

物业管理师考试基本制度与政策模拟练习汇总

单项选择题：第 1 题

下列不属于在物业管理招标投标活动中必须遵守的原则是（ ）。

A. 公开

B. 公平

C. 公正

D. 合理

对的答案：D

解析：

招标投标活动必须遵守“公开、公平、公正和诚实信用”的原则。

单项选择题：第 2 题.

前期物业管理协议终止，原物业服务企业应当在前期物业服务协议终止时将有关物业资料移交给（ ）。

A. 业主大会

B. 新选聘的物业服务企业

C. 业主委员会

D. 建设单位

对的答案：C

解析：

物业服务企业应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管。前期物业服务协议终止，业主大会选聘

新的物业服务企业的，原物业服务企业应当在前期物业服务协议终止之日起 10 日内，向业主委员会移交物业承接查验

档案。

单项选择题：第 3 题.

临时管理规约的制定主体是（ ）。

A. 全体业主

B. 业主大会

C. 物业服务企业

D. 建设单位

对的答案：D

解析：

临时管理规约制定的主体，建设单位在物业销售之前是物业的唯一业主，即初始业主，而且建设单位这种“业主”的身份一直延续到物业全部销售完毕，在作为业主共同利益代表者——业主大会的成立条件不具有条件的状况下，建设单位有权利也有义务代行制定有关物业共同管理事项的公共契约，以实现业主的共同利益。这是建设单位应当负责制定临时管理规约的重要理由。

单项选择题：第 4 题.

公共建筑和共用设施规划用途不得私自变化，确需变化公共建筑和共用设施用途的，物业服务企业应当提请（ ）讨论决定同意后，由（ ）依法办理有关行政审批手续。

A. 居委会 业主委员会

B. 业主委员会 业主大会

C. 业主委员会 居委会

D. 业主大会 业主委员会

对的答案：D

解析：

由于物业公共建筑和共用设施属于物业管理区域内全体业主所有，因此物业服务企业无权私自决定变化公共建筑和共用设施用途；确需变化公共建筑和共用设施用途的，物业服务企业应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主委员会依法办理有关行政审批手续。

单项选择题：第 5 题.

在预收的物业服务资金中按约定的比例或者数额支付给物业服务企业，其他全部用于物业协议约定的支出，结余或者局限性均有业主享有或者承担的物业服务计费方式是（ ）。

A. 承包制

B. 包干制

C. 酬金制

D. 市场制

对的答案：C

解析：

《物业服务收费管理措施》规定：“酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其他全部用于物业服务协议约定的支出，结余或者局限性均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。”

单项选择题：第 6 题.

《物权法》规定，决定筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金，改建、重建建筑物及其附属设施，应当经专有部分占建筑物总面积 $2/3$ 以上的业主且占总人数（ ）以上的业主同意

A. $1/3$

B. $1/2$

C. $1/4$

D. $2/3$

对的答案：D

解析：

决定筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；改建、重建建筑物及其附属设施，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。

单项选择题：第 7 题.

物业管理协议的当事人业主与物业服务企业之间是（ ）。

A. 平等的民事法律关系

B. 委托关系

C. 监督关系

D. 管理关系

对的答案：A

解析：

物业服务协议确立了业主和物业服务企业之间被服务者和服务者的关系，明确了物业管理活动的基本性质。物业服务企业根据物业服务协议提供物业管理服务，业主根据物业服务协议交纳对应的物业服务费用，双方是平等的民事法律关系。

单项选择题：第 8 题.

（ ）标志着物业管理行业的成熟。

A. 行业自治组织的成立

B. 皇家特许屋宇经理学会的成立

C. 非盈利性行业组织的成立

D. 芝加哥建筑管理人协会的成立

对的答案：A

解析：

行业自治组织的成立，既标志着物业管理行业的逐渐成熟，也有力推动了物业管理行业的有序发展。以英美两国为开端，物业管理日益被业主和政府所重视，逐渐发展成为一种新型的服务行业。

单项选择题：第 9 题.

规定房屋权属总登记、验证、换证期限的部门是（ ）。

A. 县级以上人民政府

B. 县级以上人民政府房地产管理部门

C. 县级以上人民政府土地和房屋管理部门

D. 县级以上人民政府土地管理部门

对的答案：A

解析：

总登记、验证、换证的期限，由县级以上地方人民政府详细规定。

单项选择题：第 10 题.

不得计入物业服务支出或物业服务成本的是（ ）。

A. 物业共用部位、共用设施设备的平常运行、维护费用

B. 物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用

C. 物业服务企业固定资产折旧

D. 物业管理区域绿化养护费用

对的答案：B

解析：

物业共用部位，共用设施设备的大修、中修和更新、改造费用，应当通过专题维修资金予以列支，不得计入物业服务支出或者物业服务成本。

单项选择题：第 11 题.

供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位委托物业服务企业代收费的，两者之间是一种（ ）关系。

A. 物业服务协议

B. 委托协议

C. 供用电、水、气、热力协议

D. 买卖协议

对的答案：B

解析：

物业服务企业可以接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位的委托，代收有关费用。供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位委托物业服务企业代收费的，两者之间是一种委托协议关系。

单项选择题：第 12 题.

下列不属于管理规约内容的是（ ）。

- A. 有关物业的使用、维护、管理
- B. 业主的共同利益
- C. 住宅专题维修资金的使用和管理
- D. 违反管理规约应当承担的责任

对的答案：C

解析：

根据《条例》，管理规约应当包括四个方面的内容。(1)有关物业的使用、维护、管理事项。(2)业主的共同利益。(3)业主应当履行的义务。(4)违反管理规约应当承担的责任。

单项选择题：第 13 题.

对于新建现售商品房项目的前期物业管理招标投标工作，应当在现售前（ ）完成。

- A. 30 日
- B. 45 日
- C. 60 日
- D. 90 日

对的答案：A

解析：

通过招投标方式选择物业服务企业的，招标人应当按照如下规定时限完成物业管理招标投标工作：①新建现售商品房项目应当在现售前 30 日完成；②预售商品房项目应当在获得《商品房预售许可证》之前完成；③非发售的新建物业项

目应当在交付使用前 90 日完成。

单项选择题：第 14 题.

拖欠租金合计（ ）个月以上，出租人有权终止协议，收回房屋。

- A. 1
- B. 3
- C. 6
- D. 1

对的答案：C

解析：

承租人有下列行为之一的，出租人有权终止协议，收回房屋，因此而导致损失的，由承租人赔偿：(1)将承租的房屋私自转租的；(2)将承租的房屋私自转让、转借他人或私自调换使用的；(3)将承租的房屋私自拆改构造或变化用途的；(4)拖欠租金合计 6 个月以上的；(5)公用住宅用房无合法理由闲置 6 个月以上的；(6)租用承租房屋进行违法活动的；(7)故意损坏承租房屋的；(8)法律、法规规定其他可以收回的。

单项选择题：第 15 题.

物业管理服务不是为单一的客户提供的特约服务，体现了物业管理服务的（ ）。

- A. 公共性
- B. 综合性
- C. 广泛性
- D. 无形性

对的答案：A

解析：

在建筑物辨别所有的状况下，物业的共用部位和共用设施设备不为单一的业主所有，而是由物业管理区域内的全体业主或部分业主共同所有，使得物业管理服务有别于为单一客户提供的个别服务，具有为某一特定社会群体提供服务产

品的公共性。

单项选择题：第 16 题.

物业服务协议区别于一般委托协议的明显特点是（ ）

- A. 物业管理服务的公共性和综合性
- B. 物业管理服务的公共性决定了其收益主体的广泛性和差异性
- C. 物业管理服务的即时性和无形性
- D. 物业管理服务的持续性和长期性

对的答案：B

解析：

物业管理服务的公共性决定了其受益主体的广泛性和差异性，这是物业服务协议区别于一般委托协议的一种明显特点。

单项选择题：第 17 题.

下列有关物业服务收费定价形式的说法不对的是（ ）。

- A. 非住宅的物业服务收费管理，一般实行市场调整价
- B. 一般住宅的物业管理收费，仍采取政府定价
- C. 《物业服务收费管理措施》不再规定政府定价形式
- D. 政府指导价是指在政府价格主管部门指导下经营者制定的价格

对的答案：B

解析：

以政府定价方式管理物业服务收费，在物业管理活动开展初期，对于推行物业管理，稳定物业管理收费秩序，发挥了重要的积极作用。

单项选择题：第 27 题.

已竣工但尚未发售或尚未交给物业买受人的物业，物业服务费（ ）。

- A. 可以不交
- B. 由业主分摊
- C. 由物业企业核销
- D. 由建设单位交纳

对的答案：D

解析：

由于已竣工没有售出物业的产权仍然属于建设单位，作为产权人当然有义务交纳服务费用；对于没有交付给物业买受人的物业而言，物业的实际占有人还是建设单位，物业的产权也还没有转移给买受人，买受人也没有享有到对应的物业服务，因此也应由建设单位交纳物业服务费用。

单项选择题：第 28 题.

业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，向物业所在地的()立案。

- A. 工商行政管理部门
- B. 房地产行政主管部门
- C. 政府社团登记部门
- D. 公安部门

对的答案：B

解析：

业主大会成立后，业主委员会应当自选举产生之日起 30 日内，持下列文件向物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府办理立案手续：(1) 业主大会成立和业主委员会选举的状况；(2) 管理规约；(3) 业主大会议事规则；(4) 业主大会决定的其他重大事项。

单项选择题：第 29 题.

下列有关中标的说法不对的是()。

- A. 招标人确定中标人后，应当将中标结果通知所有未中标的投标人，并妥善保管其投标书
- B. 招标人应当自确定中标人之日起 15 日内进行立案
- C. 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 日内签订书面协议
- D. 招标人无合法理由不与中标人签订协议，应当赔偿给对方造成的损失

对的答案：A

解析：

招标人确定中标人后，应当向中标人发出中标通知书，同步应将中标结果通知所有未中标的投标人，并应当返还其投标书。

单项选择题：第 30 题.

在都市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，()或者个人应当向都市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。

- A. 建设单位
- B. 设计单位

C. 施工单位

D. 监理单位

对的答案：A

解析：

在都市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向都市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。

单项选择题：第 31 题.

发售公有住房的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专题维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专题维修资金的数额为当地房改成本价的()。

A. 2%

B. 3%

C. 4%

D. 5%

对的答案：A

解析：

发售公有住房的，业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专题维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专题维修资金的数额为当地房改成本价的 2%。售房单位按照多层住宅不低于售房款的 20%、高层住宅不低于售房款的 30%，从售房款中一次性提取住宅专题维修资金。

单项选择题：第 32 题.

建筑物及其附属设施的费用应按照约定由业主分摊。没有约定或约定不明确的，分摊的措施是()。

- A. 按照各套居住人数占物业服务区总居住人数进行分摊
- B. 以套为单位进行平均分摊
- C. 按照各套住宅的房产证的人数占物业服务区所有房产证上的总人数进行分摊
- D. 按照专有部分占建筑物总面积的比例进行分摊

对的答案：D

解析：

建筑物及其附属设施的费用分摊，收益分派等事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定。

单项选择题：第 33 题.

物业管理服务的()决定了其受益主体的广泛性和差异性。

- A. 态度
- B. 质量
- C. 原则
- D. 公共性

对的答案：D

解析：

物业管理服务的公共性决定了其受益主体的广泛性和差异性，这是物业服务协议区别于一般委托协议的一种明显特点。

单项选择题：第 34 题.

如下有关物业服务协议约定以外的服务说法不对的是()。

- A. 由特定的业主与物业服务企业另行约定
- B. 是一种有偿服务
- C. 是物业服务企业的法定义务
- D. 服务酬劳由双方约定

对的答案：C

解析：

提供物业服务协议约定以外的服务，并不是物业服务企业的法定义务。

单项选择题：第 35 题.

下列不属于业主委员会职责的是()。

- A. 召集业主大会会议，汇报物业管理的实施状况
- B. 筹集和使用专题维修资金
- C. 及时了解业主、物业使用人的意见和提议，监督和协助物业服务企业履行物业服务协议

D. 监督管理规约的实施

对的答案：B

解析：

业主委员会由业主大会依法选举产生，履行业主大会赋予的职责，执行业主大会决定的事项，接受业主的监督。

业主委员会重要履行如下职责：(1) 执行业主大会的决定和决策；(2) 召集业主大会会议，汇报物业管理实施状况；(3) 与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务协议；(4) 及时了解业主、物业使用人的意见和提议，监督和协助物业服务企业履行物业服务协议；(5) 监督管理规约的实施；(6) 督促业主交纳物业服务费及其他有关费用；(7) 组织和监督专题维修资金的筹集和使用；(8) 调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；(9) 业主大会赋予的其他职责。

单项选择题：第 44 题.

下列有关物业服务企业维护物业管理区域秩序重要的方式中，不对的是（ ）。

- A. 履行告知义务
- B. 履行制止义务
- C. 履行汇报义务
- D. 履行惩罚义务

对的答案：D

解析：

为维护物业管理活动的正常秩序，《条例》规定，对物业管理区域内违反有关治安环境保护、物业装饰装修和使用等方面法律法规规定的行为，物业服务企业应当履行如下义务：告知义务、制止义务、汇报义务。

单项选择题：第 45 题.

物业管理服务等级原则一级服务原则对于征询业主对物业服务的意见，其满意率规定是（ ）。

- A. 90%以上

B. 85%以上

C. 80%以上

D. 75%以上

对的答案：C

解析：

一级服务原则 1. 基本规定(10)每年至少 1 次征询业主对物业服务的意见，满意率 80%以上。

单项选择题：第 46 题.

对不交费的业主，物业服务企业不得采取的措施是()。

A. 通知业主委员会督促业主限期交纳

B. 申请仲裁

C. 向人民法院起诉

D. 停水、停电

对的答案：D

解析：

对拒不交费的业主，物业服务企业有权依法追索，但不得采取停水、停电等违法措施胁迫业主交费。依法追索的方式，就是根据物业服务协议有关处理争议条款的约定，通过仲裁或者向人民法院起诉处理。

单项选择题：第 47 题.

业主大会自（）之日起成立。

A. 政府核准

B. 依法登记

C. 业主大会会议初次召开

D. 入住业主超过半数

对的答案：C

解析：

业主大会自初次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则，并选举产生业主委员会之日起成立。

单项选择题：第 48 题.

物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务协议约定以外的服务项目，服务酬劳由（ ）。

- A. 业主确定
- B. 物业服务企业确定
- C. 政府物价部门确定
- D. 双方约定

对的答案：D

解析：

《条例》第四十四条规定：物业服务企业可以根据业主委托提供物业服务协议约定以外的服务，服务酬劳由双方约定。

单项选择题：第 49 题.

根据国家有关法律、法规制定的，是业主应该共同遵守的行为准则，对全体业主具有普遍约束力的是（ ）。

- A、装修协议
- B、管理规约
- C、业主委员会内部管理制度
- D、物业管理操作规程

对的答案：B

解析：

《条例》在业主大会制度的设计时，充分考虑既尊重单个业主意愿，又维护全体业主的共同利益。明确物业管理区域内全体业主构成业主大会，业主大会按照《条例》和业主大会议事规则确定的程序作出的决定，包括管理规约等，视为全体业主的共同决定，对全体业主具有约束力。通过这些规定，保证业主大会可以切实承担起代表和维护全体业主合法权益的职责。业主在行使自己权利的同时，同样应当承担对应的义务。

单项选择题：第 50 题.

为了维护业主的共同利益，物业服务企业有义务根据物业服务协议的约定，对房屋装饰装修行为进行管理，《条例》规定了业主装修房屋前对物业服务企业的（ ）。

- A. 告知义务
- B. 制止义务
- C. 汇报义务
- D. 强制执行义务

对的答案：A

解析：

为了维护业主的共同利益，物业服务企业有义务根据物业服务协议的约定，对房屋装饰装修行为进行管理，为了便于物业服务企业提供装饰装修管理服务，《条例》规定了业主装修房屋前对物业服务企业的告知义务。

单项选择题：第 51 题.

物业的承租人、借用人或者其他物业使用人未按照与业主的约定交纳物业费，应当承担连带责任的人是（）。

- A. 使用人
- B. 业主
- C. 使用人直系亲属
- D. 业主直系亲属

对的答案：B

解析：

对于业主拒付物业费的行为，《物业服务司法解释》规定，下列状况下，人民法院对物业服务企业的物业费祈求应予支持：(1)经书面催交，业主无合法理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费的；(2)物业服务协议的权利义务终止后，业主仍拖欠物业费的；(3)物业的承租人、借用人或者其他物业使用人未按照与业主的约定交纳物业费，业主应当承担连带责任的。

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/105144322232011100>