**唐山市物业服务行业2021年度专家年检考核试题**

**姓名： 性别： 单位： 本人电话：**

**是否会员单位： 日期： 年 月 日**

**一、单选题 （24题，共48分）**

1. 建筑物、构筑物或者其它设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害，（ ）不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。(2分)

A. 所有人

B. 管理人

C. 使用人

D. 所有人、管理人或者使用人

2. 业主大会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以（ ）(2分)

A. 请求人民法院予以撤销

B. 请求人民法院仲裁

C. 无视决定

D. 建立规定

3. 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，对专有部分以外的共有部分享有（ ）和（ ）权利。(2分)

A. 共有和共同管理

B. 出租和出售

C. 占有和处分

D. 共有和管理

4. 中介人未促成合同成立的，不得请求支付报酬；但是，可以按照约定请求委托人支付从事中介活动支出的（ ）(2分)

A. 活动费用

B. 必要费用

C. 人工费用

D. 其它费用

5. 有关物业服务区域内服务委托，下列说法正确的是（ ）(2分)

A. 物业服务人不必针对委托的专项服务事项负责任

B. 物业服务人可以将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人

C. 物业服务人可以将其全部物业服务支解后分别转委托给第三人

D. 物业服务人可以将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人

6. 某小区某业主逾期未支付物业费，物业服务人可以通过催告其在合理期限内支付。合同期限届满仍不支付，物业服务人可以（ ）(2分)

A. 提出诉讼或者申请仲裁

B. 提出诉讼或者调解

C. 停止供应水电热燃气

D. 提出调解或者申请仲裁

7. 建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于（ ）共有。(2分)

A. 业主

B. 建设单位

C. 物业服务企业

D. 其它管理人

8. 物业服务企业等建筑物管理人应当采取必要的安全保障措施防止从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害的情形发生；未采取必要的安全保障措施的，应当依法承担未履行安全保障义务的（ ）(2分)

A. 侵权责任

B. 赔偿责任

C. 法律责任

D. 管理责任

1. 中介合同是中介人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的（ ），委托人支付报酬的合同。(2分)

A. 媒介服务

B. 中介服务

C. 委托服务

D. 服务

10. 租赁期限届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的情况下，以下说法正确的是（ ）(2分)

A. 原租赁合同继续有效，租赁期自动延长3个月

B. 原租赁合同继续有效，但是租赁期限为6个月

C. 原租赁合同继续有效，但是租赁期限为不定期

D. 原租赁合同不再有效

11. 物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向（ ）报告。(2分)

A. 业主大会

B. 业主委员会

C. 业主大会和业主委员会

D. 业主大会和社区街道

12. 业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托（ ）管理。(2分)

A. 物业服务企业

B. 其它管理人

C. 物业服务企业或者其它管理人

D. 居委会

13. 某小区物业服务期限届满，物业服务人不同意续聘，在双方签署的物业服务合同对通知期限无另外约定的情况下，物业服务人应当提前（ ）日书面通知该小区业主或者业主委员会。(2分)

A. 三十

B. 六十

C. 九十

D. 十五

14. 业主对其建筑物专有部分享有（ ）、（ ）、（ ）和（ ）的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。(2分)

A. 占有、使用、收益、处分

B. 占有、使用、收益、随意改造

C. 占有、使用、经营、变更房屋使用性质

D. 占有、经营、收益、处分

15. （ ）及其工作人员对于履行职责过程中知悉的自然人的隐私和个人信息，应当予以保密，不得泄露或者向他人非法提供。(2分)

A. 国家机关、承担行政职能的法定机构

B. 国家机关、承担管理职能的法定机构

C. 承担行政职能的法定机构

D. 国家机关

16. 建筑物及其附属设施的维修资金，属于（ ）共有。(2分)

A. 物业公司

B. 业主

C. 业主委员会

D. 地方人民政府

17. 因第三人的过错致使动物造成他人损害的，被侵权人可以向动物（ ）请求赔偿，也可以向第三人请求赔偿。动物饲养人或者管理人赔偿后，有权向第三人追偿。(2分)

A. 饲养人

B. 管理人

C. 饲养人或者管理人

D. 饲养人或者其它相关方

18. 某小区业主依照法定程序共同决定解聘所在小区的物业服务人，在双方签署的物业服务合同对通知期限无另外约定的情况下，该小区业主或者业主委员会应当提前（ ）日书面通知该小区的物业服务人。(2分)

A. 三十

B. 六十

C. 九十

D. 十五

19. 业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的（ ）一并转让。(2分)

A. 使用的权利

B. 共有的权利

C. 共同管理的权利

D. 共有和共同管理的权利

20. 自然人发现信息处理者（ ）处理其个人信息的，有权请求信息处理者及时删除。(2分)

A. 违反法律规定、行政法规

B. 违反双方的约定

C. 违反法律、行政法规的规定或者双方的约定

D. 违反法律规定

21. 物业服务期限届满前，业主依法共同决定续聘的，应当与原物业服务人在（ ）续订物业服务合同。(2分)

A. 合同期限届满前

B. 合同期限届满后

C. 合同期限届满后10日内

D. 合同期限届满后30日内

22. 地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业主委员会给予（ ）(2分)

A. 指导与协助

B. 指导与监督

C. 监督与协助

D. 监督

23. 建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过（ ）、（ ）或者（ ）等方式约定。(2分)

A. 出售、附赠、出租

B. 口头、出售、出租

C. 口头、书面、竞拍

D. 出售、附赠、竞拍

24. 处理个人信息，在该（ ）同意的范围内合理实施的行为，行为人不承担民事责任。(2分)

A. 自然人

B. 监护人

C. 自然人或其它行为人

D. 自然人或其监护人

1. **多选题 （4题，共8分）**

25. 以下哪种情况，承租人可以解除合同（ ）(2分)

A. 租赁物被司法机关或者行政机关依法查封、扣押

B. 租赁物权属有争议

C. 租赁物具有违反法律、行政法规关于使用条件的强制性规定情形

26. 关于“不定期物业服务合同”，下列说法正确的是（ ）(2分)

A. 原服务合同有效，合同期限为不定期

B. 物业服务人员有权随时解除不定期物业服务合同

C. 小区业主委员会有权随时解除不定期物业服务合同

D. 解除服务合同，应当提前三十日书面告知对方

27. 业主大会或者业主委员会有权依照法律、法规以及管理规约对损害他人合法权益的行为，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、回复原状、赔偿损失。以下属于损害他人合法权益的行为有（ ）(2分)

A. 任意弃置垃圾

B. 排放污染物或者噪声

C. 违反规定饲养动物

D. 违章搭建

E. 侵占通道

F. 拒付物业费

28. 业主除了有权利共同制定和修改业主大会议事规则外，其他属于业主共同决定事项的是（ ）(2分)

A. 制定和修改管理规约

B. 选举业主委员会或者更换业主委员会成员

C. 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人

D. 使用建筑物及其附属设施的维修资金

E. 筹集建筑物及其附属设施的维修资金

**三、判断题 （12题，共24分）**

29. 物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域。(2分)

对 错

30. 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，不需要经其他业主一致同意。(2分)

对 错

31. 违反管理规定，未对动物采取安全措施造成他人损害的，动物饲养人或者管理人应当承担侵权责任；但是，能够证明损害是因被侵权人故意造成的，可以完全免除责任。(2分)

对 错

32. 中介人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况，损害委托人利益的，不得请求支付报酬，不承担赔偿责任。(2分)

对 错

33. 业主可以设立业主大会，选举业主委员会。业主大会、业主委员会成立的具体条件和程序，依照法律、法规的规定。(2分)

对 错

34. 建筑物、构筑物或者其他设施倒塌、塌陷造成他人损害的，由建设单位与施工单位承担连带责任，但是建设单位与施工单位能够证明不存在质量缺陷的除外。(2分)

对 错

35. 对建设单位聘请的物业服务企业或者其他管理人，业主有权依法更换。(2分)

对 错

36. 在小区物业服务合同终止后，业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理该小区的物业服务事项，业主必须支付该期间的物业费。(2分)

对 错

37. 业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知物业服务人。

(2分)

对 错

38. 业主装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场

检查。(2分)

对 错

39.物业公司利用小区公共资源取得收益的，应该扣除成本后归业主所有。(2分)

对 错

40. 建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对业主不具有法律约束力。(2分)

对 错

**四、问答题 （3题，共20分）**

41.简述前期物业服务公开招标的流程？（7分）

42. 物业服务人应当履行哪些义务？（6分）

43.业主大会议事规则应当约定那些事项？（7分）

答题说明：

1、本考核试卷为开卷方式，每人交纸质答卷一份，问答题部分版面不够时可以另附页面，60分为合格。

2、交卷时限为2021年9月30日止。