

2022 年全区住房城乡建设行业职业技能竞赛 物业管理理论知识考试题库

一、单选题：请选择一个正确答案，将相应字母填入括号内。不选或错选不得分）（200 题）

- 1、我国第一部系统规范物业管理制度的规范性文件是（ C ）。
- A. 《全国优秀管理住宅小区标准》
B. 《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》
C. 《城市新建住宅小区管理办法》
D. 《关于实行业务服务企业经理、部门经理、管理员岗位培训合格上岗制度的通知》
- 2、为了将物业在验收过程中出现的问题降到最低程度，物业服务企业应该参与（ B ），为承接查验工作打下基础。
- A. 早期介入 B. 竣工验收 C. 隐蔽工程验收 D. 质量监督
- 3、入住服务有①房屋验收；②验证登记；③发放钥匙；④签署文件；⑤收取费用；⑥发放文件；⑦资料归档等环节，正确的入住服务程序是（ A ）。
- A. ②①④⑤⑥③⑦ B. ①②④⑤⑥③⑦
C. ⑤①②④⑥③⑦ D. ⑤③①②④⑥⑦
- 4、前期物业管理的风险有许多方面，但最主要的是（ B ）
- A. 项目接管的不确定性带来的风险 B. 合同风险
C. 物业管理日常运作过程中存在的风险 D. 合同执行的风险
- 5、物业管理区域内道路、园林绿化的保修期为（ D ）
- A. 2 年 B. 5 年 C. 10 年 D. 合同约定期间
- 6、某业主将自己的杂物堆放在公共通道上，妨碍了他人的通行，这位业主应当承担的民事责任是（ B ）。
- A. 停止侵害 B. 排除妨碍 C. 赔偿损失 D. 支付违约金

7、物业管理企业在物业管理区域内提供物业管理服务的基本依据是（ D ）。

- A.《管理规约》 B.《城市房地产管理办法》
C.《普通住宅小区物业管理服务等级标准》 D.《物业服务合同》

8、在建筑物区分所有权中，占主导地位的是（ B ）。

- A. 专有部分的管理权 B. 专有部分的所有权
C. 共有部分的共有权 D. 共有部分的共同管理权

9、经业主大会同意，物业服务企业可以改变（ C ）的用途。

- A. 建筑区划内的城镇公用绿地 B. 建筑区划内属于个人的绿地
C. 物业管理用房 D. 人民防空工程用房

10、物业服务合同是确立业主和物业服务企业在物业管理活动中的（ B ）的法律依据。

- A. 服务内容 B. 权利义务 C. 履行方式 D. 服务标准

11、无论业主或物业服务企业临时占用、挖掘道路、场地，均应当（ C ）。

- A. 就所造成损失进行赔偿 B. 报告有关主管部门
C. 在约定期限内恢复原状 D. 出具施工图纸

12、关于前期物业服务合同的说法，正确的是（ D ）。

- A. 前期物业服务合同不可以约定期限
B. 前期物业服务合同是单务合同

C. 前期物业服务合同期限未届满的，业主委员会不得与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同

D. 前期物业服务合同期限未届满，业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效的，则前期物业服务合同终止。

13、物业管理活动中，物业服务企业承担民事责任主要是违约责任和（ D ）

- A. 返还责任 B. 赔偿责任 C. 维修责任 D. 侵权责任

14、政府与物业管理各方主体之间的关系，是一种（ C ）。

A. 行政关系 B. 行政管理关系 C. 行政法律关系 D. 上级与下级关系

15、建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，在没有约定的情况下，应当（ A ）。

- A. 按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定
- B. 由物业服务企业与业主委员会协商确定
- C. 由物业服务企业依据物业服务合同确定
- D. 按照依法登记的专有部分所有权人平均分摊、分配

16、有关物业管理法律关系的特征的说法，不正确的是（ C ）。

- A. 物业管理行为是一种提供公共性服务商品的法律行为
- B. 物业管理委托关系除了通过物业服务合同来约定外，还需要通过管理规约来规范

C. 所有物业管理法律关系的当事人之间地位都是平等的

D. 行使物业管理监督权的主体，不仅包括于业主大会和业主委员会，而且包括每位业主和使用人

17、《物业管理条例》规定，临时管理规约的修改权属于（ D ）。

- A. 居民委员会 B. 业主大会 C. 业主委员会 D. 建设单位

19、业主与物业服务企业应当在平等、自愿、诚实信用和（ C ）的基础上签订的物业服务合同。

- A. 公开合法 B. 政府指导 C. 等价有偿 D. 民主协商

20、根据《城市房地产管理法》，不属于商品房预售审核条件的是（ D ）。

- A. 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书
- B. 投入开发建设资金达到工程建设总投资的 25 % 以上
- C. 持有建设工程规划许可证
- D. 房屋预售对象

21、以下关于业主人数的说法，错误的是（ D ）

- A. 业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算；

- B. 建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，按一人计算；
- C. 同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；
- D. 同一买受人拥有一个以上专有部分的，按多人计算。

22、在物业管理服务费交纳中，业主和使用人约定物业管理服务费由使用人负责交纳的，业主负有的责任为（ D ）。

- A. 免责责任
- B. 催交责任
- C. 代交责任
- D. 连带交纳责任

23、在前期物业服务中，决定前期物业服务收费标准的是（ D ）。

- A. 建设单位
- B. 物业服务企业
- C. 政府定价
- D. 建设单位与物业服务企业合同约定

24、业主参与物业管理活动的组织形式是（ A ）。

- A. 业主大会
- B. 业主委员会
- C. 管理规约
- D. 业主大会议事规则

25、业主委员会成立后应当向物业所在地的区、县（ B ）备案。

- A. 人民政府
- B. 人民政府房地产行政主管部门
- C. 工商行政主管部门
- D. 人民政府街道办事处

26、业主和使用人自律的保证和实行自治的前提是全体业主建立、遵守（ D ）。

- A. 业主大会决定
- B. 物业服务企业规章制度
- C. 业主委员会决议
- D. 管理规约

27、由建设单位通过招标方式选聘物业服务企业的，称为（ A ）。

- A. 前期物业管理招标投标
- B. 物业管理招标投标
- C. 物业管理公开招标投标
- D. 物业管理邀请招标投标

28、建筑区划内，应当认定为业主专有部分的是（ D ）。

- A. 物业管理用房
- B. 未经确权的地下储物空间
- C. 规划上专属于特定房屋，且建设单位销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台
- D. 业主停放汽车的道路

29、以下是商品房建筑面积构成的是（ C ）。

A. 套内使用面积+分摊的共有建筑面积 B. 套内建筑面积+分摊的共有使用面积

C. 套内建筑面积+分摊的共有建筑面积 D. 套内使用面积+分摊的共有使用面积

30、(D)是由物业服务企业编撰，向业主、物业使用人介绍物业基本情况和物业管理服务相关项目内容的服务指南性质的文件。

- A. 《住宅质量保证书》 B. 《住宅使用说明书》
C. 《物业验收须知》 D. 《业主(住户)手册》

31、关于车辆停放管理注意事项的表述，错误的是(D)。

- A. 车辆管理的交通标识及免责告示应充足明显，避免发生法律纠纷。
B. 车主首次申请办理停车年卡或月卡时应提交本人身份证、驾驶证、车辆行驶证原件与复印件，并签订停车位使用协议，建立双方车辆停放服务关系。

C. 对于电梯直接通往室内停车场车库的小区，必须做好电梯入口的安全防范监控措施，避免不法人员直接从地下车库进入楼内。

D. 车辆停放必须符合消防管理要求，必要时可以短暂堵塞消防通道。

32、在酬金制下，物业服务项目是独立的会计主体，其会计核算的责任主体是(D)，这反映出物业服务企业“代人理财”的特点。

- A. 物业管理项目 B. 业主 C. 业主委员会 D. 物业服务企业

33、物业管理早期介入的风险主要是(D)。

- A. 业主在使用物业服务过程中存在的风险和专业服务咨询的风险
B. 合同风险和业主接受物业服务过程中存在的风险
C. 物业管理日常运作过程中存在的风险和专业服务咨询的风险
D. 项目接管的不确定性带来的风险和专业服务咨询的风险

34、物业管理机构更迭时，管理工作应移交的合同协议书是指(B)。

- A. 对内签订的合同、协议原件
B. 对内、对外签订的合同、协议原件
C. 对内、对外签订的合同、协议复印件

D. 对外签订的合同、协议原件

35、下列关于物业管理区域内动火前要求说法不正确的是（ A ）。

A. 在高空进行焊接或切割作业时，须由消防主管领导会同消防管理负责人会审，无异议才能动火

B. 防火、灭火设施不落实，不能动火

C. 凡盛装过油类等易燃液体的容器、管道未经洗刷干净、排除残存的油质不能动火

D. 凡储有易燃、易爆物品的车内、仓库和场所，未经排除易燃、易爆物品的不能动火

36、在物业管理操作中，由于物业管理服务不到位、矛盾化解不及时、投诉处理不当和与各方沟通不及时等，均有可能导致（ D ）。

A. 物业管理费收缴风险 B. 服务咨询风险

C. 物业管理外包风险 D. 物业管理舆论风险

37、物业管理酬金制的优势不包括（ D ）。

A. 体现业主主体地位 B. 运作规范、财务透明

C. 适当减轻企业税负 D. 风险大

38、业主大会需要注意的两个边界是（ B ）。

A. 物业管理区域和物业管理对象 B. 物业管理区域和物业管理活动

C. 物业管理活动和物业管理对象 D. 物业管理活动和物业管理服务

39、物业管理的行业本质，是一种物业服务企业从事的以（ A ）为基础，以业主需求为导向，以管理为手段，以准公共性服务为核心产品的商业活动。

A. 不动产 B. 客户 C. 业主 D. 以上都不对

40、物业管理活动是建立在（ B ）基础上的市场交易行为。

A. 收费 B. 等价有偿 C. 限制收费 D. 以上都不对

41、物业管理法律关系是在物业管理法律规范调整之下的（ C ）。

A. 合同关系 B. 法定关系 C. 社会关系 D. 法律关系

42、对物业的养护、维修是业主的（ A ）。

A. 根本义务 B. 基本义务 C. 衍生义务 D. 约定义务

43. 物业服务企业要摆正自身在物业管理法律关系中的受托人地位，清醒地认识到业主所委托的是（ C ）。

A. 权利 B. 权力 C. 义务 D. 责任

44. 物业费标准由合同当事人双方按法律法规的有关规定，通过（ D ）进行约定。

A. 参考当地平均标准 B. 大致估算 C. 物价局规定 D. 合理测算

45. 调整物业费的约定，要依法明确业主共同表决的（ D ），避免对业主表决权的侵犯。

A. 事项 B. 通过比例 C. 参与人数 D. 条件和途径

46. 以下关于业主人数的说法，错误的是（ D ）

A. 业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算；

B. 建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，按一人计算；

C. 同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

D. 同一买受人拥有一个以上专有部分的，按多人计算。

47. 物业费是业主支付给物业服务人的（ D ）。

A. 劳动报酬 B. 劳务报酬 C. 服务报酬 D. 委托报酬

48. 竣工验收阶段早期介入风险防范，尤其是对其后的（ A ）与未来物业管理有关联影响的问题隐患要形成整改意见方案。

A. 承接查验 B. 入住服务 C. 装修管理 D. 销售租赁

49. 物业承接查验协议应对物业承接查验的基本情况、存在的问题、解决办法及其时限、双方的权利义务、（ D ）等事项作出明确约定。

A. 法律责任 B. 赔偿责任 C. 行政责任 D. 违约责任

50. 业主做出下列行为时，应当经有利害关系的业主同意的是（ D ）。

A. 将住宅出租给他人居住，获取租金收益

B. 将住宅抵押给金融机构，获取抵押贷款

C. 将住宅作价投资人股，获取投资收益

D. 将住宅用作营业性场所，获取经营收益

51、物业的承接查验分为新建物业的承接查验和（ C ）的承接查验两种类型。

A. 老旧物业 B. 开发商 C. 物业管理机构更迭时 D. 别墅洋房

52、因住宅室内装饰装修活动造成相邻住宅的管道堵塞，渗漏水，停水停电，物品毁坏等，（ B ）应当负责修复和赔偿。

A. 装修人 B. 装修单位 C. 装修施工人员 D. 物业管理公司

53、承接查验符合要求后，物业服务企业应与建设单位签订（ D ）。

A. 物业服务合同 B. 竣工验收报告

C. 前期物业管理合同 D. 承接查验协议

54、查验记录应当由建设单位和物业服务企业及其他参加查验的人员（ A ），统一归档保存。

A. 现场签字确认 B. 达成口头承诺 C. 填写 D. 收集

55、解聘与选聘的物业服务企业应当按约按时进行（ C ），并移交物业服务用房，以及属于业主共同所有的其他物业服务设施，确保物业服务的正常与连续性。

A. 履职 B. 服务 C. 现场岗位交接 D. 资料移交

56、前期物业服务合同期限未满，物业服务企业不得擅自（ D ）

A. 终止服务 B. 解除合同 C. 进行交接 D. 提前撤管

57、物业管理的落脚点就是要（ A ）

A. 保护业主的财产权利 B. 为业主提供舒适的居住环境

C. 为业主提供最上乘的服务 D. 保护业主的各项合法权利

58、入住时由于现场人员混杂、场面较大，随时可能发生各类突发事件，入住服务工作小组应预先制定（ C ），并组织人员演练，防患于未然。

A. 处理流程 B. 防范措施 C. 应急预案 D. 入住程序

59、为保证装修管理工作的顺利进行，物业服务企业应首先做好装修管理与服务的（ A ）。

A. 文件准备 B. 审核登记 C. 现场管理 D. 装修查验

60、自然灾害防范过程如果没有必要的（ D ）等情形会导致法庭举

证不能而承担法律责任的风险。

A. 防范机制 B. 急预案 C. 组织措施 D. 记录存档

61、2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过了 (D), 本法自 2021 年 1 月 1 日起施行。

A. 《物业管理条例》 B. 《广西物业管理条例》
C. 《中华人民共和国物权法》 D. 《中华人民共和国民法典》

62、建筑区划内的道路、建筑区划内的绿地和建筑区划内的其他公共场所、公用设施属于 (B)。

A. 开发商所有 B. 业主共有
C. 使用人所有 D. 国家所有

63、地方人民政府有关部门、(A) 应当对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助。

A. 居民委员会 B. 开发建设单位
C. 派出所 D. 市场监督管理部门

64、业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经 (B) 一致同意。

A. 全体业主 B. 有利害关系的业主
C. 业主委员会委员 D. 物业公司管理者

65、业主对其建筑物及其附属设施的管理可以 (D)。

A. 业主可以自行管理 B. 委托物业服务企业进行管理
C. 委托其他管理人进行管理 D. 以上三项均可

66、《广西壮族自治区物业管理条例》已由广西壮族自治区第十三届人民代表大会常务委员会第十七次会议于 2020 年 7 月 24 日修订通过，自 (C) 起施行。

A. 2019 年 1 月 1 日 B. 2020 年 1 月 1 日
C. 2021 年 1 月 1 日 D. 2021 年 10 月 1 日

67、以下不属于业主的是 (D)。

- A. 因继承取得建筑物专有部分所有权的个人
- B. 因人民法院的生效法律文书决定取得建筑物专有部分所有权的个人
- C. 因合法建造取得建筑物专有部分所有权的个人
- D. 依法通过订立《房屋租赁合同》获得房屋使用权的个人

68、在物业管理活动中，以下不属于业主享有的权利是（ D ）。

A. 推选业主代表，选举业主委员会委员、业主监督委员会委员，并享有被选举权；

B. 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

C. 监督物业专项维修资金和公共收益的管理和使用；

D. 配合物业服务企业实施物业管理

69、自 2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》中规定，业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定使用建筑物及其附属设施的维修资金规定的事项，应当经（ A ）。

A. 参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意；

B. 参与表决专有部分面积三分之二以上的业主且参与表决人数三分之二的业主同意；

C. 参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意；

D. 参与表决的所有业主同意。

70、《广西壮族自治区物业管理条例》是根据（ C ）和国务院《物业管理条例》等法律、行政法规的规定制定的。

A. 《中华人民共和国物权法》 B. 《中华人民共和国民法总则》

C. 《中华人民共和国民法典》 D. 《中华人民共和国合同法》

71、业主有权参加业主大会，并选举业主委员会委员，同时有被选举权，这体现了物业管理（ A ）的特性。

- A. 业主处于主导地位
- B. 权益性
- C. 专业性强
- D. 服务性强

72、以下（ D ）不包括在物业管理客户服务的工作中。

- A. 提供业主入住服务
- B. 处理客户投诉
- C. 建立物业管理档案
- D. 制定物业再开发利用方案

73、自 2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》中规定，业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动的事项，应当经（ C ）。

A. 参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意；

B. 参与表决专有部分面积三分之二以上的业主且参与表决人数三分之二的业主同意；

C. 参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意；

D. 参与表决的所有业主同意。

74、在物业管理区域内，业主、业主大会、业主委员会、物业服务企业的权利与责任应当非常明确，这体现了物业管理的（ A ）原则。

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

75、业主大会、业主委员会和物业服务企业的关系是（ A ）的关系。

- A. 委托与受托
- B. 指导与被指导
- C. 管理与被管理
- D. 领导与被领导

76、在正常使用情况下，房屋地基基础和主体结构工程的最低保修期限为（ A ）。

- A. 设计文件规定的该工程的合理使用年限
- B. 40 年
- C. 50 年
- D. 70 年

77、中国物业管理协会是具有（ D ）法人资格的行业协会。

- A. 政府
- B. 事业
- C. 企业
- D. 社团

78、我国对物业管理招投标活动实施监督管理的机构是（ D ）。

- A. 业主委员会
- B. 业主大会
- C. 街道办事处
- D. 房地产行政主管部门

79、物业管理用房的所有权属于（ A ）。

- A. 全体业主
- B. 物业服务企业
- C. 开发建设单位
- D. 业主委员会

80、按法律规范的表现形式，国务院颁布的《物业管理条例》属于（ B ）。

- A. 狭义的法律
- B. 行政法规
- C. 地方性法规
- D. 部门规章

81、建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前，（ D ）与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

- A. 业主大会
- B. 建设单位
- C. 业主
- D. 业主委员会或者业主

82、住宅专项维修资金属（ B ）所有，是用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造的费用。

- A. 使用人
- B. 全体业主
- C. 业主委员会
- D. 物业服务企业

83、下列情形中，属于损害他人合法权益的行为是（ C ）。

- A. 房屋空置
- B. 房屋抵押
- C. 拖欠物业服务费
- D. 放弃享有的共有部分权利

84、业主违反物业服务合同约定，逾期不交纳物业服务费用的，（ D ）应当督促其限期交纳。

- A. 业主大会
- B. 房产行政管理部门
- C. 社区居民委员会
- D. 业主委员会

85、商品房住宅小区前期物业服务合同的甲方是（ B ）。

- A. 房地产行政主管部门
- B. 物业建设单位
- C. 当地街道办事处
- D. 建筑施工单位

86、物业管理委托关系除了通过物业服务合同来约定外，还需要通过（ A ）来规范。

- A. 管理规约
- B. 管理细则
- C. 政府监督
- D. 议事规则

87、下列关于国有建设用地使用权出让最高年限的表述中，错误的是（ C ）。

- A. 写字楼 40 年
- B. 厂房用地 50 年
- C. 大型超市用地 50 年
- D. 别墅用地 70 年

88、下列关于物业服务费说法错误的是（ B ）。

A. 物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费；

B. 物业服务人在特殊情况下可以采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费；

C. 业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；

D. 合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

89、（ D ）是企业因故提出与员工终止劳动合同的一项人事调整活动。

- A. 辞职
- B. 辞退
- C. 退职
- D. 资遣

90、下列是物业经营管理部主要职责的是（ B ）。

- A. 企业文化和社区文化建设
- B. 组织对各物业项目进行目标考核
- C. 制定企业各项人力资源管理制度
- D. 各物业项目服务品质监督

91、物业服务合同约定以外的物业服务收费采取的是（ D ）。

- A. 市场调节价
- B. 政府指导价
- C. 业主定价
- D. 物业服务企业与业主协商确定

92、业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前（ C ）日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。

- A. 十五
- B. 三十
- C. 六十
- D. 九十

93、物业服务合同的订立，必须经过（ C ）两个阶段。

- A. 要约和邀约
- B. 邀约和承诺
- C. 要约和承诺
- D. 邀请要约和承诺

A. 安全第一，预防为主
B. 预防为主，防消结合
C. 不顾一切，灭火为主
D. 安全第一，财产第二

A. 物业管理紧急事件 B. 风险 C. 物业管理风险 D. 紧急避险

A. 十五 B. 三十 C. 六十 D. 九十

A. 3 年 B. 5 年 C. 长期 D. 不定期

A. 不可抗力
B. 业主、使用人的原因
C. 自然、社会因素
D. 开发建设单位的原因

A. 业主 B. 业主大会 C. 建设单位 D. 业主委员会

A. 物业专项维修资金 B. 物业保修费
C. 物业维修费 D. 物业服务费

A. 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和

监督权；

- B. 监督物业专项维修资金和公共收益的管理和使用；
- C. 按照国家和自治区有关规定交纳物业专项维修资金；
- D. 提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议。

102、物业管理的早期介入服务对象是（ A ）。

- A. 开发建设单位 B. 业主大会
- C. 施工单位 D. 物业服务企业

103、业主大会属于业主自治组织，这个机构属于物业管理区域内的决策机构，而业主委员会是在业主大会中选举产生的，它属于物业管理区域内的（ D ）。

- A. 主导机构 B. 主人 C. 业主 D. 执行机构

104、物业服务企业要制订相应的演习计划，定期地进行有关演习，以提高突发事件发生时的应急处理能力。这属于（ A ）。

- A. 事先准备 B. 事中控制 C. 事后处理 D. 善后处理

105、前期物业管理的招标主体是（ A ）。

- A. 开发建设单位 B. 业主 C. 业主委员会 D. 业主大会

106、（ A ）是指建设单位在销售物业前，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，如违反应当承担的责任等事项依法做出的约定。

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

107、当房地产开发企业作为建设单位将房屋出售给物业买受人后，（ B ）就成为工程质量保修的第一责任人。

- A. 施工单位 B. 开发建设单位
- C. 承包单位 D. 物业服务企业

108、实行物业服务费用包干制的，预收的物业服务资金包括（ D ）和物业服务企业的利润。

- A. 物业服务成本 B. 物业服务支出

C. 物业服务支出、法定税费 D. 物业服务成本、法定税费

109、下列关于物业服务区域内安全防范工作责任的说法中，表述正确的是（ A ）。

- A. 物业服务企业应当协助做好物业管理区域内的安全防范工作
- B. 物业服务企业对服务区域内的治安防范工作负有全部责任
- C. 物业服务区域内发生刑事案件时，物业服务企业不承担任何责任
- D. 物业服务企业可对嫌疑人进行留置讯问

110、电梯出现紧急情况时，乘客应采取的正确措施是（ C ）。

- A. 确认电梯处于静止状态，撬开轿厢门逃生
- B. 通过安全窗撤离轿厢
- C. 通过电话或对讲系统通知管理员，静候救援
- D. 在管理员的指挥下采取措施自救

101、物业服务企业就业主受到的人身和财产损害承担责任的前提条件是（ B ）。

- A. 物业企业签订了物业服务合同
- B. 物业企业未能履行物业服务合同的约定
- C. 物业企业违反了管理规约约定
- D. 业主交纳了物业服务费用

102、入伙的实质是（ A ）。

- A. 建设单位向业主交付物业的行为
- B. 业主对物业验收及其相关手续的办理
- C. 物业管理服务活动全面展开
- D. 业主开始正式交纳物业费

103、下列属于前期物业管理的阶段有（ A ）。

- A. 物业承接查验阶段、物业入住阶段、业主大会选聘物业服务企业
- B. 物业开发项目的可行性研究阶段性、规划设计阶段、物业入住阶段、业主大会选聘物业服务企业
- C. 销售阶段、物业入住阶段

D. 物业开发项目的可行性研究阶段性、业主大会选聘物业服务企业

104、物业管理区域符合下列条件之一的，应当召开首次业主大会会议，成立业主大会；以下说法不正确的是（ C ）。

A. 交付使用的专有部分建筑面积达到物业管理区域内建筑物总建筑面积三分之二以上；

B. 交付使用的专有部分业主人数达到物业管理区域内业主总人数的三分之二以上；

C. 交付使用的专有部分业主人数达到物业管理区域内业主总人数的二分之一以上；

D. 首套房屋交付使用满两年。

105、物业管理区域符合业主大会成立条件的，建设单位应当在（ C ）日内书面向物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府提出成立业主大会的报告；建设单位逾期未提出书面报告的，（ C ）人以上的业主联名，可以书面向物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府提出成立业主大会的申请。

A. 十五；五 B. 二十；十 C. 三十；十 D. 六十；十

106、街道办事处、乡镇人民政府应当自收到建设单位书面报告或者业主联名书面申请的（ D ）日内组建首次业主大会会议筹备组，并将筹备组成员名单在物业管理区域内公示，公示期不少于（ D ）日。筹备组发布的通知或者公告，应当加盖街道办事处的公章。

A. 十五；三 B. 二十；五 C. 三十；七 D. 六十；七

107、新建物业承接验收时，物业公司应向（ B ）索取物业档案资料。

A. 业主大会 B. 开发建设单位 C. 施工单位 D. 监理单位

108、前期物业服务合同的终止时间是（ C ）。

A. 业主委员会选举成立之日

B. 业主委员会与物业服务企业签署物业服务合同之日。

C. 业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效之日。

D. 物业服务企业之间完成项目移交之日

109、自 2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》中规定，业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动规定的事项，应当经（ C ）。

A. 参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意；

B. 参与表决专有部分面积三分之二以上的业主且参与表决人数三分之

二以上的业主同意；

C. 参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意；

D. 参与表决的所有业主同意。

120、《广西物业管理条例》规定业主大会筹备组由业主代表若干名、建设单位代表一名、街道办事处或者乡镇人民政府代表一名、社区或者村党组织代表一名、辖区公安派出所代表一名以及居（村）民委员会代表一名组成，其中业主代表所占比例不得低于筹备组总人数的（ B ）。筹备组组长由街道办事处或者乡镇人民政府的在职在编人员担任。

A. 三分之一 B. 二分之一 C. 三分之二 D. 四分之三

121、已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由（ D ）交纳。

A. 物业服务企业 B. 房地产行政主管部门

C. 业主委员会 D. 开发建设单位

122、业主大会成立并选举业委会后对原物业服务企业进行更换，新接管的物业公司应当与（ C ）办理物业验收手续。

A. 开发建设单位 B. 业主大会

C. 业主委员会 D. 原物业服务企业

123、以下不属于业主委员会的职责的有（ C ）。

A. 召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；

B. 监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；

C. 选聘和解聘物业服务企业；

D. 监督管理规约的实施。

124、物业服务合同是指在建设单位销售并交付的物业达到一定数量时，依法成立业主委员会，由（ D ）根据业主大会决定与业主大会选聘的物业服务企业签订的专门的服务合同。

A. 业主 B. 业主大会 C. 建设单位 D. 业主委员会

125、自 2021 年 1 月 1 日起施行的《广西物业管理条例》中规定，业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定成立业主监督委员会，选举、更换业主监督委员会委员，决定业主监督委员会委员任期、职责、工作规则的事项，应当经（ A ）。

A. 参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意；

B. 参与表决专有部分面积三分之二以上的业主且参与表决人数三分之二的业主同意；

C. 参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意；

D. 参与表决的所有业主同意。

126、以下不属于业主委员会应当及时组织召开临时业主大会会议的情况是（ B ）。

A. 占总人数百分之二十以上的业主以书面形式提议；

B. 占总人数百分之五十以上的业主以书面形式提议；

C. 发生安全事故或者紧急情况需要业主大会决定；

D. 管理规约或者业主大会议事规则规定的其他情况。

127、除发生安全事故或者紧急情况需要临时召开业主大会会议外，业主委员会应当在会议召开前（ C ）将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等在物业管理区域内显著位置予以公示，并书面告知居（村）民委员会。居（村）民委员会应当派人进行指导和监督。

A. 七日 B. 十日 C. 十五日 D. 三十日

128、经业主大会决定，可以从下列渠道筹集经费用于业主委员会开展工作。（ B ）

A. 物业专项维修资金 B. 从业主共有部分经营所得收益中提取
C. 物业服务费 D. 开发建设单位给予经费支持

129、《广西物业管理条例》明文规定，业主委员会人数为（ B ）人单数；每届任期不超过（ B ）年，可以连选连任。具体人数、任期由业主大会决定。。

A. 五至七；三 B. 五至十一；五
C. 五至七；五 D. 五至十一；七

130、关于业主委员会委员，以下说法不正确的是（ B ）。

A. 业委会委员应具有一定的组织能力和必要的工作时间，热心公益事业，责任心强，公正廉洁；

B. 有欠交物业服务费或者物业专项维修资金等情形的不影响担任业委会委员；

C. 支持符合条件的居（村）民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会委员；

D. 鼓励业主中的中国共产党党员以及法律、财务、工程等专业人员通过法定程序成为业主委员会委员。

131、实施新建物业承接查验，主要依据的文件不包括（ D ）。

A. 商品房买卖合同 B. 物业规划设计方案
C. 建设单位移交的图纸类资料 D. 商品房预售许可证

132、根据《广西物业管理条例》的规定，业主委员会应当（ C ）公布一次业主委员会委员、候补委员交纳物业专项维修资金、物业费、停车费等相关费用情况以及停车位使用情况。

A. 每个月 B. 每季度 C. 每半年 D. 每年

133、业主委员会应当自选举产生之日起（ D ）内，向物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府备案。

A. 10 日 B. 15 日 C. 20 日 D. 30 日

134、根据《广西物业管理条例》的规定，鼓励业主大会建立业主委员会委员任中审计和离任审计制度。审计可以委托专业审计机构实施，费用在（ C ）中列支。

A. 物业服务费 B. 物业专项维修资金
C. 公共收益 D. 业主自愿捐赠

135、在物业管理活动中占主导地位的是（ A ）。

A. 业主 B. 开发建设单位
C. 业主委员会 D. 物业服务企业

136、根据《广西物业管理条例》的规定，前期物业服务合同的期限一般不超过（ C ）。合同有效期内，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

A. 两年 B. 三年 C. 五年 D. 七年

137、2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》一共有（ B ）篇章。

A. 6 B. 7 C. 8 D. 9

138、业主大会会议分为定期会议和临时会议。定期会议（ B ），具体时间由业主委员会按照业主大会议事规则执行。

A. 至少每半年召开一次 B. 至少每年召开一次
C. 每个月召开一次 D. 每个季度召开一次

139、以下不属于业主共同决定的事是（ D ）。

A. 选聘、续聘、解聘物业服务人或者决定自行管理；
B. 确定或者调整物业服务内容、标准以及物业服务收费方案；
C. 使用物业专项维修资金；
D. 与新接管的物业服务企业签订《物业服务合同》。

140、2021 年 1 月 1 日起施行的《广西物业管理条例》中规定，物业管理区域符合条件的应当召开首次业主大会会议，成立业主大会。以下不属于的条件是（ C ）。

A. 交付使用的专有部分建筑面积达到物业管理区域内建筑物总建筑面积三分之二以上；

B. 交付使用的专有部分业主人数达到物业管理区域内业主总人数的三分之二以上；

C. 交付使用的专有部分建筑面积和业主人数均达到二分之一以上；

D. 首套房屋交付使用满两年。

141、2021年1月1日起施行的《广西物业管理条例》中规定，物业管理区域符合条件的，建设单位应当在三十日内书面向物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府提出成立业主大会的报告；建设单位逾期未提出书面报告的，（ A ）人以上的业主联名，可以书面向物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府提出成立业主大会的申请。

A. 十

B. 十五

C. 二十

D. 三十

142、（ C ）是指新建物业交付使用前，建设单位和前期物业服务人应当在物业所在地的县级人民政府住房城乡建设主管部门的指导、监督下，按照国家有关规定和前期物业服务合同约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验，确认现场查验结果，形成查验记录。

A. 检验验收

B. 竣工验收

C. 承接查验

D. 返修验收

143、以下不属于物业服务企业享有的权利是（ C ）。

A. 根据法律、法规规定，临时管理规约、管理规约、物业合同等约定，对物业及其环境、秩序进行管理；

B. 依照物业服务合同约定收取物业费；

C. 根据法律、法规规定、物业服务合同约定等给住户提供服务；

D. 法律、法规规定，临时管理规约、管理规约、物业服务合同等约定的其他权利。

144、物业服务人退出物业管理区域且没有业主委员会或者业主委员会不能正常履行职责的，经（ B ）以上业主申请，由居（村）民委员会在街道办事处或者乡镇人民政府监督下，从应急物业服务人备选库中随机抽选一家物业服务人提供应急服务。

A. 百分之十五 B. 百分之二十

C. 百分之三十 D. 百分之五十

145、下列行为中，物业服务企业可以做的是（ B ）。

A. 改变物业共用部位、共用设施设备和物业服务用房用途；

B. 依法终止物业服务合同，并停止服务或者退出物业管理区域；

C. 采取停止供电、供水、供燃气等方式催交物业服务费；

D. 擅自利用、许可或者默许他人在公共场地、共用部位从事经营活动，或者利用公共场地、共用部位、共用设施设备进行广告宣传等。

146、关于前期物业服务合同，以下说法错误的是（ D ）。

A. 前期物业服务合同可以约定期限

B. 前期物业服务合同是建设单位与物业服务企业签订的合同

C. 前期物业服务合同的内容应当包含在建设单位与物业买受人签订的买卖合同中

D. 前期物业服务合同到期之前，业主委员会与物业服务企业不能再签订新的物业服务合同

147、物业承接查验费用的承担，由建设单位和物业服务企业在前期物业服务合同中约定。没有约定或者约定不明确的，由（ B ）承担。

A. 物业服务企业 B. 建设单位

C. 业主大会 D. 购房者

148、以下说法中错误的是（ D ）。

A. 建设单位和物业服务企业应当将物业承接查验备案情况书面告知业主；

B. 建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同，应当包含物业承接查验的内容；

C. 非业主的住宅使用人对住宅室内进行装饰装修，应当取得业主的书面同意；

D. 装修人擅自拆改供暖、燃气管道和设施造成损失的，由业主负责赔偿。

149、按照《物业管理条例》规定，选聘、解聘物业服务企业的是（ A ）的职责。

- A. 业主大会 B. 业主委员会
C. 居民委员会 D. 有关行政管理部门

150、按照国民经济产业部门划分标准，物业管理属于（ C ）。

- A. 第一产业 B. 第二产业
C. 第三产业 D. 建筑产业

151、在物业管理区域内，（ C ）是权力机构。

- A. 房地产行政管理部门 B. 物业服务企业
C. 业主大会 D. 业主委员会

152、利用物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备经营产生的商业推广、停车、广告等公共收益归全体业主共有，并应当单独列账。（ C ）以上的公共收益优先用于补充物业专项维修资金，剩余部分可以用于业主大会和业主委员会工作经费、消防设施和消防器材更新、电动车停放充电场所改造、业主委员会审计等经业主大会决定的其他支出。

- A. 百分之二十 B. 百分之三十
C. 百分之五十 D. 百分之七十

153、（ A ）指正在使用和已经可以投入使用的各类建筑物及附属设备、配套设施，相关场地等组成的单宗房地产以及依托于该实体上的权益。

- A. 物业 B. 房地产 C. 不动产 D. 固定资产

154、在委托物业管理服务中，物业服务企业只拥有物业的经营（ D ）。

- A. 使用权 B. 产权 C. 支配权 D. 管理权

155、甲公司以出让方式按法定最高年限取得了某度假村土地使用权，2年后建成开业，则开业时度假村的土地使用权的剩余使用年限为（ A ）年。

- A. 38 B. 40 C. 48 D. 50

156、业主不得违反法律、法规以及（ B ），将住宅改变为经营性用房。

- A. 物业服务合同 B. 管理规约
C. 前期物业服务合同 D. 物业管理条例

157、以下关于物业专项维修资金说法不正确的是（ A ）。

A. 物业保修期限内发生的维修、更新、改造的费用从物业专项维修资金中列支；

B. 物业专项维修资金属于全体业主所有；

C. 公共部位和公共设备设施的保修期限届满后的维修、更新、改造的费用从专项维修资金中列支；

D. 业主专有部分由业主承担，不能从物业专项维修资金中列支。

158、以下不属于“严重影响物业正常使用的紧急情况，需要立即对物业共用部位、共用设施设备进行紧急维修、更新、改造且需要使用物业专项维修资金”的情况是（ D ）。

A. 电梯发生故障，电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运的；

B. 屋顶或者外墙渗漏，严重影响房屋使用，有资质的鉴定机构出具鉴定文件的；

C. 专用给排水设施坍塌、堵塞、爆裂的；

D. 消防设施和消防器材有小部分缺失和轻微破损情况的。

159、（ B ）标志着物业开始正式进入使用阶段。

A. 竣工验收完成 B. 接管验收完成

C. 业主大会召开 D. 业主委员会成立

160、《广西壮族自治区物业管理条例》是（ A ）进行修订。

A. 广西壮族自治区人民代表大会常务委员会 B. 国务院

C. 全国人民代表大会 D. 中华人民共和国住房和城乡建设部

161、2021年1月1日起施行的《广西壮族自治区物业管理条例》中规定，监督管理的说法以下不正确的是（ D ）。

A. 县级以上人民政府住房城乡建设主管部门对物业承接查验、物业服务人退出交接活动进行指导和监督；

B. 卫生健康主管部门负责指导居（村）民委员会、业主大会、业主委员会、物业服务人依法开展疾病防控、计划生育工作；

C. 公安机关负责公共安全、公共秩序、养犬、保安服务、车辆停放等

监督管理；

D. 物价部门对物业专项维修资金交存、管理和使用情况以及公共收益收支情况进行监督管理；

162、与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同是业主委员会的（ B ）。

A. 权利 B. 职责 C. 义务 D. 权力

163、公摊水电费优先按照（ C ）分摊。

A. 户 B. 面积 C. 约定 D. 物业公司规定

164、以下不能认定为业主的情形是（ D ）

A. 因人民法院拍卖程序取得房屋所有权，但尚未办理不动产权属登记

B. 因继承取得房屋所有权，但尚未办理不动产权属登记

C. 基于与建设单位的商品房买卖合同购房人已经合法收房，但尚未办理不动产权属登记

D. 基于二手房交易合同购房人已经合法收房，但尚未办理不动产权属登记

165、关于业主大会，业主委员会和居民委员会的关系，以下说法错误的是（ D ）

A. 业主大会、业主委员会应当积极配合居委会开展相关工作，并接受指导和监督

B. 住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，应当告知并听取居委会的建议

C. 业主大会与居委会之间并不一一对应，双方不存在隶属关系

D. 业主大会、业主委员会作出的违法决定，居委会无权撤销

166、业主对物业服务企业提供的服务往往难以产生有所值的感觉，这体现了物业管理服务（ C ）的特点。

A. 长期性 B. 差异性 C. 无形性 D. 公共性

167、以下说法正确的是（ C ）

A. 物业管理本质上是一种民事活动，政府主管部门不应该干预

B. 政府主管部门不依法履行监督指导职责的，物业服务企业可以依法提起行政复议

C. 物业管理活动中大量民事关系的处理，由当事人自行调解或通过司法程序解决

D. 对违反行政管理规定又同时构成民事违约或侵权的行为，坚持行政处罚优先原则

168、以下应用文写作标题正确的是（ A ）

A. ××物业服务中心 3 月份维修工作方案

B. ××物业服务中心 7 月份业务培训纲要

C. ××物业服务中心关于购买电脑的请示报告

D. ××物业服务中心关于邀请业主参加国庆晚会的通知函

169、关于消防管理，以下说法错误的是（ C ）

A. 一般在住宅区内，高层和超高层物业每层楼应配置 4 瓶灭火器。

B. 消防水泵在点动测试前应当将联动主机上控制键调至手动

C. 消防广播系统在测试结束后应当将控制键调至手动

D. 消防车道的净宽带和净空度均不应小 4 米

170、因装饰装修活动造成相邻住宅的管道堵塞、渗漏水、停水停电、物品毁坏等，应当负责修复和赔偿的是（ D ）。

A. 物业企业 B. 业主 C. 装修公司 D. 装修人

171、以下属于共用设备的是（ C ）

A. 污水井 B. 宣传栏 C. 水箱 D. 化粪池

172、通过启用设施或设备直接检验被查验对象的安装质量和使用功能，以直观地了解其符合性、舒适性、安全性的具体检查方法是（ A ）。

A. 使用查验 B. 检测查验 C. 实验查验 D. 观感查验

173、物业供应商选择的基本准则是“Q. C. D. S”原则，其中 Q 指的是（ D ）

A. 交付 B. 服务 C. 成本 D. 质量

174、盲目作出服务承诺造成中标后亏损经营，其风险来自于（ C ）。

A. 招标人 B. 招标物业 C. 投标人 D. 竞争对手

175、追诉物业专项维修资金的诉讼时效为（ D ）

A. 1 年 B. 2 年 C. 3 年 D. 无时效限制

176、物业服务应首先要达到（ C ）的质量标准。

A. 国家规定 B. 服务等级 C. 合同约定 D. 主管部门要求

177、在物业管理活动中起主导作用的是（ B ）

A. 建设单位 B. 业主 C. 业主委员会 D. 物业服务企业

178、张小飞邀请关小羽来家中做客，关小羽进入张小飞所住小区后，突然从小区的高楼内抛出一块砚台，将关小羽砸伤。关于砸伤关小羽的责任承担，下列哪一选项是正确的？（ B ）

A. 张小飞违反安全保障义务，应承担侵权责任

B. 顶层业主通过证明当日家中无人，可以免责

C. 小区物业违反安全保障义务，应承担侵权责任

D. 如查明砚台系从 10 层抛出，10 层以上业主仍应承担赔偿责任

179、成语“爱屋及乌”的含义是“爱其人者，兼屋上之乌”。它体现了影响人际吸引因素中（ C ）。

A. 相似性因素 B. 临近因素 C. 移情效应 D. 情感的相悦性

180、将建筑或小区内使用后的生活污水、废水经适当处理后回用于建筑或小区作为生活杂用水供水系统为（ A ）系统。

A. 建筑中水 B. 建筑废水回收系统

C. 建筑循环用水 D. 节能减排

181、下列不属于物业服务企业营业成本的是（ D ）。

A. 直接人工费 B. 化粪池清理费 C. 管理费分摊 D. 水电公摊费

182、《装修申报登记表》属于质量体系文件中的（ D ）

A. 质量手册 B. 程序文件 C. 作业指导书 D. 质量记录

185、三供一业中的“一业”是指（ D ）。

A. 供水企业 B. 供电企业 C. 房地产 D. 物业管理

186、根据现行广西物业服务行业信用信息管理相关规定，某物业服务

企业获得 A 级信用等级，属于（ C ）

A. 优秀 B. 良好 C. 合格 D. 不合格

187、房屋的五方竣工验收由（ B ）组织

A. 政府主管部门 B. 建设单位 C. 物业企业 D. 房屋施工监理单位

188、物业公司招用人员在物业管理区域内开展门卫、巡逻、秩序维护等服务的，应当在（ D ）日内向公安机关备案。

A. 7 B. 10 C. 15 D. 30

189、发现火灾隐患和消防安全违法行为可拨打（ D ）电话，向当地公安消防部门举报。

A. 110 B. 119 C. 96110 D. 96119

190、程某与某房地产开发公司于 2014 年 5 月 4 日签订了《某市商品房预售合同》，2014 年 10 月 10 日，该房屋通过竣工验收。该开发公司于 2015 年 10 月 10 日将程某所购商品住房交付其使用，则开发商就该房屋屋面渗漏对业主的保修期应到（ B ）截止。

A. 2017 年 10 月 10 日 B. 2019 年 10 月 10 日

C. 2018 年 10 月 10 日 D. 2020 年 10 月 10 日

191、关于业主委员会，以下说法正确的是（ B ）

A. 业主委员会应当对签订的外包内容保密

B. 业主委员会不得从事与物业管理无关的活动

C. 业主委员会应当于业主委员会会议召开 15 日前公告会议内容和议程

D. 业主委员会委员人数不足总数的三分之二时应当召集临时业主大会重新进行选举

192、以下说法不正确的是（ C ）

A. 建设单位擅自改变业主共有部分使用功能，业主有权要求恢复原状

B. 物业企业对占用业主共有部分进行经营性活动所得收入，可以提取合理成本

C. 建设单位和前期物业企业可以在前期物业服务合同中约定公共收益

归物业公司所有

D. 物业企业利用业主共有部分进行经营性活动的，应当经过业主大会同意

193、《物业管理条例》规定，对物业管理区域内违反有关物业装饰装修和使用等方面法律法规规定的行为，物业服务企业应履行的义务不包括（ D ）。

A. 告知义务 B. 制止义务 C. 报告义务 D. 执行义务

194、2021 年 1 月 1 日正式实施的《广西壮族自治区物业管理条例》属于（ A ）

A. 地方法规 B. 行政法规 C. 地方规章 D. 部门规章

195、根据物权法规定，业主维修房屋、水管等必须通过邻居房屋的，邻居应当提供必要的便利，造成邻居损失的，业主应当给予适当的（ C ）

A. 赔偿 B. 补助 C. 补偿 D. 无偿

196、下列建筑物区分所有权的说法正确的是（ B ）。

A. 业主对其房屋专有部分相对应的外墙面享有专有权

B. 业主对房屋的避难层享有共有和共同管理的权利

C. “有厉害关系的业主”指本栋楼内全体业主

D. 业主对业主委员会的决定不服的可以在 3 年内向人民法院提起撤销权诉讼

197、物业企业的正式员工辞职应提前（ C ）日以书面形式通知企业。

A. 7 B. 15 C. 30 D. 45

198、买卖双方办理房屋过户手续实质是指办理房屋的（ D ）

A. 变更登记 B. 预告登记 C. 更正登记 D. 转移登记

199、以下错误的说法是（ C ）。

A. 建设单位依法与物业企业签订的前期物业服务合同对全体业主具有约束力

B. 一个物业管理区域只能成立一个业主大会

C. 对行政部门给以业主委员会备案行为不服，物业企业可以提起行政

诉讼

D. 对业主破坏电梯的行为，物业企业可以直接提起诉讼

200、物业企业退出项目时应当将物业承接查验的相关资料移交给
(C)

- A. 业主大会 B. 继任物业服务企业
C. 业主委员会 D. 建设单位

二、多项选择题 (每题 2 分，每题有 2 个或 2 个以上备选项符合题意，至少有一个错项。错选、本题不得分，少选、所选的每个正确选项得 0.5 分) (100 题)

1、根据《物业服务收费管理办法》的规定，物业服务企业应当按照政府价格主管部门的规定实行明码标价，将(ABCD)等有关情况进行公示。

- A. 服务内容 B. 服务标准
C. 收费项目 D. 收费标准

2、全国物业管理示范项目申报的基本条件有(ABCD)

A. 参评项目符合城市规划建设要求，配套设施齐全，住宅小区建筑面积在 8 万 m² 以上

- B. 取得“省（自治区、直辖市）级物业管理示范项目”称号一年以上
C. 物业服务企业无任何责任事故

D. 未发生经主管部门确认属实有关收费、服务质量等方面的重大投诉

3、税务行政主管部门有权依法对物业服务企业进行(ABD)。

- A. 价格工作的监督、指导 B. 定期、不定期的税务检查和指导
C. 企业经营现状的检查 D. 违反税务规定行为的处罚

4、物业服务企业进行成本控制，不能以(CD)为代价。

- A. 降低行政办公费 B. 降低公共区域秩序维护费
C. 降低服务质量 D. 降低业主和使用人的满意度

5、物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途时，应当(AC)。

- A. 提请业主大会讨论决议

- B. 提请业主委员会讨论决议
 - C. 得到同意后，由业主依法办理有关手续
 - D. 得到同意后，由物业服务企业依法办理有关手续
- 6、根据《物业管理条例》，以下表述中正确的是（ ABCD ）。
- A. 业主可以委托代理人参加业主大会会议
 - B. 业主对共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权。
 - C. 从事物业管理的人员应当按照国家有关规定，取得职业资格证书
 - D. 业主大会、业主委员会不得从事与物业管理无关的工作
- 7、业主管理规约应当对（ ABCD ）等事项进行规定。
- A. 物业的使用、维护、管理
 - B. 业主的共同利益
 - C. 业主应当履行的义务
 - D. 违反公约应当承担的责任
- 8、住宅专项维修资金的使用，应当遵循（ ABD ）的原则，任何单位和个人不得挪作他用。
- A. 受益人和负担人相一致
 - B. 方便快捷
 - C. 福利性
 - D. 公开透明
- 9、关于酬金制，下列说法中正确的有（ ABCD ）。
- A. 在物业服务资金中，物业服务企业只收取酬金，其余用于合同支出
 - B. 服务资金中的节余或不足部分由业主享有或承担
 - C. 对业主而言这种收支情况较透明
 - D. 对企业而言这种收入具有相对固定性
- 10、对装修人员的管理，大体可以从以下几个方面着手：（ AB ）
- A. 身份登记
 - B. 行为约束
 - C. 书面警告
 - D. 小额罚款
- 11、业主对专有部分的所有权。即业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，有权对专有部分（ ABCD ）。
- A. 占有
 - B. 使用
 - C. 收益
 - D. 处分
- 12、《物权法》规定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 2/3 以上的业主同意的事项有（ AD ）。

- A. 筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金
- B. 制定和修改管理规约
- C. 选举业主委员会和更换业主委员会成员
- D. 改建、重建建筑物及其附属设施

13、业主委员会委员应当具备的条件有（ ABC ）。

- A. 具有完全民事行为能力
- B. 具备必要的工作时间
- C. 遵守业主大会议事规则、管理规约，模范履行业主义务
- D. 具有中学以上的文化程度

14、住宅专项维修资金管理实行（ ABC ）原则。

- A. 专户存储 B. 政府监督 C. 所有权人决策 D. 业主委员会监督

15、在物业管理活动中，虽然不可能完全消除风险，但可以通过努力把风险缩减到最小的程度。这就要求物业服务企业（ ABCD ），以保证物业管理活动和人们生活的正常进行。

- A. 主动认识风险 B. 积极管理风险
- C. 有效控制风险 D. 有效防范风险

16、物业管理，顾名思义，是以物业作为管理的对象和内容物业管理企业必须要具备的（ ABCD ）基本的专业能力

- A. 保证建筑物及设施的安全使用 B. 保证设施设备的正常运行
- C. 延长建筑物及设施的使用寿命 D. 节省建筑物及设施的使用成本

17、下关于业主“自治”下列说法正确有（ AB ）

- A. 业主可自行管理建筑物及其附属设施
- B. 也可委托物业服务企业或其他管理人管理
- C. 业主必须自己亲自做打扫公共卫生和维修公共设备等工作才叫“自治”
- D. 目前的法律法规体系不支持业主“自治”，所以业主必须委托物业公司来管理小区。

18、近代物业的产生正是为了（ BC ）的矛盾应运而生的。

- A. 开发商和买房人 B. 解决物业产权多元化
C. 公共设施设备社会化 D. 个别业主之间

19、物业管理生命周期分为（ ACD ）三个阶段。

- A. 早期介入 B. 中期介入 C. 前期物业管理 D. 常规物业管理

20、下列选项中属于物业管理的专业价值是（ ABCD ）

- A. 物业设施管理 B. 物业资产管理
C. 客户关系管理 D. 客户行为管理

21、限制业主行使共同管理权的依据是（ BC ）。

- A. 业主大会规程 B. 管理规约
C. 业主大会议事规则 D. 物业管理条例

22、物业服务企业不履行或者不完全履行以下（ ABCD ）义务，物业服务企业则存在违约行为。

- A. 物业服务合同约定的义务
B. 物业服务企业公开作出的承诺
C. 物业服务企业制定的服务细则
D. 业主大会制定的管理规约的规定

23、实行物业服务收费酬金制，在收取的物业服务资金中包括（ CD ）。

- A. 物业服务企业的利润 B. 企业员工的奖金
C. 物业服务支出 D. 物业服务企业的酬金

24、不动产相邻各方应当按照（ ABCD ）原则，正确处理截水、排水、通行、采光等方面的相邻关系。

- A. 有利生产 B. 方便生活
C. 团结互助 D. 公平合理

25、规避侵犯业主的物业管理知情权法律责任风险，物业服务企业应该做到（ ABCD ）。

- A. 采取合理公布方式 B. 按期公布公开资料
C. 公开资料真实可信 D. 业主预审公开资料

26、以下阐述物业服务人与业主之间委托关系正确的是（ ACD ）。

- A. 物业服务人按业主指示管理物业
- B. 物业服务人是物业管理责任主体
- C. 业主义务委托并不实现义务转移
- D. 业主是物业养护维修的责任主体

27、从物业管理的实践来看,（ ACD ）是物业项目形成完整、舒适、便利等功能的先天制约阶段

- A. 规划设计
- B. 立项决策
- C. 建筑施工
- D. 竣工验收

28、《物业承接查验办法》规定,新建物业应具备（ ABC ）等条件,才能实施承接查验。

- A. 竣工验收合格,取得准许使用文件
- B. 市政公用设施按规划要求建成
- C. 公用服务设施按规划要求建成
- D. 签订物业服务合同

29、物业管理机构更迭时承接查验需要移交（ ABD ）等资料。

- A. 物业原始资料
- B. 业主资料
- C. 属于物业公司的财务管理资料
- D. 属于业主的财务管理资料

30、日常物业管理期档案主要包括（ ABC ）。

- A. 物业运行记录档案
- B. 物业维修记录档案
- C. 物业服务记录档案
- D. 物业承接查验期档案

31、物业服务人通过客户沟通、（ ABCD ）等手段,不断改进工作,提升管理服务水平,获取更大的经济效益和社会效益。

- A. 投诉处理
- B. 客户关系维护
- C. 满意度调查
- D. 客户服务创新

32、在追究物业服务企业的自然灾害防治法律责任时,除了要考虑不可抗力因素,还要考虑（ BCD ）等因素进行综合分析与判断。

- A. 意外事件
- B. 是否在物业服务企业服务范围内
- C. 受损方有无过错
- D. 受损方过错程度

33、实行物业服务费用包干制的，物业服务费的构成包括(ABD)。

- A. 物业服务成本 B. 法定税费
- C. 物业服务支出 D. 物业服务企业的利润

34、物业服务合同到期或因某些原因终止时，物业服务企业应当将(ABC)等，交还给业主委员会。

- A. 物业管理用房 B. 余留的专项维修资金
- C. 承接验收时的图纸 D. 企业员工的档案资料

35、以下关于房屋附属设施设备预防性计划维修养护的表述正确的是(ABCD)。

A. 房屋附属设施设备预防性计划维修养护是为了防止设备设施意外损坏，按照预定计划进行的一系列预防性修理、养护和管理的组织措施和技术措施。

B. 实行预防性计划维修养护目的，是为了保证物业管理区域呢的设备设施能正常工作，避免设备遭受不应有的破坏，充分发挥设备潜力

C. 实行预防性计划维修养护制度，可以延长设备修理间隔期、降低修理成本和提高维修质量

D. 进行计划维修养护的次序和期限是根据设备的功能、特点、规格与使用条件而定的

36、房屋附属特种设备的使用单位应当对使用中的特种设备(ABCD)。

- A. 进行经常性日常维修保养 B. 定期自行检查
- C. 发现异常及时处理 D. 对安全附近等进行定期校验并做记

37、从消防管理的角度看，高层建筑的特点(ABCD)

- A. 火险因素多 B. 火势蔓延快
- C. 救火难度大 D. 人员疏散比较难

38、物业管理区域内的房屋附属设备设施应当定期巡回检查，主要检查(ABC)等情况，并做相应记录。

- A. 仪表是否正常工作 B. 设备运转有无异常噪声

C. 设备运转有无异常发热 D. 设备是否需要大修

39、不动产相邻各方应当按照（ ABCD ）原则，正确处理截水、排水、通行、采光等方面的相邻关系。

A. 有利生产 B. 方便生活 C. 团结互助 D. 公平合理

40、关于物业服务合同的说法，正确的有（ ABCD ）。

A. 物业服务合同是平等主体之间签订的民事合同

B. 物业服务合同应为要式合同

C. 物业服务合同为有偿合同

D. 物业服务合同是双务合同

41、前期物业管理的意义有（ ABCD ）。

A. 前期物业管理是后期管理的基础

B. 满足物业不间断管理的需要

C. 维护小区的整体形象，推动租售

D. 为物业服务企业树立形象，赢得声誉创造机会

42、通过招标投标方式选择物业服务企业的，招标人应当按照规定时限完成物业管理招标投标工作，以下正确的有（ BCD ）。

A. 新建现售商品房项目应当在现售前 60 日完成；

B. 新建现售商品房项目应当在现售前 30 日完成；

C. 预售商品房项目应当在取得《商品房预售许可证》之前完成；

D. 非出售的新建物业项目应当在交付使用前 90 日完成。

43、物业服务合同中，承担违约责任的方式有（ BCD ）。

A. 罚款

B. 继续履行物业服务合同

C. 赔偿损失

D. 支付违约金

44、物业管理早期介入的必要性有（ ABCD ）。

A. 为接管验收打下基础

B. 有利于后期物业管理工作顺利进行

C. 完善物业的使用功能

D. 为保证物业正常运行打下基础

45、物业管理招标的主体包括（ ABC ）。

- A. 物业所有权人 B. 物业建设单位
- C. 业主大会 D. 业主委员会

46、房地产中介服务人员在房地产中介活动中不得有下列行为：
（ ABCD ）。

A. 索取、收受委托合同以外的酬金或其他财物，或者利用工作之便，牟取其他不正当的利益；

B. 允许他人以自己的名义从事房地产中介业务；

C. 同时在两个或两个以上中介服务机构执行业务；

D. 与一方当事人串通损害另一方当事人利益。

47、在住宅小区的出入管理中，安防人员应（ ABCD ）。

A. 熟悉国家有关法律法规、本小区公共秩序管理服务规章制度

B. 熟悉本岗位工作规程及相关安防设施设备的使用方法

C. 合理控制出入管理环节，认真履行岗位职责

D. 发现异常情况及时采取相应防范措施

48、典型紧急事件的处理包括对火警、燃气泄漏、电梯故障、噪声侵扰、电力故障、（ ABCD ）和台风袭击等典型紧急事件的处理。

A. 浸水漏水 B. 高空坠物 C. 交通意外 D. 刑事案件

49、早期介入的风险包括（ CD ）。

A. 合同订立的风险

B. 合同执行的风险

C. 专业服务咨询的风险

D. 项目接管的不确定性带来的风险

50、以下属于物业管理早期介入的内容的是（ ABC ）。

A. 察看工程建设现场

B. 设计管理模式，草拟和制定管理制度

C. 建立服务系统和服务网络

D. 竣工验收

51、业主养宠物扰民，物业服务公司可以（ ABC ）。

A. 物业公司有义务制止不文明行为

B. 向有关行政主管部门报告

C. 通过合同和管理规约约定不按照文明养犬的规定饲养宠物的责任

D. 制止不文明养犬户的养犬行为

52、物业服务合同与前期物业服务合同的主要区别有（ ACD ）。

A. 订立合同的当事人不同

B. 前期物业服务合同必须通过招投标

C. 合同期限不同

D. 合同内容不同

53、开发建设单位在前期物业管理活动中应当承担的义务有（ ABCD ）。

A. 依法选聘物业服务企业

B. 制定临时管理规约

C. 承担保修期间的物业保修责任

D. 按规定配置物业管理用房

54、下列选项属于禁止从住宅专项维修资金中列支的费用的是（ ABCD ）。

A. 物业竣工保修期内的住房共用部位、共用设施设备维修的费用

B. 公用事业等管线和设施设备的维修、养护费用

C. 人为损坏共用设施设备所需的修复费用

D. 物业服务合同中约定的从物业服务费用中支出的维修费用

55、下列关于物业管理服务费的描述正确的有（ ABCD ）。

A. 依照物业服务合同交纳物业服务费是业主应尽的义务

B. 经书面催交，业主无正当理由拒绝缴纳的，人民法院应当支持

C. 物业使用人欠费的，业主承担连带责任

D. 已竣工尚未出售的物业，物业服务费由建设单位全额交纳

56、物业服务企业建立公共关系的主要方法包括（ ABC ）。

A. 日常工作例会、工作函件

B. 机构成立撤销及人事更替的告知

C. 节假日拜访、社区活动策划

D. 在新闻媒体上刊登广告

57、2021年1月1日《中华人民共和国民法典》施行后，以下同时废止的有（ ABCD ）。

- A. 《中华人民共和国民法通则》
- B. 《中华人民共和国合同法》
- C. 《中华人民共和国物权法》
- D. 《中华人民共和国侵权责任法》

58、将在 2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》中提到物业服务人包括（ AB ）。

- A. 物业服务企业
- B. 其他管理人
- C. 政府管理部门
- D. 开发建设单位

59、将在 2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》中，以下属于典型合同的有（ ABCD ）。

- A. 买卖合同
- B. 租赁合同
- C. 中介合同
- D. 物业服务合同

60、物业服务企业在物业管理活动中与（ ABCD ）是平等的法律关系。

- A. 开发建设单位
- B. 业主委员会
- C. 供水公司
- D. 专业外包公司

61、以下所有权属于全体业主所有的是（ ACD ）

- A. 物业管理用房
- B. 房屋质量保证金
- C. 利用公共部位经营所得公共收益
- D. 专项维修资金

62、物业投标文件包括的内容有（ ABC ）。

- A. 投标函
- B. 投标报价
- C. 物业管理方案
- D. 前期物业服务合同

63、管理规约应当对下列事项作出约定。（ ABCD ）

- A. 建筑物及其附属设施设备的使用、维护、管理；
- B. 专项维修资金的筹集、使用方案，共有部分的经营与收益分配、使用；
- C. 物业管理区域内有关环境卫生、噪声、宠物饲养、安全管理等业主的权利与义务；
- D. 违反管理规约应当承担的责任；

64、物业管理的基本环节包括（ ABCD ）。

- A. 物业管理早期介入
- B. 物业的接管验收
- C. 前期物业管理
- D. 后期物业管理

65、居（村）民委员会依法协助街道办事处、乡镇人民政府开展物业管理相关的下列工作（ABCD）。

- A. 配合开展物业管理区域的划分工作；
- B. 参与首次业主大会会议筹备工作，推荐业主委员会委员人选；
- C. 指导、监督业主大会、业主委员会依法开展工作；
- D. 依法参加业主大会、业主委员会会议。

66、《广西物业管理条例》所称“共用部位”，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，主要包括（ABCD）。

- A. 住宅的基础
- B. 承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶
- C. 架空层、避难层
- D. 户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道

67、业主委员会由业主大会会议依法选举产生，对业主大会负责，受业主大会监督，履行下列主要职责（ABCD）。

- A. 召集业主大会会议，报告物业管理实施情况、业主委员会履职情况；
- B. 与业主大会选聘、续聘的物业服务人签订物业服务合同，与退出的物业服务人进行交接；
- C. 监督管理规约的实施，对违反管理规约的行为进行制止；
- D. 组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用。

68、《广西物业管理条例》规定，业主大会会议可以采用（ABD）方式召开。

- A. 集体讨论
- B. 书面征求意见
- C. 电话访问
- D. 互联网

69、物业服务人应当自物业交接后三十日内，持以下资料的复印件并加盖公章，向物业所在地的县级人民政府住房城乡建设主管部门办理物业承接查验备案。（BCD）

- A. 前期物业服务合同
- B. 物业承接查验协议
- C. 建设单位移交资料清单
- D. 查验、交接记录

70、下列有关物业紧急事件的说法，正确的是（ACD）。

- A. 在发生紧急事件时，物业服务企业应尽可能努力控制事态的恶化和

蔓延，在最短的时间内恢复正常

B. 在紧急事件发生后，应由几名物业管理人做好统一的现场指挥，安排调度，以免造成混乱

C. 在发生紧急事件时，物业管理人员不能以消极、推脱甚至是回避的态度来对待，应主动出来，及时处理

D. 处理紧急事件应以不造成新的损失为前提，不能因急于处理，而不顾后果，造成更大损失

71、以下（ BCD ）属于邀请要约。

A. 投标

B. 拍卖

C. 招标公告

D. 寄送的价目表

72、物业管理招标的主体包括（ BCD ）。

A. 物业服务企业

B. 物业建设单位

C. 业主大会

D. 物业所有权人

73、下列（ ABCD ）是物业服务企业的义务。

A. 按照物业服务合同的约定，提供相应的服务。

B. 接受业主、业主大会和业主委员会对履行合同的情况进行监督

C. 重大管理措施提交业主大会审议决定

D. 接受政府主管部门监督指导

74、关于物业服务合同的说法，正确的有（ ABCD ）。

A. 物业服务合同是平等主体之间签订的民事合同

B. 物业服务合同应为要式合同

C. 物业服务合同为有偿合同

D. 物业服务合同是双务合同

75、政府在物业管理法律关系中的重要地位不容忽视，主要表现在（ BCD ）。

A. 对业主和业主大会的监督和指导

B. 对物业服务企业的监督和管理

C. 对普通居住物业服务价格的监管

D. 对物业使用与维护行为的监督和管理

76、前期物业服务合同与物业服务合同的主要区别包括（ ABCD ）。

- A. 合同签订主体不同 B. 合同的内容不同
- C. 合同存在阶段不同 D. 合同履行期限不同

77、首次业主大会会议筹备组由以下（ ABCD ）代表组成。

- A. 业主 B. 建设单位
- C. 物业服务企业 D. 街道办事处或乡镇政府、居民委员会

78、《物业管理条例》规定对物业管理区域内违反有关治安环保、物业装饰装修和使用等方面法律法规规定的行为，物业服务企业应履行（ ABC ）。

- A. 告知义务 B. 制止义务 C. 报告义务 D. 上诉义务

79、下列不属于业主委员会职责的是（ BD ）。

- A. 召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况
- B. 选聘或解聘物业服务企业
- C. 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同
- D. 决定专项维修资金使用、续筹方案

80、业主应当依据（ AC ）的规定对共有部分行使权利、承担义务。

- A. 物权法及相关法律、法规 B. 业主大会议事规则
- C. 管理规约 D. 业主委员会决议

81、关于业主对共有部分享有共有和共同管理权利的说法，正确的是（ BD ）。

- A. 业主享有权利、承担义务，不履行义务的前提是放弃权利
- B. 业主依据相关法律、法规等的规定行使占有、使用、收益或者处分的权利
- C. 业主可以根据需要调整建设规划，改变绿地、道路、停车位等布局
- D. 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有

82、《住宅质量保证书》应当包括以下（ ABCD ）内容。

- A. 工程质量监督部门核验的质量等级；
- B. 地基基础和主体结构在合理使用寿命年限内承担保修；
- C. 正常使用情况下各部位、部件保修内容与保修期；
- D. 用户报修的单位，答复和处理的时限；

83、通过招标投标方式选择物业服务企业的，招标人应当按照规定时限完成物业管理招标投标工作，以下正确的有（ BCD ）。

- A. 新建现售商品房项目应当在现售前 60 日完成；
- B. 新建现售商品房项目应当在现售前 30 日完成；
- C. 预售商品房项目应当在取得《商品房预售许可证》之前完成；
- D. 非出售的新建物业项目应当在交付使用前 90 日完成。

84、物业服务合同中，承担违约责任的方式有（ BCD ）。

- A. 罚款
- B. 继续履行物业服务合同
- C. 赔偿损失
- D. 支付违约金

85、在住宅小区的出入管理中，安防人员应（ ABCD ）。

- A. 熟悉国家有关法律法规、本小区公共秩序管理服务规章制度
- B. 熟悉本岗位工作规程及相关安防设施设备的使用方法
- C. 合理控制出入管理环节，认真履行岗位职责
- D. 发现异常情况及时采取相应防范措施

86、业主养宠物扰民，物业服务企业可以（ ABC ）。

- A. 物业公司有义务制止不文明行为
- B. 向有关行政主管部门报告
- C. 通过合同和管理规约约定不按照文明养犬的规定饲养宠物的责任
- D. 制止不文明养犬户的养犬行为

87、下列选项属于禁止从住宅专项维修资金中列支的费用的是（ ABCD ）。

- A. 物业竣工保修期内的住房共用部位、共用设施设备维修的费用
- B. 公用事业等管线和设施设备的维修、养护费用

- C. 人为损坏共用设施设备所需的修复费用
- D. 物业服务合同中约定的从物业服务费用中支出的维修费用

88、下列关于物业管理服务费的描述正确的有（ ABCD ）。

- A. 依照物业服务合同交纳物业服务费是业主应尽的义务
- B. 经书面催交，业主无正当理由拒绝缴纳的，人民法院应当支持
- C. 物业使用人欠费的，业主承担连带责任
- D. 已竣工尚未出售的物业，物业服务费由建设单位全额交纳

89、以下所有权属于全体业主所有的是（ ACD ）

- A. 物业管理用房
- B. 房屋质量保证金
- C. 利用公共部位经营所得公共收益
- D. 专项维修资金

90、物业投标文件包括的内容有（ ABCD ）。

- A. 投标函
- B. 投标报价
- C. 物业管理方案
- D. 前期物业服务合同

91、《广西物业管理条例》所称“共用部位”，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，主要包括（ ABCD ）。

- A. 住宅的基础；
- B. 承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶；
- C. 架空层、避难层；
- D. 户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道。

92、《广西物业管理条例》规定，业主大会会议可以采用（ ABD ）方式召开。

- A. 集体讨论
- B. 书面征求意见
- C. 电话访问
- D. 互联网

93、物业服务人应当自物业交接后三十日内，持以下资料的复印件并加盖公章，向物业所在地的县级人民政府住房城乡建设主管部门办理物业承接查验备案。（ ABCD ）

- A. 前期物业服务合同
- B. 物业承接查验协议
- C. 建设单位移交资料清单
- D. 查验、交接记录

94、物业服务人不得有下列行为：（ ABCD ）

- A. 将物业管理区域内的全部物业服务委托给第三人或者将全部物业服

务支解后分别转委托给第三人

B. 未依法终止物业服务合同，擅自停止服务或者退出物业管理区域

C. 擅自提高收费标准或者扩大收费范围、重复收费、捆绑收费以及收取物业服务合同约定外的费用

D. 采取停止供电、供水、供燃气等方式催交物业费

95、业主对其建筑物专有部分行使占有、使用、收益和处分的权利时，不得（ CD ）。

A. 遵守物业服务企业的要求

B. 随意改变房屋的内部装饰

C. 危及建筑物的安全

D. 损害其他业主的合法权益

96、管理规约应当对下列事项作出约定。（ ABCD ）

A. 建筑物及其附属设施设备的使用、维护、管理；

B. 专项维修资金的筹集、使用方案，共有部分的经营与收益分配、使用；

C. 物业管理区域内有关环境卫生、噪声、宠物饲养、安全管理等业主的权利与义务；

D. 违反管理规约应当承担的责任。

97、以下属于物业管理早期介入的内容的是（ ABC ）。

A. 察看工程建设现场

B. 设计管理模式，草拟和制定管理制度

C. 建立服务系统和服务网络

D. 竣工验收

98、开发建设单位在前期物业管理活动中应当承担的义务有（ ABCD ）。

A. 依法选聘物业服务企业

B. 制定临时管理规约

C. 承担保修期间的物业保修责任

D. 按规定配置物业管理用房

99、关于物业承接查验，以下说法正确的是（ BCD ）

A. 物业企业与建设单位应当在办理物业交接手续前签订物业承接查验协议

B. 物业承接查验协议与前期物业服务合同具有同等法律效力

C. 业主对物业承接查验活动享有知情权和监督权

D. 物业承接查验档案属于全体业主所有

100. 中共中央、国务院《关于加强和完善城乡社区治理的意见》提出，建立健全（ ABD ）议事协调机制

A. 社区党组织 B. 社区居民委员会 C. 业主大会 D. 业主委员会