是（ ）

A.车辆管理的交通标识及免责告示应充足明显，避免发生法律纠纷

B.车主首次申请办理停车年卡或月卡时应提交本人身份证、驾驶证、车辆行驶证原件与复印件，并签订停车位使用协议，建立双方车辆停放服务关系

C.对于电梯直接通往室内停车场车库的小区，必须做好电梯入口的安全防范监控措施，避免不法人员直接从地下车库进入楼内

D.车辆停放必须符合消防管理要求，必要时可以堵塞消防通道

8. 由业主大会制定，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物业管理准则是（ ）。

A.物业服务合同

B.管理规约

C.临时管理规约

D.物业服务标准

9. 前期物业服务合同是具有委托性质的（ ），由建设单位代表全体业主与物业服务企业签订。

A.口头合同

B.集体合同

C.专项合同

D.管理合同

10. 按照建设部、财政部《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》(建住房[1998]213 号)的规定, 在出售公房时, 售房单位按照一定比例从售房款中提取, 原则上多层住宅不低于售房款的 ()。

A.20%

B.15%

C.10%

D.5%

11. 下列物业管理应用文书的类型中。属于事务公文的是 ()。

A.函

B.会议纪要

C.大事记

D.制度

12. 入住工作计划应由建设单位和物业管理单位在入住前 () 个月制订。

A.3

B.2

C.1

D.4

13. 对于验收不合格的部分，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、() 等工作。

A.工程变更

B.重建

C.报废

D.质量返修

14. 合同订立存在风险在订立前期物业服务合同时，() 居于主导方面。

A.业主委员会

B.业主

C.物业服务企业

D.物业建设单位

15. 物业服务企业薪酬体系设计的基本步骤中，第一步是 ()。

A.薪酬调查

B.职位评价

C.薪酬定位

D.职位分析

16. 装修期是指装饰装修过程的完结时间，一般情况下不超过 () 个月。

A.9

B.6

C.12

D.3

17. 入住通知书是建设单位向业主发出的办理入住手续的书面通知，主要内容包括（ ）。

A. 物业不同部位保修规定

B. 物业名称、楼号

C. 物业具体位置

D. 验收情况简要描述

18. 开标过程结束后应立即进入（ ）程序。

A. 招标

B. 评标

C. 投标

D. 中标

19. 合同的类型有多种，前期物业服务合同属于（ ）。

A. 口头合同

B. 非要约合同

C. 书面合同

D. 事实合同

20. 按照《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》的规定，在出售公房时，售房单位按照一定比例从售房款中提取，高层住宅不低于售房款的（ ），该部分专项维修资金属售房单位所有。

A. 30%

B. 20%

C. 10%

D.5%

二. 多选题(共 10 题)

1. 物业服务企业早期介入的主要作用是 ()。

- A.有助于提高工程质量
- B.有利于了解物业情况
- C.为前期物业管理作充分准备
- D.完善物业管理档案资源
- E.有助于提高建设单位的开发效益

2. 在早期介入阶段,物业服务企业参与竣工验收的主要目的是 ()。

- A.查找工程质量、功能配套存在的遗留问题
- B.了解专家给施工单位或建设单位的意见和建议
- C.掌握验收的情况
- D.为物业的承接查验做准备
- E.签署竣工验收意见

3. 物业服务企业的财务管理包括 ()。

- A.营业收入管理
- B.维护资金管理
- C.成本和费用管理
- D.利润管理
- E.专项维修资金管理

4. 一般管理层员工能力培训的主要内容包括 ()

- A.楼宇巡查能力
- B.处理投诉问题的能力
- C.物业接管验收能力
- D.编制费用预算的能力
- E.装修监管能力

5. 下列物业管理档案资料中，需短期保存的有（ ）。

- A.物业管理工作中产生的重要决议、决定
- B.小型设施设备的更新、维修记录
- C.业主及业主大会的基础资料
- D.物业及重要的附属设施设备的基础性文件资料
- E.环境与安全管理记录

6. 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、大中小修及更新改造。房屋及设施设备管理（ ），关系到物业的正常运行和安全使用，是物业管理的重要内容之一。

- A.涉及面广
- B.工作强度大
- C.持续时间长
- D.难度大
- E.技术含量高

7. 早期介入建设阶段的方法和要点包括（ ）

- A.仔细做好现场记录，既为今后的物业管理提供资料，也为将来处理质量问题提供重要依据

B.物业服务企业不是建设监理单位，要注意介入的方式方法，既要质量持认真的态度，又不能影响正常的施工、监理工作

C.派出工程技术人员进驻现场，对工程进行观察、了解、记录，并就有关问题提出意见和建议

D.要贯彻可行性研究阶段所确定的物业管理总体规划的内容和思路，保证总体思路的一致性、连贯性和持续性

E.对于分期开发的物业项目，对共用配套设施设备和环境等方面的配置在各期之间的过渡性安排提供协调意见

8. 事业部制物业管理组织形式的特点是（ ）。

A.调动各事业部门的积极性和主动性

B.促进内部的竞争，提高公司的效率和效益

C.有利于复合型人才考核培养

D.强化了决策机制

E.有利于部门之间沟通协调

9. 物业服务企业的特征具体表现为（ ）。

A.其管理职能具有法制性和强制性

B.是独立的企业法人

C.属于服务性企业

D.具有一定的公共管理性质的职能

E.所需资金取之于业主，用之于业主

10. 物业装饰装修内容上包括（ ）。

A.装饰装修流程设计

- 管理细则规定
- C.过程控制
- D.入场手续办理
- E.责任界定

第一套参考答案

一. 单选题

1. 【正确答案】C
2. 【正确答案】B
3. 【正确答案】A
4. 【正确答案】B
5. 【正确答案】C
6. 【正确答案】C
7. 【正确答案】D
8. 【正确答案】B
9. 【正确答案】B
10. 【正确答案】A
11. 【正确答案】C
12. 【正确答案】C
13. 【正确答案】D
14. 【正确答案】D
15. 【正确答案】D
16. 【正确答案】D
17. 【正确答案】C
18. 【正确答案】B
19. 【正确答案】C
20. 【正确答案】A

二. 多选题

- 【正确答案】 ABCE
2. 【正确答案】 ABCD
3. 【正确答案】 ACDE
4. 【正确答案】 ABCE
5. 【正确答案】 BE
6. 【正确答案】 AE
7. 【正确答案】 ABC
8. 【正确答案】 ABCD
9. 【正确答案】 BCD
10. 【正确答案】 ABCE

第二套

一. 单选题(共 20 题)

1. 行政公文的写作要领中，通知的写法要求是（ ）。
- A.正文一般先叙述起因缘由，写明背景和依据
- B.写法可虚实结合，先实后虚
- C.开始即简明扼要地将一定时间内工作的有关情况介绍清楚
- D.写明清示的起因，一般可运用叙事、说理相结合的表达方式
2. 物业服务企业公共安全防范管理服务的内容不包括（ ）。
- A.出入管理
- B.配合政府开展社区管理
- C.治安管理
- D.安防系统的使用
3. 前期物业管理服务的对象是（ ）。

全体业主

B.建设单位

C.施工单位

D.业主委员会

4. 物业的承接查验是指物业服务企业对新接管项目的物业（ ）、共用设施设备进行承接查验。

A.重要部位

B.共用部位

C.隐蔽部位

D.基础部位

5. 根据《物业管理条例》的规定，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.1/3

B.1/2

C.2/3

D.3/4

6. 一般存放期不长，会有相当多的案卷因存放到期而移出或销毁的档案属于（ ）。

A.物业日常管理期收集整理的档案

B.物业入住期收集整理的档案

C.物业承接查验期收集整理的档案

前期物业管理收集的档案

7. 补贴收入是指国家拨给物业服务企业的政策性（ ）和其他补贴。

A. 盈利补贴

B. 亏损补贴

C. 公益补贴

D. 管理补贴

8. 装修人未申报登记就进行住宅室内装饰装修活动的，由（ ）责令改正，并处罚款。

A. 物业服务企业

B. 城市房地产行政主管部门

C. 城市规划行政主管部门

D. 建设行政主管部门

9. 消防安全检查应作为一项（ ）的工作常抓不懈。

A. 长期性和经常性

B. 常规性和重点性

C. 持续性和长期性

D. 常规性和持续性

10. 物业销售之前，由（ ）制定临时管理规约。

A. 全体业主

B. 建设单位

C. 物业服务企业

规划设计单位

11. 物业服务企业薪酬体系设计包括的步骤有：①薪酬结构设计；②薪酬体系的修正；③职位分析；④薪酬定位；⑤职位评价；⑥薪酬体系的实施；⑦薪酬调查。

上述各步骤的正确顺序应是（ ）。

A. ⑦→④→③→⑤→①→⑥→②

B. ④→⑦→③→⑤→①→⑥→②

C. ③→⑤→⑦→④→①→⑥→②

D. ③→⑤→④→⑦→①→⑥→②

12. 物业管理招标人为（ ）的，须经业主大会授权，同时将招标投标的过程和结果及时向业主公开。

A. 建设单位

B. 居委会

C. 物业服务企业

D. 业主委员会

13. 《物业管理条例》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

物业入住时，首先应（ ）。

- A.房屋验收，填写业主入住房屋验收表
- B.领取提供给业主的相关文件资料
- C.持购房合同、入住通知书等进行业主登记确认
- D.提交办理产权所需资料，签订委托协议并缴纳相关费用

15. 业主人住时，《住宅质量保证书》应当由（ ）提供。

- A.建设单位
- B.工程施工单位
- C.物业服务企业
- D.工程监理单位

16. 物业服务企业是依法成立、具备专门资质并具有独立企业法人地位，依据物业服务合同从事物业管理相关活动的（ ）

- A.经济实体
- B.法人代表
- C.服务企业
- D.有限公司

17. 物业管理投标过程中，来自于投标人的风险主要是（ ）。

- A.因物业延迟交付而造成项目无法正常进行
- B.窃取他人的投标资料和商业秘密
- C.采取低成本、行贿等不正当的竞争手段
- D.项目负责人现场答辩出现失误

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/295132024332011334>