

## 浙江省 2017 年 4 月高等教育自学考试

## 物业管理实务试题

课程代码:06569

请考生按规定用笔将所有试题的答案涂、写在答题纸上。

## 选择题部分

## 注意事项:

1. 答题前,考生务必将自己的考试课程名称、姓名、准考证号用黑色字迹的签字笔或钢笔填写在答题纸规定的位置上。
2. 每小题选出答案后,用 2B 铅笔把答题纸上对应题目的答案标号涂黑。如需改动,用橡皮擦干净后,再选涂其他答案标号。不能答在试题卷上。

## 一、单项选择题(本大题共 15 小题,每小题 2 分,共 30 分)

在每小题列出的四个备选项中只有一个是符合题目要求的,请将其选出并将“答题纸”的相应代码涂黑。错涂、多涂或未涂均无分。

1. 自中标通知书发出之日起多少日内,中标物业管理企业应当按照招标文件和投标书,与招标人订立书面物业服务合同或前期物业服务合同?  
A. 10 天内  
B. 15 天内  
C. 20 天内  
D. 30 天内
2. 物业服务合同签订的一般工作程序是  
A. 进行谈判——签订意向书——签订备忘录——签订合同  
B. 进行谈判——签订备忘录——签订意向书——签订合同  
C. 签订意向书——进行谈判——签订备忘录——签订合同  
D. 签订意向书——签订备忘录——进行谈判——签订合同
3. 物业管理企业在方案设计阶段的介入属于  
A. 早期介入  
B. 中期介入  
C. 晚期介入  
D. 后期介入
4. 在正常使用下,施工单位向建设单位提供的屋面防水工程,有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏的最低保修期限为  
A. 2 年  
B. 3 年  
C. 4 年  
D. 5 年

5. 全年完成综合修缮的大、中修工程数量(建筑面积)之和与年全部修缮人员平均数之比是哪一项房屋修缮工程考核指标?

- A. 房屋完好率  
B. 房屋修缮工程量  
C. 房屋修缮工程质量合格率  
D. 小修养护及时率

6. 按照北京市对普通居住小区物业管理公司与各专业管理部门的职责分工,室内排水系统应该由哪个单位负责维护管理?

- A. 物业管理公司  
B. 市政工程管理部门  
C. 供水管理部门  
D. 公安消防部门

7. 适用于大型空调系统的是

- A. 半集中式空调系统                      B. 集中式空调系统  
C. 局部式空调系统                        D. 中央空调系统

8. 追求一种“低消耗、低污染、适度消费”的经济增长模式体现了物业环境管理的哪项原则?

- A. 环境具有价值的原则  
B. 全局和整体效益最优的原则  
C. 综合平衡的原则  
D. 可持续发展的原则

9. 在物业区域的沟渠、池塘里饲养水草、种植荷花可以有效进行

- A. 空气污染防治      B. 水体污染防治  
C. 固体废弃物污染防治      D. 噪声污染防治

10. 采用行政手段,对那些既不认真履行物业租赁条约条款,又不接受调解的当事人采取的强制性措施属于哪一种纠纷处理措施?

- A. 协商                  B. 调解                  C. 仲裁                  D. 诉讼

11. 国务院制定并颁布的《物业管理条例》于什么时候开始实施?

- A. 2003 年 9 月 1 日  
B. 2003 年 12 月 1 日  
C. 2004 年 9 月 1 日  
D. 2004 年 12 月 1 日

12. 物业管理合同一方的业务能力、管理能力、财务能力等有缺陷或者没有圆满履行合同而给另一方带来的风险,属于哪一类风险?

- A. 经济风险      B. 技术风险      C. 信用风险      D. 商务风险

13. 代交水电、煤气和电话费用属于物业综合经营服务中的哪类服务?

- A. 居住方面      B. 饮食方面      C. 文教体卫方面      D. 购物方面

14. 档案区别于其他同类事物的本质特性是

- A. 社会性      B. 历史性      C. 原始记录性      D. 确定性

15. 物业管理质量标准的“一个中心”是指 [www.zjzikao.org](http://www.zjzikao.org)

- A. 管理职责
- B. 质量体系结构
- C. 人员和物质资源
- D. 与业主和使用人的接触面

## 二、多项选择题(本大题共 5 小题,每小题 2 分,共 10 分)

在每小题列出的五个备选项中至少有两个是符合题目要求的,请将其选出并将“答题纸”的相应代码涂黑。错涂、多涂、少涂或未涂均无分。

16. 物业管理投标书的主要内容包括

- A. 投标函
- B. 投标报价一览表
- C. 投标物业管理企业简介
- D. 物业管理方案要点
- E. 投标书附件

17. 原有房屋承接验收应提交的材料有

- A. 建筑执照
- B. 拆迁安置资料
- C. 房屋所有权证
- D. 土地使用权证
- E. 房地产平面图

18. 我国现有有关装饰装修的文件与规定包括

- A. 《中华人民共和国建筑法》
- B. 《建筑装饰装修管理规定》
- C. 《物业管理条例》
- D. 《住宅室内装饰装修管理规定》
- E. 《商品房销售管理办法》

19. 房屋供暖系统的组成包括

- A. 热源
- B. 输热
- C. 散热
- D. 水源
- E. 煤气

20. 物业财务管理的总体目标有哪些?

- A. 利润最大化
- B. 资本利润率最大化
- C. 每股利润最大化
- D. 企业价值最大化
- E. 股东财富最大化

## 非选择题部分

### 注意事项:

用黑色字迹的签字笔或钢笔将答案写在答题纸上,不能答在试题卷上。

## 三、名词解释题(本大题共 5 小题,每小题 3 分,共 15 分)

21. 前期物业管理

22. 用户入伙

[www.zjzikao.org](http://www.zjzikao.org)

23. 房屋修缮

24. 车辆道路管理

25. 物业租赁

#### 四、简答题(本大题共 4 小题,每小题 5 分,共 20 分)

26. 简述物业管理招标方式中公开招标和邀请招标的优缺点。

27. 简述在物业承接验收中应该注意哪些问题。

28. 简述供电系统管理的内容。

29. 简述物业管理企业推行 ISO9000 应该注意哪些问题。

#### 五、论述题(本大题 10 分)

30. 论述物业环境管理的含义及内容。

#### 六、案例分析题(本大题 15 分)

31. 住在 12 楼的业主王某,在自己新买的房屋内卫生间的东墙上开窗,将厚厚的外墙打穿。物业管理公司多次上门加以阻止,王某不听劝阻,继续施工安装窗户,致使 12 层到底层墙面被泥浆污染。物业管理公司只得将王某告上法庭。

问:

(1) 业主王某的做法是否正确? 装修人从事住宅室内装饰装修活动,未经批准,不得有哪些行为?

(2) 物业管理在装饰装修过程中应该承担哪些职责?