

2024 年“物业管理及公共服务”等知识考试题库

第一部分 单选题(150 题)

1、在住宅小区内确定综合经营服务项目的位置时，应()。

- A: 以分散布局为主
- B: 将商业服务建筑布置在不影响交通的小区边角处
- C: 将地下室作为理想的经营场所之一
- D: 尽量避免在“底商”布置夜市、娱乐场所等扰民项目

【答案】： D

2、物业服务企业在管理区域内，对于公共区域的设施更新，以下哪项做法是正确的？

- A: 无需更新设施，直到其完全损坏
- B: 随意更换设施，不考虑业主的需求
- C: 根据设施的使用情况和业主的需求，制定设施更新计划
- D: 拒绝业主提出的设施更新请求

【答案】： C

3、物业服务企业在管理区域内，对于公共区域的维修基金管理，以下哪项描述是正确的？

- A: 物业服务企业有权自由支配维修基金
- B: 维修基金的使用无需经过业主大会的同意
- C: 物业服务企业应按照相关规定和业主大会的决定管理维修基金
- D: 物业服务企业无需向业主公示维修基金的使用情况

【答案】： C

4、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

5、物业服务企业的预计损益表又称(),是在经营决策的基础上,综合反应物业服务企业预算期内收入、成本费用和净利润的预算。

- A: 现金流量表
- B: 年度利润计划
- C: 预计资产负债表
- D: 资本预算表

【答案】： B

6、下列不是法的特征的是()。

- A: 国家制定
- B: 普遍适用
- C: 权责内容
- D: 引导实施

【答案】： D

7、按房屋所有权性质,房屋租赁分为公房租赁和私房租赁,那么直管公房所有人的代表是()。

- A: 房地产行政主管部门
- B: 国家
- C: 国家授权的国有企事业单位
- D: 各级地方人民政府

【答案】： A

8、(

)是检验经营服务项目运作状况的主要方法，有助于修改完善原有方案，为下一阶段的工作提供依据。

- A: 考核
- B: 检查
- C: 考查
- D: 考评

【答案】： D

9、物业管理法律关系中权利的享有者和义务的承担者为物业管理法律关系的()。

- A: 主体
- B: 客体
- C: 内容
- D: 要素

【答案】： A

10、物业管理市场交换的是物业管理服务，物业管理服务过程既是物业服务企业的“生产”过程，同时也是客户的消费过程，这体现了物业管理服务市场的()特点。

- A: 不可分割性
- B: 需求可变性
- C: 质量差异性
- D: 服务连锁性

【答案】： A

11、物业服务企业进行物业管理项目可行性研究，最核心的内容是()。

- A: 拟订物业管理方案
- B: 做出投标决策
- C: 测算物业管理方案实施后的效益
- D: 了解物业项目的实际情况

【答案】： C

12、物业服务企业在管理区域内，对于业主的维修请求，以下哪项做法是不正确的？

- A: 及时回应业主的维修请求
- B: 对维修请求进行评估，尽快给出维修方案
- C: 拖延维修工作，直至业主多次催促
- D: 确保维修工作的质量和进度

【答案】： C

13、物业服务企业在管理区域内，对于业主的装修管理，以下哪项描述是不正确的？

- A: 物业服务企业应要求业主按照装修管理规定进行装修
- B: 物业服务企业应定期检查装修现场，确保符合规定
- C: 物业服务企业有权对违规装修行为进行处罚
- D: 物业服务企业应无条件接受业主的装修申请，无需审核

【答案】： D

14、物业服务企业在管理区域内，对于公共区域的绿化维护，以下哪项是正确的？

- A: 绿化维护仅包括浇水，无需其他管理
- B: 物业服务企业应制定绿化维护计划，并定期实施
- C: 绿化维护完全由业主自行负责
- D: 物业服务企业无需对绿化进行任何维护

【答案】： B

15、物业服务企业在管理区域内，对于公共区域的卫生清洁，以下哪项是不正确的？

- A: 应定期进行公共区域的卫生清洁
- B: 清洁工作无需考虑业主的作息时间
- C: 应制定清洁工作计划，确保卫生状况良好

D:清洁工作应确保不影响业主的正常生活

【答案】： B

16、物业服务企业在接到业主关于房屋漏水的报修后，应该如何处理？

- A: 立即通知业主自行处理
- B: 告知业主不属于物业服务范围
- C: 尽快派人检查并维修
- D: 等待漏水问题解决后再处理

【答案】： C

17、对工业区设备设施的管理包括对工业区内各种地下管线、公共照明设施、公共道路和()的管理。

- A: 公共部位
- B: 公共卫生
- C: 公共标识
- D: 公共安全

【答案】： C

18、物业服务企业在管理区域内，对于业主的个性化服务需求，以下哪项描述是不正确的？

- A: 物业服务企业应尽量满足业主的个性化服务需求
- B: 物业服务企业无需考虑业主的个性化服务需求是否合法合规
- C: 物业服务企业应在符合相关规定的前提下，尽量满足业主的个性化服务需求
- D: 物业服务企业应向业主说明个性化服务需求的可行性和限制

【答案】： B

19、物业管理区域综合经营服务项目策划书的主要内容一般包括目标市场现状分析与预测、综合经营服务项目组合设计、发展目标、其他条件和()。

- A: 人力资源
- B: 市场营销策略

C: 领导意见

D: 相关政策

【答案】： B

20、影响人际关系的心理效应不包括()。

- A: 成见效应
- B: 近因效应
- C: 从众效应
- D: 晕轮效应

【答案】： A

21、物业服务企业在管理区域内发现违规行为，应该如何处理？

- A: 自行处罚
- B: 立即报警
- C: 口头警告并制止
- D: 无需处理

【答案】： C

22、物业服务企业在管理区域内，对于公共区域的设施设备维修，以下哪项描述是正确的？

- A: 物业服务企业可随意决定设施设备的维修时间和方式
- B: 物业服务企业无需对设施设备的维修进行记录和反馈
- C: 物业服务企业应按照相关规定和业主需求，及时对设施设备进行维修和保养
- D: 物业服务企业可自行选择是否对设施设备进行维修

【答案】： C

23、消防水池、消防水箱、水罐的水，应根据环境、气候条件进行更换。更换消防用水时，应通知(

)部门临场监

督。

A: 物业管理部门

B: 房地产行政主管部门

C: 消防监督部门

D: 保安部门

【答案】： C

24、《城市居住区规划设计规范》要求，居住区的配套设施必须与()相适应。

A: 居住人口规模

B: 居住用地面积

C: 居住人口的收入

D: 居住建筑的密度

【答案】： A

25、物业服务企业可以通过在()阶段的早期介入工作来监督工程质量，掌握物业的全部情况。

A: 立项决策

B: 规划设计

C: 施工安装

D: 接管准备阶段

【答案】： C

26、物业服务企业在管理区域内发现消防设备损坏，应该如何处理？

A: 等待业主报修

B: 立即修复

C: 报告给消防部门

D: 通知业主自行处理

【答案】： B

27、关于管理规约效力的说法，正确的是()。

A:管理规约对物业的继受人不具有约束力

B:管理规约对物业使用人不具有约束力

C:管理规约对生效后新入住的业主不具有约束力

D:管理规约对尚未售完房屋的建设单位具有约束力

【答案】： D

28、物业服务企业在管理区域内发现公共区域被占用，应该如何处理？

- A: 自行清理
- B: 报警处理
- C: 要求占用者立即清理
- D: 报告给政府部门处理

【答案】：C

29、物业服务企业在管理区域内，对于业主的投诉处理结果，以下哪项描述是正确的？

- A: 物业服务企业无需向业主反馈投诉处理结果
- B: 物业服务企业仅需口头告知业主投诉处理结果
- C: 物业服务企业应向业主书面反馈投诉处理结果，并说明处理情况和理由
- D: 物业服务企业可自行选择是否向业主反馈投诉处理结果

【答案】：C

30、如果物业管理区域内尚未成立业主大会，负责拟订管理规约草案的应是()。

- A: 业主委员会
- B: 房地产行政主管部门
- C: 业主大会筹备组
- D: 建设单位

【答案】：C

31、物业服务企业与正在装修房屋的业主之间管理与被管理的关系属于()

)的法律关系。

- A: 民事性质
- B: 行政性质
- C: 刑事性质
- D: 民事和行政性质

【答案】： A

32、主体享有的权利和承担的义务称为()。

- A: 物业管理法律关系主体
- B: 物业管理法律关系客体
- C: 物业管理法律关系内容
- D: 物业管理法律关系行为

【答案】： C

33、酒店的管理也具有一般物业管理的共性，都要通过 物业服务委托合同明确业主或使用人与物业管理企业的()关系。

- A: 物质交换
- B: 管理与被管理
- C: 劳务交换
- D: 长期合作

【答案】： C

34、出租房产供各类商人从事商品零售活动或提供服务获得营业收入的物业是()。

- A: 商业场所
- B: 特种物业
- C: 公寓楼
- D: 写字楼

【答案】： A

35、关于房地产交易，下列说法错误的是(

)。

A: 房地产交易的形式有房地产转让、房地产抵押、房屋租赁

B: 房地产交易的基本制度有价格申报制度、价格评估制度、评估人员资格认证制度。

C: 房地产转让程序为签订合同、申报价格、申请受理、查勘评估、缴纳税费、核发证书。

D: 商品房预售条件为取得土地证、持有规划证、投资达50%、取得预售许可证。

【答案】：D

36、物业服务企业在管理区域内，对于公共设施的使用规定，以下哪项做法是正确的？

A: 无需制定公共设施的使用规定

B: 允许业主随意使用公共设施

C: 制定公共设施的使用规定，并告知业主

D: 公共设施的使用规定由业主自行决定

【答案】：C

37、在制定物业管理方案的过程中，以下工作流程前后顺序正确的是()。

A: 初步确定物业管理方案要点 → 培训工作人员 → 准备资料、设备和经费 → 调查分析标的物业项目情况 → 研究分析调查资料 → 调查项目情况以及业主和使用人的服务需求 → 进行可行性评价

B: 培训：工作人员 → 准备资料、设备和经费 → 调查项目情况以及业主和使用人的服务需求 → 了解同类物业管理状况 → 研究分析调查资料 → 初步确定物业管理方案要点 → 进行可行性评价

C: 进行可行性评价 → 培训工作人员 → 准备资料、设备和经费 → 初步确定物业管理方案要点 → 调查项目情况以及业主和使用人的服务需求 → 研究分析调查资料 → 了解同类物

业管理状况

D: 了解同类物业管理状况 → 调查项目情况以及业主和 使用人的服务需求 → 培训工作人员 → 准备资料、设备和经费 → 初步确定物业管理方案要点 → 进行可行性评价 → 研究分

析调查资料

【答案】： B

38、关于房屋登记的要求，下列说法错误的是()。

- A: 违章建筑、临时建筑、法限建筑处理后登记
- B: 一般双方申请，特殊单方申请
- C: 一般查看资料，特殊查看现场
- D: 按照基本单元，进行房屋登记

【答案】： A

39、管网内平时不充水，而充以有压或无压气体，发生火灾后，感烟、感温或感光火灾探测器接到火警信号，自动起动有关阀门，在开启管网末端放气阀后，立即向系统管网内充水，当火灾场所温度升高，闭式喷头的闭锁装置脱落，喷头即可喷水灭火的是()自动喷水灭火设备。

- A: 干式
- B: 湿式
- C: 干湿式
- D: 预作用

【答案】： D

40、修改管理规约和业主大会议事规则必须经()通过。

- A: 专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意
- B: 专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意
- C: 专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主同意
- D: 专有部分占建筑物总面积过半数的业主同意

【答案】： B

41、物业服务企业管理人员的工资应该计人(

)。

- A: 递延资产
- B: 管理费用
- C: 间接费用
- D: 直接人工费

【答案】： C

42、物业服务企业在管理区域内，对于业主的装修监管，以下哪项是不正确的？

- A: 物业服务企业应制定装修管理规定，并告知业主
- B: 物业服务企业应对装修过程进行监管，确保符合规定
- C: 物业服务企业有权禁止业主进行任何装修活动
- D: 物业服务企业应对装修过程中出现的问题进行协调和处理

【答案】： C

43、物业服务企业在管理区域内，对于业主的装修押金退还，以下哪项描述是正确的？

- A: 无论装修是否违规，都全额退还押金
- B: 装修完成后立即退还押金
- C: 根据装修管理规定的执行情况，决定是否退还押金及退还金额
- D: 物业服务企业有权自行决定押金的退还

【答案】： C

44、物业服务费中通常不包括以下哪项费用？

- A: 公共设施设备的维修费用
- B: 物业服务人员的工资
- C: 业主家庭的水电费
- D: 绿化养护费用

【答案】： C

45、物业服务企业在管理区域内，对于业主的投诉和建议，以下哪项是不正确的处理方式？

- A: 礼貌接待并认真听取业主的投诉和建议
- B: 及时记录并跟进处理
- C: 对业主的投诉和建议置之不理
- D: 定期向业主反馈处理结果

【答案】： C

46、按照《城市绿化工程施工及验收规范》新种植的乔木、灌木和攀缘植物，应当在()进行验收。

- A: 一个年生长周期满后
- B: 郁闭度达到 89%以上时
- C: 种植 15 天后
- D: 发芽出土后

【答案】： A

47、物业服务企业编制成本预算时，不需要考虑的内容是()等。

- A: 预算期物资采购情况
- B: 企业未来的现金流
- C: 材料消耗定额
- D: 费用消耗定额

【答案】： B

48、开展综合经营服务的条件不包括()。

- A: 项目土地的确定
- B: 筹集资金
- C: 准备经营场所
- D: 配备人力资源和管理机构

【答案】： A

49、物业服务企业在管理区域内，对于业主的财物安全，以下哪项是物业服务企业的责任？

A: 确保业主的财物不会丢失

B: 代替业主保管财物

C: 提供安全保障措施

D: 赔偿业主的财物损失

【答案】： C

50、建筑规模一般在 3 万 m² 以上，其商业辐射区域可以覆盖整个城市，服务人口在 30 万人以上，年营业额在 5 亿元以上的是()。

- A: 市级购物中心
- B: 地区购物商场
- C: 居住区商城
- D: 特级购物中心

【答案】： A

51、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》规定，住宅及同一物业管理区域内非住宅的建设单位，应当通过招标投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业：投标人数少于()个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

- A: 2
- B: 3
- C: 4
- D: 5

【答案】： B

52、物业服务企业在接到业主报修请求后，应该如何处理？

- A: 忽略不管
- B: 尽快派人处理
- C: 要求业主自行维修
- D: 收取额外费用后处理

【答案】： B

53、物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以()

)。

- A: 表示同意
- B: 补充完善
- C: 另行约定
- D: 书面承诺

【答案】： D

54、采用()的物业租赁管理模式，物业服务企业的收入与物业经营获利的多少没有关系。

- A: 包租转租模式
- B: 出租代理模式
- C: 委托管理模式
- D: 以上三种

【答案】： C

55、商务物业的管理目标可概括为“六个统一”和“一个指导”，其中“一个指导”是指()的指导。

- A: 质量
- B: 安全
- C: 权益
- D: 形象

【答案】： C

56、对不同类型的房屋制定不同的养护标准，对新建房屋应重点搞好()。

- A: 日常养护
- B: 提高房屋功能与建筑标准
- C: 业主的保修
- D: 物业服务公司的经营费用

【答案】： A

57、根据《城市建筑垃圾管理规定》，处置建筑垃圾的单位在运输建筑垃圾时，应当随车携带(

),按照城市人民政府有关部门规定的运输路线、时间运行。

A: 建筑垃圾来源证明

B: 建筑垃圾处置核准文件

C: 建筑垃圾运输通行证

D: 建筑垃圾消纳单

【答案】： B

58、物业管理区域内水幕消防系统中每组水幕系统的安装喷头数量不宜超过()。

A: 16 个

B: 32 个

C: 64 个

D: 72 个

【答案】： D

59、我国物业管理是在城市房地产综合开发和()制度改革背景下,通过实行住房商品化制度而逐渐发展起来的。

A: 物业

B: 住房

C: 产权

D: 分配

【答案】： B

60、对房屋日常的管理维修中出现的钢木门窗的整修,在房屋修缮预算应列在()工程中。

A: 日常维修

B: 零星维修

C: 中修

D: 普通检修

【答案】： B

61、物业服务企业接受业主委托开展有偿特约服务的制度属于(

)的一部分。

- A: 物业管理的公共管理制度
- B: 企业综合管理制度
- C: 企业员工管理制度
- D: 业主内部管理制度

【答案】：A

62、物业服务企业在管理区域内，对于业主的紧急求助，以下哪项做法是不正确的？

- A: 立即响应并采取措施
- B: 告知业主等待专业人员处理
- C: 拖延处理，等待其他业主也反映同样问题
- D: 记录业主的求助信息，并跟踪处理结果

【答案】：C

63、物业管理早期介入的主要服务对象是()。

- A: 规划设计单位
- B: 建设单位
- C: 施工企业
- D: 监理单位

【答案】：B

64、关于社会群体，下列说法不正确的是()。

- A: 社会群体是指由持续的、直接交往联系起来的具有共同利益的人群
- B: 社会群体有 6 个的基本特征
- C: 社会群体有初级群体和高级群体、正式群体和非正式群体
- D: 社会群体有内群体和外群体、所属群体和参照群体

【答案】：C

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/557065156020006111>