

《物业管理实务 I》形考作业答案

## 作业 1

### 一、名词解释

1. 物业-----指正在使用或可投入使用的各类建筑物及附属设施、设备、相关场地等。
2. 物业管理-----指物业服务企业接受业主委托，按照物业服务合同的约定对物业进行维修、养护，维护小区的公共秩序和卫生，满足业主需求的活动。
3. 建筑物区分所有权----多个业主共同拥有一栋区分所有权建筑物时，各个业主对建筑物专有部分享有的专有所有权。
4. 管理规约-----全体业主就物业的管理、使用及所有关系以书面形式所作的自治规则。

### 二、填空题

1. 从物业管理角度，物业的内容主要包括物业服务、特色服务、中介服务等三方面。
2. 物业的自然属性包括二元性、不可移动性、长期性、多样性。
3. 前期物业管理阶段包括了接管验收、用户入住、产权备案和业主委员会等。
4. 物业服务企业按业务性质划分，可分为委托服务型、租赁经营型、委托代理型等类型。
5. 对一些专项管理和服务，物业服务企业可以自己设置部门从事这方面的工作，也可以选聘专业公司

负责。但不得将整体管理转让给其他人或单位，不得将专项业务承包给个人。

6. 物业管理委托合同终止时，必须向业委会移交租用房屋，管理档案和财务资料、公共物，包括管理费、公共收入积累形成的资产。同时，业主委员会有权指定专业审计机构对物业管理财务状况进行审计。

7. 建筑物区分所有建筑物的管理，主要包括复合性、专有所有权的主导性、一体化、登记公示性、主体身份多重性等特征。

8. 现代区分所有建筑物的管理，主要包括物的管理和人的管理两大部分。

9. 管理团体的模式，可以归纳为非法人的团体、法人团体、管理团体法人、判断实务上法人资格等四种模式。

### 三、选择题

1. 物业使用权是在推心行所有权的两权分离制度后形成一种子 ( C )

A. 物权

B. 使用权

C. 经营管理权

D. 房物承租权

2. 目前我国已公布的物业管理法规中，最高层次的法规是 ( D )

A. 城市新建住宅小区管理方法

B. 住宅专项维修资金管理方法

C . 城市住宅小区竣工综合验收管理办法

D . 物业管理条例

3 . 物业管理的基本业务是 ( A ) 。

A . 公共服务

B . 专项服务

C . 社会福利类服务

D . 特约服务

4 . ( C ) 一旦完成 , 即由开发建设单位向物业服务企业办理物业的交接手续 , 标志着前期物业管理的启动。

A . 竣工验收

B . 综合验收

C . 承接查验

D . 选聘物业服务企业

5 . 委托服务型服务企业大多数从事 ( B ) 的物业管理服务。

A . 写字楼

B . 住宅小区

C . 商业物业

D . 工业厂房

6 . 委托代理型物业服务企业只能收取 ( D ) 。

A . 管理服务费

B . 利润

C . 代管基金

D . 管理员薪酬及服务代理薪金

7 . 加强物业服务企业资质管理的作用之一是 ( C )

A . 限制实力不足的物业服务企业进入物业管理市场

B . 有利物政府掌握物业服务企业的情况

C . 有利于规范我国物业管理市场秩序。

D . 有利物业服务企业的分级收费

8 . ( B ) 在区分所有权占主导地位。

A . 共有所有权

B . 专有所有权

C . 物业使用权

D . 成员权

9 . ( B ) 学说不属于界定专用部分范围的学说。

A . 中心说

B . 边缘说

C . 壁心与最后粉刷表层说

D . 空间说

10 . 管理规约的性质属于 ( D )

A . 物业服务企业的管理规定

B . 物业的管理规定

#### 四、简答题

1 . 简述物业管理的基本特征。

① 物业管理的业主主导化

② 物业管理的社会化

③ 物业管理的专业化

2 . 物业服务企业的组织结构有哪些基本类型？

① 直线制-----适合专业小型物业管理企业

② 直线职能制-----目前我国多采用的组织结构

③ 事业部制-----分权管理、独立核算、自负盈亏。

3 . 简述建筑物区分所有权的特征。

① 复合性      ② 一体性

③ 专有所有权的主导性

④ 登记的公示性

⑤权利主体身份的多重性

4. 简述区分所有建筑管理的内容。

①物的管理-----建筑物、基地、附属设施

②人的管理-----不当毁损行为、不当使用行为。对生活妨害行为。

## 五、论述题

1. 试述现代物业管理的特点。

①突出了管理行为和组织体制的有机结合运作

②多种管理体制相结合，促进微观物业管理机制的良性化

③将物业管理与人居问题同等对待的观念的转变

④物业管理向综合化、专业化、网络化的方向发展

## 《物业管理实务 I》形考作业答案

### 作业 2

#### 一、名词解释

1. 承接查验-----指物业公司对承接的物业主体结构安全和满足使用功能为主要内容的再检验。

2. 公共秩序-----指维护小区公共生活所必须的正常的生活状态。

3. 竣工验收-----工程项目竣工后，由建筑商向开发建设单位办理交付手续，开发商经查验合格后接受物业的过程。

4. 房屋维修施工管理-----按照一定施工程序、质量标准和技术要求，运用科学方法对房屋进行施工的活动。

5. 物业经营管理-----以利益最大化为目的，以满足业主需求为目标的社会化、综合化的经营性服务与管理。

## 二、填空题

1. 一般而言，前期物业管理工作开始于收楼前的 3—6 个月。

2. 在物业交付使用之前，物业公司的服务对象是建设单位，而交付使用之后，则为业主及其使用人。

3. 物业历经的第二次验收过程是承接查验。

4. 前期物业服务合同是以开发建设单位为代表，与中标的物业服务企业签订的一份明确当事人双方权利与义务的法律文书。

5. 前期管理与前介人的不同，以以下两点为标志是否拥有经营管理权、是否承担民事责任。

6. 物业的竣工验收主要是有隐蔽工程验收、单项工程验收、分期工程验收和全部工程验收。

7. 物业设备设施更新与技术改造工程就是为使其技术性能得到提高改善，并降低使用维修成本而进行

的更新改造。

8. 园林绿化的养护管理工作内容，一般包括浇水、施肥、整型、修剪、除草、松木、防治病虫害等工作。

9. 停车场本身是一种特殊物业类型，同时又是大型物业建设的功能配套项目。

10. 在环境卫生管理实际工作中，应采用员工自检、领班作业检查部门主管巡查和经理抽查进行监督检查。

11. “管理规定”是物业管理制度中的一份综合性的管理文件，是由一系列具体到某一方面的管理规定所组成。

12. 物业经营管理的原则有：有偿原则、服务原则、竞争原则、质量原则、效益原则。

13. 房地产委托一代理关系是由契约来固化的经济与法律关系。

14. 房屋租金主要包括折旧费、维修费、管理费、投资利息、税金、保险费、地租和利润等八大要素。

### 三、选择题

1. 开发建设单位应将 ( **ABCD** ) 作为营销策略的重要组成部分，以推动物业的销售与出租。

A. 公关管理 B. 业主自治

C. 前期管理服务 D. 安全管理



2. 前期介入的方式和工作有 ( ABC )。

A. 早期介入顾问工作

B. 中期介入监理工作

C. 晚期介入前期准备 D. 前期管理

3. 物业的交楼工作的服务对象是 ( B )。

A. 开发商

B. 业主

C. 建设单位

D. 物业服务企业

4. 房屋建筑物管理的主要内容有 ( ABD )

A. 资料档案管理

B. 质量管理

C. 运行管理

D. 维缮管理

5. 房屋维缮管理的主要内容又包括 ( ABC )

A. 房屋的质量管理

B. 房屋维修施工管理

C. 房屋维修责任管理

D. 二次装修管理

6. 房屋完损登记划分的依据是 ( ABC )

A. 房屋的结构

B. 房屋的装修

C . 房屋的设备

D . 房屋的面积

7 . 以下属于住宅内装饰装修活动禁止的行为有 ( ABCD )。

A . 未经原设计单位或者具有相应资质等级单位提出设计方案 , 变动建筑物主体和承重结构

B . 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间或厨房间

C . 搭建建筑物、结构物

D . 扩大承重墙上原有的门窗尺寸 , 拆除连接阳台的砖、混凝土墙体

8 . 居住区绿地系统的组成 ( ABCD )。

A . 公共绿地

B . 公共建筑和共用设施专用绿地

C . 宅旁和庭院绿地

D . 街道绿地

9 . 物业中介代理工作的性质是 ( AC )。

A . 委托—代理性质

B . 服务性质

C . 契约性质

D . 生产性质

10 . 物业中介代理的主要内容包括 ( ABD )

A . 房地产咨询

B . 房地产广告

C . 房地产估价

D . 房地产经纪

11 . 城市房租的计算原则有 ( ABCD )。

A . 以租养房的原则

B . 按质论价的原则

C . 利益兼顾的原则

D . 调节供求的原则

#### 四、简答题

1 . 物业承接查验中应注意哪些问题？

①建设单位移交的档案资料是否齐全

②物业主体结构是否安全和满足使用功能

③资料与实物是否一致

2 . 简述房屋维修的责任。

可以分为两种责任

①保修期内责任：由施工单位负责房屋的质量保修

②保修期满后责任：由业主及使用人承担责任并承担相应费用

3 . 简述预防性计划维修保养管理的工作要点。

①制定设备维修保养计划

②确定维修保养的类别、等级、周期、内容

③实施过程中的监督检查

4. 物业设备管理制度主要有哪些？

①设备承接查验制度

②计划维修保养制度

③设备运行管理制度

④值班制度

⑤交接班制度

⑥报告记录制度

5. 简述环境卫生管理的工作范围和主要内容。

①工作范围：室外卫生管理。楼内卫生管理。垃圾清运。预防污染等

②工作内容：建立卫生管理制度。加强卫生设施的建设。严格监督与检查。加强卫生宣传工作。

6. 物业租赁的特征如何？

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/297165105020006035>