

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、()在物业管理法律关系中具有特殊的地位

- A: 政府
- B: 建设单位
- C: 物业服务企业
- D: 业主委员会

【答案】： A

2、房屋建筑工程在保修期限内出现质量缺陷，由()向施工单位发出保修通知。

- A: 监理单位
- B: 建设单位
- C: 物业公司
- D: 设计单位

【答案】： B

3、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

4、《物业服务收费管理办法》规定，物业共用部位，公用设施、设备的大修、中修和更新改造费用，应当通过(

)

予以列支。

- A: 物业服务支出
- B: 专项维修资金
- C: 物业服务成本
- D: 物业收入预算

【答案】： B

5、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

6、可以计入物业服务企业递延资产的费用是()。

- A: 共用部位维修费
- B: 办公费用
- C: 企业对管理用房的装饰装修费用
- D: 员工工资

【答案】： C

7、物业服务企业在管理区域内，对于业主的物业费用缴纳，以下哪项描述是正确的？

- A: 物业服务企业有权对未缴纳物业费用的业主进行处罚
- B: 物业服务企业无需关注业主的物业费用缴纳情况
- C: 物业服务企业应定期催缴业主的物业费用，并告知业主缴纳方式
- D: 物业服务企业可自行决定物业费用的收取标准和方

式

【答案】：C

8、在物业管理中，关于物业专项维修资金的使用，下列说法正确的是？

- A: 物业服务企业有权自行决定使用
- B: 业主委员会有权决定使用
- C: 必须经过业主大会的决定才能使用
- D: 政府部门有权决定使用

【答案】： C

9、下列经营活动中，不属于房地产中介服务活动的是房地产()。

- A: 价格评估
- B: 咨询
- C: 开发
- D: 经纪

【答案】： C

10、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

11、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

12、物业管理招标投标过程中，招标的环节属于法律意义上的()。

)。

A: 要约邀请

B: 要约准备

C: 要约

D: 承诺

【答案】：A

13、工业物业管理区域内的生产企业若要在建筑物外 墙或屋顶设置企业标志，应事先向()提出申请，经协调批准后方可实施。

A: 业主委员会

B: 物业服务企业

C: 开发经营公司

D: 行政主管部门

【答案】：B

14、物业服务企业在管理区域内，对于公共区域的卫生管理，以下哪项做法是正确的？

A: 只在业主需要时才进行清洁

B: 无需制定清洁计划，随意进行清洁

C: 制定清洁计划，定期进行公共区域的清洁工作

D: 清洁工作只在白天进行

【答案】：C

15、《物业管理条例》规定，房屋共用部位、共用设施设备的专项维修资金归()所有。

A: 业主委员会

B: 业主大会

C: 业主

D: 物业服务企业

【答案】：C

16、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

17、《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

18、综合经营服务项目的布局原则不包括()

- A: 尽量缩小服务半径
- B: 尽量选择能够兼顾区内和区外的门户位置，以便增加客流量
- C: 布局位置要符合人流走向
- D: 同写字楼保持足够的距离

【答案】： D

19、()有时称作超额租约，是出租零售商业物业最常用的一种租约形式。

- A: 纯租约
- B: 净租约

C: 毛租约

D: 百分比租约

【答案】： D

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

- A: 忽略不重要的
- B: 尽快处理并回复
- C: 只在业主催促时才处理
- D: 转交他人处理即可

【答案】： B

21、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

22、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

23、物业服务企业在管理区域内，对于业主的物业服务费用缴纳情况，以下哪项描述是正确的？

A:物业服务企业无需对业主的物业服务费用缴纳情况进行监督和催缴

B:物业服务企业可自行决定物业服务费用的收取标准和方式

C:物业服务企业应按照相关规定和合同约定，对业主的物业服务费用缴纳情况进行监督和催缴

D:物业服务企业无需向业主说明物业服务费用的使用情况和明细

【答案】：C

24、下列物业服务企业的市场营销策略工作流程图正确的是()。

A:建立营销机构 → 调查分析市场 → 明确市场定位 → 确定经营战略 → 设计营销策略 → 制定和实施营销方案

B:建立营销机构 → 明确市场定位 → 调查分析市场 → 确定经营战略 → 设计营销策略 → 制定和实施营销方案

C:建立营销机构 → 明确市场定位 → 调查分析市场 → 设计营销策略 → 确定经营战略 → 制定和实施营销方案

D:建立营销机构 → 调查分析市场 → 明确市场定位 → 设计营销策略 → 确定经营战略 → 制定和实施营销方案

【答案】：A

25、当事人申请转移登记的，应当自房屋所有权主体转移事实发生之日起()内申请转移登记。

A:30

B:60

C:90

D:180

【答案】：C

26、物业服务企业在管理区域内，对于业主的装修行为，以下哪项做法是正确的？

- A: 无需对业主的装修行为进行监督
- B: 允许业主随意改变房屋结构
- C: 审核业主的装修方案，确保符合相关规定
- D: 强制要求业主使用指定的装修材料

【答案】： C

27、适用于供暖期超过 240 天的不供暖房间和温度在 70℃以上的场所，这种喷水灭火设备是(

)自动喷水灭火设备。

- A: 湿式
- B: 干式
- C: 干湿式
- D: 预作用

【答案】： B

28、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

29、装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动：应当遵守施工安全操作规程，按照规定采取必要的安全防护和消防措施，不得擅自()，保证作业人员和周围住房及财产的安全。

- A: 动用明火
- B: 进行焊接作业
- C: 动用明火和进行焊接作业
- D: 违规作业

【答案】： C

30、编制房屋附属设施设备维修预算可以有很多种方法，在具体编制时()。

- A: 只能采用一种方法
- B: 几种方法可以相互结合使用
- C: 最多可以同时采用两种方法

D:经研究决定采用何种方法

【答案】： B

31、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

32、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

33、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

34、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

35、在物业管理活动中，以业主的需要为核心，将业主置于首要地位，这体现了物业管理的()

)原则。

- A: 权责分明
- B: 业主主导
- C: 统一管理
- D: 专业高效

【答案】： B

36、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

37、物业服务企业在管理区域内，对于业主的个性化服务需求，以下哪项做法是正确的？

- A: 无视业主的个性化服务需求
- B: 强制业主接受统一的服务标准
- C: 在符合法律法规和物业服务合同约定的前提下，尽量满足业主的个性化服务需求
- D: 物业服务企业无需对业主的个性化服务需求进行响应

【答案】： C

38、物业服务企业在管理区域内，对于公共区域的广告管理，以下哪项描述是正确的？

- A: 物业服务企业有权随意在公共区域设置广告
- B: 物业服务企业应制定广告管理规定，并经过业主大会同意后执行
- C: 业主有权自行在公共区域设置广告

D:物业服务企业应完全禁止在公共区域设置广告

【答案】：B

39、在建工程抵押，是指抵押人为取得在建工程继续建造资金的贷款，以其合法方式取得的土地使用权连同在建工程的投入资产，以()的方式抵押给贷款银行作为偿还贷款履行担保的行为。

- A: 转移占有
- B: 不转移占有
- C: 动产质押
- D: 不动产抵押

【答案】： B

40、房屋维修预算编制准备工作不包括()。

- A: 调集专业预算人员组成预算编制小组
- B: 调查了解各种物业信息
- C: 收集、准备相关的工程预算定额
- D: 对施工现场进行勘察并确定施工方式

【答案】： B

41、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

42、物业服务企业在管理区域内，对于公共设施的日常维护，以下哪项做法是正确的？

- A: 仅在业主投诉后才进行维护
- B: 定期巡查并记录公共设施的状况
- C: 无需对公共设施进行日常巡查
- D: 允许公共设施带病运行

【答案】： B

43、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

44、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

45、物业服务企业制定物业管理制度的工作流程一般是：确定制度内容要点→()→汇总、调整制度要点→草拟制度文本→讨论修改→领导审阅。

- A: 批准实施
- B: 征求意见
- C: 文本定稿
- D: 上报政府主管部门

【答案】： B

46、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

47、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

48、如果室内的燃气泄露报警器突然报警，这时候应该做的是()。

- A: 拔下报警器的插销
- B: 打开电灯查找漏气点
- C: 关闭燃气总阀门
- D: 关闭报警器

【答案】： C

49、物业管理区域内的业主公约应由()制定。

- A: 物业服务企业
- B: 开发建设单位
- C: 业主大会
- D: 业主委员会

【答案】： C

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

- A: 物业服务企业应立即处理所有投诉，并在 24 小时内回复业主
- B: 物业服务企业可根据自身情况，随意决定投诉处理时间
- C: 物业服务企业应尽快处理投诉，并在合理时间内回复业主
- D: 物业服务企业无需对业主的投诉进行回复

【答案】： C

51、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

52、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

53、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

54、物业服务企业在管理区域内发现业主私自改变房屋结构，应该如何处理？

- A: 立即拆除
- B: 要求业主恢复原状
- C: 罚款处理
- D: 无需处理

【答案】： B

55、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: 物业管理部門
- B: 房地产行政主管部门
- C: 消防监督部門
- D: 保安部門

【答案】： C

56、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

57、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: 报告给消防部門
- D: 通知业主自行处理

【答案】： B

58、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

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

- A: 赔偿业主的全部损失
- B: 无需对业主的财物损失承担责任
- C: 根据物业服务合同的约定承担相应的责任
- D: 物业服务企业应主动为业主购买保险

【答案】： C

60、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

61、物业服务费的收费标准通常由谁确定？

- A: 物业服务企业
- B: 业主委员会
- C: 政府部门
- D: 开发商

【答案】： B

62、地区级购物商场的建筑规模在()m²。

- A: 3 万

B:5 万

C:1~3 万

D:1~5 万

【答案】： C

63、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

64、下列那个情况属于本办法规定的保修范围()。

- A: 正常使用造成的质量缺陷
- B: 因使用不当造成的质量缺陷
- C: 第三方造成的质量缺陷
- D: 不可抗力造成的质量缺陷

【答案】： A

65、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

66、关于房地产交易，下列说法错误的是()

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/808135104014006071>