

物业管理师《物业管理实务》考试题库【3套练习题】模拟训练含

答案

答题时间：120 分钟 试卷总分：100 分

姓名：_____ 成绩：_____

第一套

一. 单选题(共 20 题)

1. 补贴收入是指国家拨给物业服务企业的政策性（ ）和其他补贴。

- A. 盈利补贴
- B. 亏损补贴
- C. 公益补贴
- D. 管理补贴

2. 前期物业服务合同是具有委托性质的（ ），由建设单位代表全体业主与物业服务企业签订。

- A. 口头合同
- B. 集体合同
- C. 专项合同
- D. 管理合同

3. 从我国物业管理制度建设的历史沿革来看，可以以（ ）为分水岭。
- A. 《城市新建住宅小区管理办法》
 - B. 《物业管理条例》
 - C. 《物业服务合同》
 - D. 《关于深化城镇住房制度改革的决定》
4. 行政公文的写作要领中，通知的写法要求是（ ）。
- A. 正文一般先叙述起因缘由，写明背景和依据
 - B. 写法可虚实结合，先实后虚
 - C. 开始即简明扼要地将一定时间内工作的有关情况介绍清楚
 - D. 写明请示的起因，一般可运用叙事、说理相结合的表达方式
5. 在物业管理的客户管理中，（ ）是物业管理服务的直接消费者；与物业管理服务活动联系最为紧密。
- A. 业主
 - B. 建设单位
 - C. 业主委员会
 - D. 内部员工
6. 物业服务企业公司章程的主要内容中不包括（ ）。
- A. 经营范围
 - B. 注册资本
 - C. 法定代表人
 - D. 资质等级

7. 制订物业管理方案的首要程序是（ ）。

- A. 组织经营、管理、技术、财务人员参与物业管理方案的制订
- B. 对招标物业项目的基本情况进行分析，收集相关信息及资料
- C. 确定组织架构和人员配置
- D. 根据招标文件规定的需求内容进行分工、协作

8. 物业管理招标根据（ ），分为整体物业管理项目的招标、单项服务项目的招标和分阶段项目的招标等类型。

- A. 物业管理服务方式的不同
- B. 物业管理招标主体的不同
- C. 物业管理项目的服务内容和招标人的不同要求
- D. 物业的不同类型

9. 物业人住期物业管理档案按照业主权属资料和个人资料分组收集，下列选项中属于权属资料的是（ ）。

- A. 身份证
- B. 联系方式
- C. 户口本复印件
- D. 购房合同复印件

10. 三级资质物业服务企业的专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于（ ）人。

- A. 30
- B. 20
- C. 10

D. 5

11. 物业服务企业公共安全防范管理服务的内容不包括（ ）。

- A. 出入管理
- B. 配合政府开展社区管理
- C. 治安管理
- D. 安防系统的使用

12. 由业主大会制定，用以指导、规范和约束所有业主、物业使用人、业主大会和业主委员会权利义务的物业管理准则是（ ）。

- A. 物业服务合同
- B. 管理规约
- C. 临时管理规约
- D. 物业服务标准

13. 下列消防管理措施中，不属于物业管理措施的是（ ）。

- A. 配置消防中队车辆
- B. 建立义务消防队伍
- C. 开展消防安全检查
- D. 加强消防设备保养

14. 装修人未申报登记就进行住宅室内装饰装修活动的，由（ ）责令改正，并处罚款。

- A. 物业服务企业
- B. 城市房地产行政主管部门

C. 城市规划行政主管部门

D. 建设行政主管部门

15. 房屋及设施设备管理时，降低管理成本、提高管理效率和服务质量，培养专业技术人才的有效方法是（ ）。

A. 安全管理

B. 维修保养

C. 技术支持

D. 外包管理

16. 以包干制方式约定的物业服务费用，对业主而言物业服务费是（ ）。

A. 波动的

B. 独立的

C. 固定的

D. 增长的

17. 降低管理成本、提高管理效率和服务质量，培养专业技术人才的有效方法是（ ）

A. 安全管理

B. 维修保养

C. 技术支持

D. 外包管理

18. 以包干制方式约定的物业服务费用，对业主而言物业服务费是（ ）

A. 波动的

B. 变化的

C. 固定的

D. 增长的

19. 若电子媒体档案是保存于电脑硬盘的文字和图形图像资料,则一般以()形式存贮。

A. 数字

B. 模拟

C. 磁带

D. 符号

20. 在销售阶段,物业服务企业早期介入的主要工作内容不包括()。

A. 完成物业管理方案及实施进度表

B. 提供设施设备的设置、选型及服务方面的改进意见

C. 派出现场咨询人员,在售楼现场为客户提供物业管理咨询服务

D. 将全部早期介入所形成的资料,整理后归入物业管理档案

二. 多选题(共 10 题)

1. 物业管理承接查验的方式中,观感查验是对查验对象外观的检查,一般采用()的方法进行。

A. 目视

B. 估测

C. 触摸

D. 敲击

E. 对比

2. 现实物业管理中，具备业主身份的有以下几种情况（ ）

A. 房屋租用人

B. 房屋所有权证书持有人

C. 房屋共有权证书持有人

D. 房屋使用证书持有人

E. 待领房屋所有权证书和房屋共有权证书的购房人

3. 日常物业服务记录档案的收集范围包括（ ）。

A. 小区及共用设施清洁服务记录

B. 会所服务记录

C. 设施设备运行记录档案

D. 社区活动记录

E. 社区服务与投诉管理记录

4. 物业管理招标的程序包括（ ）。

A. 编制招标文件

B. 根据招标文件规定进行分工

C. 成立招标领导小组

D. 投标申请人的资格预审

E. 公布招标公告或发出投标邀请书

5. 签订前期物业服务合同应注意的事项有（ ）

A. 物业的承接验收

B. 物业服务的费用

C. 前期物业服务合同的解除或终止

D. 业委会改选方法

E. 明确业主委员会的权利义务

6. 物业环境管理与业主的生活和工作密切相关，其基本内容有（ ）

A. 白蚁防治

B. 建筑物外墙清洗

C. 下水管道疏通

D. 电梯机房清洁

E. 垃圾收集与处理

7. 多层小区清洁卫生日常检查需要注意（ ）方面。

A. 室外沙井及排水明沟内的烟头等垃圾杂物、积水

B. 室外公共区域的垃圾杂物

C. 地下停车场排水沟积水及杂物、管线积尘

D. 绿化带内垃圾杂物

E. 业主信报箱上部的积尘

8. 房屋及设施设备维修养护方式主要有（ ）。

A. 月度维修

B. 紧急抢修

C. 预防性维修

D. 事后维修

E. 定期维修

9. 下列物业管理档案资料中，需短期保存的有（ ）。

A. 物业管理工作中产生的重要决议、决定

B. 小型设施设备的更新、维修记录

C. 业主及业主大会的基础资料

D. 物业及重要的附属设施设备的基础性文件资料

E. 环境与安全管理记录

10. 物业装饰装修内容上包括（ ）。

A. 装饰装修流程设计

B. 管理细则规定

C. 过程控制

D. 入场手续办理

E. 责任界定

第二套

一. 单选题(共 20 题)

1. 行政公文的写作要领中，通知韵写法要求是（ ）

A. 正文一般先叙述起因缘由；写明背景和依据

B. 写法可虚实结合，先实后虚

C. 开始即简明扼要地将一定时间内工作的有关情况介绍清楚

D. 写明请示的起因，一般可运用叙事、说理相结合的表达方式

2. 发现白蚁又未能确定蚁巢地点，或者知道蚁巢地点又不能将其挖出，或者用药杀法不能彻底消灭的情况时，使用（ ）来治灭白蚁。

A. 诱杀法

B. 生物防治法

C. 水淹法

D. 掩埋法

3. 物业服务企业在可行性研究阶段早期介入的内容是（ ）。

A. 设计与客户目标相一致并具备合理性能价格比的物业管理框架性方案

B. 就物业环境及配套设施的合理性、适应性提出意见或建议

C. 提供设施设备的设置、选型及服务方面的改进意见

D. 对内外装修方式、用料及工艺等从物业管理的角度提出意见

4. 对已在使用的设施设备来说，修理周期是指（ ）。

A. 两次相邻大修之间的间隔时间

B. 从开始使用到第一次大修理之间的间隔时间

C. 两次相邻中修之间的间隔时间

D. 从开始使用到第一次小修理之间的间隔时间

5. 新建住宅小区的物业管理招标主体是（ ）。

A. 建设单位

B. 业主大会

C. 物业产权人

D. 业主委员会

6. 物业管理项目的义务消防队由项目的全体员工组成，() 由具备消防设备操作及维护知识的维修人员担任。

A. 设备组

B. 警戒组

C. 指挥组

D. 通信组

7. 物业服务企业薪酬体系设计包括的步骤有：①薪酬结构设计；②薪酬体系的修正；③职位分析；④薪酬定位；⑤职位评价；⑥薪酬体系的实施；⑦薪酬调查。上述各步骤的正确顺序应是 ()。

A. ⑦→④→③→⑤→①→⑥→②

B. ④→⑦→③→⑤→①→⑥→②

C. ③→⑤→⑦→④→①→⑥→②

D. ③→⑤→④→⑦→①→⑥→②

8. 某物业服务企业在企业内部以文件的形式下达对年度优秀员工的奖励，应使用的物业管理行政公文文种是 ()。

A. 决定

B. 通知

C. 批复

D. 意见

9. 入住通知书是建设单位向业主发出的办理入住手续的书面通知, 主要内容包括 ()。

- A. 物业不同部位保修规定
- B. 物业名称、楼号
- C. 物业具体位置
- D. 验收情况简要描述

10. 物业管理相关合同在订立前要注重合同主体的 (), 合同服务的约定应尽可能详尽, 避免歧义。

- A. 合法性
- B. 规范性
- C. 整体性
- D. 集中性

11. 在物业管理机构更迭时, 管理工作移交的物业资料不包括 ()。

- A. 机电设备资料
- B. 物业维修资金使用情况
- C. 物业产权资料
- D. 施工设计资料

12. 建筑物内公共区域清洁不包括 ()。

- A. 大堂清洁
- B. 电梯清洁
- C. 墙面清洁

D. 公共设施清洁

13. 常用检索工具的编制方法中, () 是以规范关键字、词组织档案相关内容的索引系统。

A. 专题卡片目录

B. 分类卡片目录

C. 主题卡片目录

D. 名称索引

14. 客户沟通的形式不包括 ()。

A. 书面交流

B. 网络交流

C. 语言交流

D. 肢体交流

15. 对于验收不合格的部分, 物业管理单位应协助业主敦促建设单位进行工程不合格整改、() 等工作。

A. 工程变更

B. 重建

C. 报废

D. 质量返修

16. 某新建住宅小区, 在业主大会选聘物业服务企业之前, 应由 () 负责物业管理服务的招标组织工作。

A. 业主委员会

B. 业主大会

C. 物业产权人

D. 建设单位

17. 消防安全检查应作为一项长期性、经常性的工作常抓不懈。在消防安全检查组织形式上可采取（ ）的方法。

A. 日常检查和重要部位检查、专职部门检查和各部门的互查相结合

B. 日常检查和重点检查、全面检查和抽样检查相结合

C. 日常检查和重点检查、人工检查与自动检查相结合

D. 全面检查和 E1 常检查、专职部门检查和各部门的自查相结合

18. 物业管理项目的义务消防队由项目的全体员工组成，其中，（ ）由具备消防设备操作及维护知识的维修人员担任。

A. 设备组

B. 警戒组

C. 指挥组

D. 通信组

19. 物业服务企业是依法成立、具备专门资质并具有独立企业法人地位，依据物业服务合同从事物业管理相关活动的（ ）

A. 经济实体

B. 法人代表

C. 服务企业

D. 有限公司

20. 物业销售之前，由（ ）制定临时管理规约。

A. 全体业主

- B. 建设单位
- C. 物业服务企业
- D. 规划设计单位

二. 多选题(共 10 题)

1. 物业服务企业早期介入的主要作用是 ()。

- A. 有助于提高工程质量
- B. 有利于了解物业情况
- C. 为前期物业管理作充分准备
- D. 完善物业管理档案资源
- E. 有助于提高建设单位的开发效益

2. 物业服务企业在日常物业管理服务期间,应当收集和整理的物业管理档案包括 ()。

- A. 物业丈量报告
- B. 物业工程地质勘察报告
- C. 物业员工考勤和奖惩档案
- D. 电梯维修记录
- E. 业主投诉管理记录

3. 下列哪些是新建物业承接查验的主要内容 ()

- A. 物业资料
- B. 物业共用部位
- C. 共用设施设备

D. 维修资金账户资料

E. 园林绿化工程

4. 承诺要想产生法律效力必须具备的要件是（ ）

A. 承诺必须在要约的有效时间内作出

B. 承诺必须与要约的内容一致

C. 承诺必须由受要约人或其代理人作出

D. 承诺必须传达给要约人

E. 承诺必须是特定人的意思表示

5. 在早期介入阶段，物业服务企业参与竣工验收的主要目的是（ ）。

A. 查找工程质量、功能配套存在的遗留问题

B. 了解专家给施工单位或建设单位的意见和建议

C. 掌握验收的情况

D. 为物业的承接查验做准备

E. 签署竣工验收意见

6. 下列科目中，应当计入物业服务企业利润总额的有（ ）。

A. 营业利润

B. 住宅专项维修资金利息收入

C. 投资净收益

D. 营业外收支净额

E. 补贴收入

7. 物业装饰装修管理内容上包括（ ）

A. 装饰装修流程设计

B. 管理细则规定

C. 过程控制

D. 入场手续办理

E. 责任界定

8. 早期介入建设阶段的方法和要点包括（ ）

A. 仔细做好现场记录，既为今后的物业管理提供资料，也为将来处理质量问题提供重要依据

B. 物业服务企业不是建设监理单位，要注意介入的方式方法，既要和质量持认真的态度，又不能影响正常的施工、监理工作

C. 派出工程技术人员进驻现场，对工程进行观察、了解、记录，并就有关问题提出意见和建议

D. 要贯彻可行性研究阶段所确定的物业管理总体规划的内容和思路，保证总体思路的一致性、连贯性和持续性

E. 对于分期开发的物业项目，对共用配套设施设备和环境等方面的配置在各期之间的过渡性安排提供协调意见

9. 在物业管理服务活动中，物业服务企业及员工与客户的沟通方式一般为（ ）。

A. 倾听

B. 阅读

C. 表示同情

D. 交谈

E. 跟踪

10. 物业管理正常运作期的工作计划内容包括（ ）

- A. 员工常规培训
- B. 筹建项目机构
- C. 招聘培训员工
- D. 物业管理方案的实施
- E. 社区文化活动的实施

第三套

一. 单选题(共 20 题)

1. 《业主(住户)手册》由物业管理单位编撰，主要内容包括（ ）

- A. 验收时间
- B. 物业名称、楼号
- C. 小区概况
- D. 验收情况简要描述

2. 物业服务企业薪酬体系设计的基本步骤中，第一步是（）。

- A. 薪酬调查
- B. 职位评价
- C. 薪酬定位

D. 职位分析

3. 三级资质的物业服务企业注册资本为人民币（ ）万元以上。

A. 50

B. 300

C. 200

D. 500

4. 电子媒体档案一般分为两类，其中一类是保存于电脑硬盘的文字和图形图像资料，这类资料一般是以（ ）形式存贮的。

A. 数字

B. 模拟

C. 磁带

D. 符号

5. 按照《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》的规定，在出售公房时，售房单位按照一定比例从售房款中提取，高层住宅不低于售房款的（ ），该部分专项维修资金属售房单位所有。

A. 30%

B. 20%

C. 10%

D. 5%

6. 物业管理公司以文件的形式在企业内部下达对下级单位不适当决定事项的变更，应使用的物业管理行政公文文种是（ ）。

A. 通报

B. 决定

C. 批复

D. 意见

7. 物业服务企业对物业管理区划内门禁系统的检查维护属于（ ）管理。

A. 特约服务

B. 公共秩序

C. 社会治安

D. 增值服务

8. 从目前物业管理项目机构财务管理的现状来看, 物业管理项目财务管理主要分为（ ）的形式。

A. 动态核算与静态核算

B. 定量核算与定性核算

C. 宏观核算与微观核算

D. 独立核算与非独立核算

9. 某住宅小区采用公开招标的方式选聘物业服务企业, 评标委员会中有招标人代表 2 人, 则该评标委员会中物业管理方面的专家不得少于（ ）人。

A. 3

B. 4

C. 5

D. 6.

10. 在酬金制下, 物业管理项目的会计主体是（ ）。

A. 物业服务企业

B. 业主大会

C. 业主委员会

D. 物业管理项目

11. 物业服务企业建立二级培训体系的条件不包括（ ）。

A. 项目机构的数量较多且分布较散

B. 企业所管物业类型结构复杂

C. 企业员工集中，且培训资源较紧缺

D. 企业员工整体素质较高，培训资源比较充裕

12. 房屋及设施设备管理的基本要求是，做好房屋及设施设备的维护保养工作，充分发挥设施设备功能，有效延长设施设备的使用寿命，并自始至终把（ ）工作放在最重要的位置上。

A. 质量管理

B. 安全管理

C. 进度管理

D. 资本管理

13. 应用文书是一种与日常生活联系密切、有固定程序、文字通俗、带有交际性质的（ ）文书。

A. 经典性

B. 综合性

C. 代表性

D. 实用性

14. 属于邀请要约的是（ ）。

- A. 悬赏广告
- B. 拍卖广告
- C. 投标
- D. 收盘

15. 装修期是指装饰装修过程的完结时间，一般情况下不超过（ ）个月。

- A. 9
- B. 6
- C. 12
- D. 3

16. 关于对员工惩罚的说法，错误的是（ ）。

- A. 惩罚的方法可灵活多样
- B. 惩罚要合理，使受罚者罚而无怨，口服心服
- C. 惩罚应采用公开透明的方式
- D. 惩罚要言行一致，严格按照制度规定执行

17. 关于专项维修资金的管理，表述错误的是（ ）。

- A. 专项维修资金属物业服务企业所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造
- B. 在业主大会成立前，专项维修资金的使用由售房单位委托的管理单位提出使用计划，经当地房地产行政主管部门审核后划拨
- C. 为了保证专项维修资金的安全，在维修资金出现闲置时，除可用于购买国债或者用于法律、法规规定的其他范围外，严禁挪作他用

D. 因房屋拆迁或者其他原因造成住房灭失的,维修资金代管单位应当将维修资金账面余额按业主个人缴交比例退还给业主

18. 消防安全检查应作为一项 () 的工作常抓不懈。

A. 长期性和经常性

B. 常规性和重点性

C. 持续性和长期性

D. 常规性和持续性

19. 一般存放期不长,会有相当多的案卷因存放到期而移出或销毁的档案属于 ()。

A. 物业日常管理期收集整理的档案

B. 物业入住期收集整理的档案

C. 物业承接查验期收集整理的档案

D. 前期物业管理收集的档案

20. 前期物业服务合同是具有委托性质的 (), 由建设单位代表全体业主与物业服务企业签订。

A. 口头合同

B. 集体合同

C. 专项合同

D. 管理合同

二. 多选题(共 10 题)

1. 事业部制物业管理组织形式的特点是 ()。

- A. 调动各事业部门的积极性和主动性
- B. 促进内部的竞争，提高公司的效率和效益
- C. 有利于复合型人才的考核培养
- D. 强化了决策机制
- E. 有利于部门之间沟通协调

2. 物业管理承接查验的方法中，使用查验是通过启用设施或设备来直接检验被查验对象的安装质量和使用功能，以直观地了解其()等。

- A. 符合性
- B. 功能性
- C. 舒适性
- D. 安全性
- E. 适用性

3. 物业服务企业本身并不制造实物产品，它主要是通过常规性的公共服务、()等项目，尽可能实现物业的保值和增值。

- A. 延伸性的专项服务
- B. 创收性的经营服务
- C. 随机性的特约服务
- D. 无偿性的咨询服务
- E. 委托性的代办服务

4. 前期物业服务合同中，专项维修资金的主要内容包括这部分资金的()

- A. 缴存

B. 续筹

C. 使用

D. 提取

E. 管理

5. 住宅小区业主大会选聘了新的物业服务企业, 该物业服务企业对此住宅小区实施承接查验的前提条件包括 ()。

A. 物业管理费收缴率达到 95%以上

B. 原物业管理机构书面同意移交小区物业管理权

C. 业主委员会同意新的物业服务企业接管小区

D. 业主大会与原物业管理机构的物业服务合同已到期或完全解除

E. 业主大会同新的物业服务企业签订了物业服务合同

6. 当员工出现 () 情况时, 物业服务企业应对当事人予以辞退。

A. 对用人单位利益造成重大损害

B. 多次违反劳动纪律或者用人单位规章制度

C. 严重失职, 营私舞弊

D. 被依法追究刑事责任

E. 在试用期间被证明不符合录用条件

7. 物业服务企业的财务管理包括 ()。

A. 营业收入管理

B. 维护资金管理

C. 成本和费用管理

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/158062013103006031>