

2023 年物业管理师考试试题

《物业管理基本制度与政策》

一、单项选择题（共 60 题，每题 1 分，每题只有 1 个备选项符合题意）

1. 物业管理专业化的两大制度基础是物业服务企业资质管理制度和（ ）。

A. 物业承接查验制度

B. 物业管理师制度

C. 前期物业管理招标投标制度

D. 住宅专项维修资金制度

2. 有关业主对建筑物专有部分以外的共有部分的权利与义务的说法，错误的是（ ）。

A. 业主享有共同管理的权利

B. 业主享有权利的同步也承担对应义务

C. 业主放弃权利时可不承担义务

D. 业主不得以放弃权利不履行义务

3.有关临时管理规约的说法，对的是（ ）。

A.物业服务企业应制定临时管理规约

B.建设单位应在业主入住前制定临时管理规约

C.物业买卖协议不应包括临时管理规约

D.物业买受人应当书面承诺遵守临时管理规约

约

4.根据《物业管理条例》，召开业主大会临时会议须经（ ）以上的业主提议。

A.10%

B.15%

C.20%

D.25%

5.根据《物业管理条例》，物业服务企业承接物业时应对（ ）进行查验。

A.建设单位已发售的房屋

B.专有部分和共用部分

C.共用部位.公共设施设备

D.建设单位所移交的部分

6.物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得变化用途。业主确需变化用途的，应当（ ），并告知物业服务企业。

A.经业主大会同意 B.经业主委员会同意

C.经行政主管部门审批 D.依法办理有关手续

7.根据《物业管理条例》，下列事项中，不属于业主大会议事规则约定内容的是（ ）。

A.物业的使用和维护 B.业主大会的表决程序

C.业主委员会的构成和任期 D.业主大会的议事方式

8.根据《物权法》，未经同意，业主对专有部分不得作出的行为是（ ）

A.抵押贷款 B.出租经营 C.赠与他人 D.变化使用性质

9.业主将住宅变化为经营性用房的，除遵照法律法规以及管理规约外，还应经（ ）同意。

A.同楼宇的所有业主

B.同楼层的所有业主

C.有利害关系的业主

D.有相邻关系的业主

10.建筑物及其附属物设施的费用分摊，有约定的按照约定；没有约定或者约定不明确的，
应按照（ ）确定。

A.业主大会的决策

B.业主委员会的决策

C.户数均摊

D.专有部分占建筑物总面积的比例

11.建设单位私自占用业主共有部分进行经营性活动的所得，业重规定将扣除合理成本后的收益用于补充专题维修资金的，建设单位应对成本的支出及其合理性承担（ ）责任。

A.告知 B.公告 C.阐明 D.举证

12.根据《物权法》，有关更换建设单位聘任的物业服务企业的说法，错误的是（ ）。

A.业主有权依法更换 B.通过招标的方式更换

C.祈求行政主管部门更换 D.经全体业主同意后更换

13.在物业管理过程中，物业服务企业与业主之间形成交易关系是基于（ ）。

A.物业服务协议 B.物业管理条例

C.业主大会议事规则 D.建筑物辨别所有权

14.物业管理服务，是指业主与物业服务企业通过物业服务协议约定的（ ）基础服务。

A.公有性 B.专业性 C.关联性 D.全面性

15.根据 《一般住宅小区物业管理服务等级原则（试行）》，下列服务原则中,属于一级服务原则的是（ ）

A.每年至少一次征询业主对物业服务的意见，满意率 75%以上

B.设有服务接待中心，公告 24 小时服务

C.小区主出入口设有小区平面示意图，各组团、栋及单元（门）、户有明显标志

D.载人电梯早 6 点晚 12 点正常运行

16.根据我国经济发展状况和群众现实生活水平，物业服务费既不能超过业主的实际承受能力，也不能一味减少收费水平，这个观点强调的是物业服务收费应当遵照（ ）原则。

A.合理

B.公开

C.市场调整

D.政府指导

17.实行市场调整价物业服务收费的，价格协调的双方主体是（ ）。

A.业主与物业服务企业

B.物业服务企业与价格行政主管部门

C.业主与价格行政主管部门

D.价格行政主管部门与房地产行政主管部门

18.某住宅小区实行酬金制物业服务收费方式，下列内容中，不属于物业服务企业应当履行的义务是（ ）。

A.向业主大会公布物业服务资金年度预决算

B.每年一次公布物业服务资金的收支状况

C.聘任专业机构对物业服务资金年度预决算进行审核

D.及时答复业主大会对公布的物业服务资金年度预决算提出的质询

19.实行明码标价的物业服务收费原则发生变化时，物业服务企业应当在执行新原则前()

天，将所标示的有关内容进行调整，并应标示新原则开始实行的日期。

A.15 B.20 C.30 D.60

20.《物业服务定价成本监审措施(试行)》中的物业服务定价成本，是指()。

A.价格主管部门核定的物业服务社会平均成本

B.房地产主管部门核定的物业服务社会平均成本

C.价格主管部门公布的物业服务指导成本

D.行业协会公布的物业服务指导成本

21.下列费用中，不属于物业服务定价成本构成的是()。

A.人员费用 B.共用设施设备的更新费用 C.固定资产折旧 D.管理费分摊

22.有关物业服务企业固定资产折旧的说法，对的是（ ）。

A.物业服务企业固定资产折旧应当列入物业共用部位设施设备平常运行和维护费用

B.物业服务企业固定资产折旧采用年限平均法

C.物业服务企业固定资产残值率按 3%-6%计算

D.计算折旧的物业服务企业固定资产是指使用年限 2 年以上的资产。

23.职工的医疗保险、养老保险、失业保险、工伤保险、生育保险等社会保险费的计提

基数，应当按照（ ）确定。

A.核定的对应工资水平

B.社会的平均工资水平

C.企业的平均工资水平

D.上年的平均工资水平

24.下列内容中，不属于在物业管理区域内发生安全事故时，物业服务企业应当履行的义务是（ ）。

A.采用应急措施以防止损失扩大

B.及时向有关行政管理部门汇报事故

C.协助做好救济工作

D.负责事故善后工作

25.根据《保安服务管理条例》，下列人员中，不得担任保安员的是（ ）

A.曾两次被行政拘留的

B.被吊销保安员证未满 4 年的

C.年龄超过 60 周岁的

D.曾两次被吊销保安员证的

26.前期物业服务协议的终止时间是（ ）。

A.业主大会成立之日

B.业主委员会与物业服务企业签订物业服务协议之日。

C.业主委员会与物业服务企业签订的物业服务协议生效之日。

D.物业服务企业之间完毕项目移交之日。

27.业主委员会与物业服务企业签订的物业服务协议，不应对（ ）进行约定。

A.物业管理事项

B.物业服务质量

C.物业服务费用

D.物业增值保值

28、对于故意违反公共秩序并给其他业主导致损害的业主，物业服务企业可以依法追究其

() 责任。

A.侵权 B.违约 C.行政 D.社会

29.下列物业服务企业的行为中，属于行政主管部门应当追究其行政责任的是（ ）。

A.未按制定的服务细则提供服务 B.违反协议约定减少人员配置

C.不移交物业管理有关资料 D.未履行向全体业主公布的服务承诺

30.从尤其法的角度，物业服务协议各方主体的民事责任重要通过()来规范。

A.民法通则 B.物权法 C.协议法 D.行政法规和司法解释

31.初次业主大会会议筹办组中业主代表的产生，由（ ）组织业主推荐。

A.房地产行政主管部门 B.建设单位

C.物业服务企业 D.街道办事处，乡镇人民政府或者居民委员会

32.业主大会议事规则的重要内容不包括()。

A.业主代表的产生方式 B.业主大会, 业主委员会印章的使用和管理

C.业主委员会的职责 D.物业共用部分的收益分派

33.下列业主的共同决定事项中, 属于应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意的是()。

A.修改管理规约 B.选聘物业服务企业

C.改建附属设施 D.选举业主委员会

34.业主在物业管理活动中,应当享有的权利是()。

A.执行业主大会的决定 B.交纳物业服务费用

C.参与业主大会会议

D.遵守管理规约

35.业主委员会委员出现下列状况时，其委员资格自行终止的是（ ）。

A.因物业转让不再是业主的

B.拒不交纳物业服务费的

C.拒不履行业主义务的

D.侵害他人合法权益的

36.业主委员会任期届满前（ ）个月，应当组织召开业主大会会议，进行换届选举。

A.1

B.2

C.3

D.4

37.有关《管理规约》的说法，错误的是()。

A.《管理规约》是业主自我管理.自我约束.自我规范的规则约定

B.《管理规约》对全体业主具有约束力

C.对不遵守《管理规约》的业主委员会委员，业主可以依法予以更换

D.《管理规约》对物业使用人不发生效力

38.根据《前期物业管理招标投标管理暂行办法》，投标人可以（ ）。

A.联合其他人投标

B.向招标人获取潜在投标人的状况

C.以他人名义投标

D.互通投标信息

39.有关前期物业管理项目招标完毕期限的说法,对的是（ ）。

A.新建现售商品房项目在销售前 60 日完毕

B.预售商品房项目在获得《商品房销售许可证》之前完毕机构应当（ ）登记。

A.办理预告

B.办理改正

C.办理异议

D.不予办理

40、实行新建物业承接查验，重要根据的文献不包括（ ）

A.物业买卖协议 B.物业规划设计方案

C.建设单位移交的图纸类资料 D.商品房预售许可证

41、根据《《物业承接查验措施》》，建设单位应在现场查验（ ）日前，向物业服务企业移交资料。

A.5

B.10

C.15

D.20

42、从事物业管理项目招标的代理机构，应具有的条件是（ ）。

A.有注册的物业管理师

B.有注册的建造师

C.有可以编制招标文件和组织评标的对应专业力量

D.有独立完整的评标专家库

43、物业服务企业申请核定资质等级，在申请之日前 1 年内有（ ）行为的，资质审批部门

不予同意。

A.企业重组

B.法定代表人变更

C.发生劳务纠纷

D.私自运用物业共用部位进行经营

44、物业服务企业名称、法定代表人等事项发生变化的，应对在办理有关手续后 30 日内，
到原资质审批部门办理资质证书（ ）手续。

A.变更

B.注销

C.重新核定

D.撤销

45、某物业服务总建筑面积 36 万平方米，其中高层住宅 21 万平方米，办公楼 10 万平方

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/475141202114011104>