

注册物业管理师考试分析 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/493/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E7_89_A9_E4_c67_493426.htm 一、考试目的、性质

全国注册物业管理师考试属于国家行政许可制度设定的准入性考试，通过全国统一考试，成绩合格者，由人事部颁发统一印制，人事部、建设部共同用印的《中华人民共和国物业管理师资格证书》，再经注册取得《中华人民共和国物业管理师注册证书》方可以注册物业管理师从事物业管理工作。

依据2003年8月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过的《中华人民共和国行政许可法》第十二条：“提供公众服务并且直接关系公共利益的职业、行业，需要确定具备特殊信誉、特殊条件或者特殊技能等资格、资质的事项”可以设定行政许可，以及第十四条：“本法第十二条所列事项，法律可以设定行政许可。尚未制定法律的，行政法规可以设定行政许可”的法律规定。所以，注册物业管理师是根据《物业管理条例》第三十三条：“从事物业管理的人员应该按照国家有关规定，取得职业资格证书。”的规定而设立的一项行政许可制度。2005年11月16日国家人事部、建设部以“国人部发〔2005〕95号”规范性文件的形式联合颁布了《物业管理师制度暂行规定》、《物业管理师资格考试实施办法》和《物业管理师资格认定考试办法》。《物业管理师暂行规定》明确规定了从2005年12月1日实施注册物业管理师制度。物业管理活动的特殊性、经营管理的专业性以及涉及学科多、管理复杂、向公众通过的服务对象众多广泛等特点，决定了应对物业管理专业人员实行职业资格制度。物

业管理专业人员尤其是物业管理处主任、项目经理这些高层次管理人员，作为物业管理活动的直接组织者，其业务能力和素质高低，直接关系到物业的承接验收、维修保养以及物业管理服务水平，直接影响物业的保值增值，直接关系到广大业主共同利益和社会公共利益。物业管理专业人员只有在掌握和了解法律、经济、工程、环保、消防以及公共关系、心理等多方面学科和知识，并经过相关专业岗位实践锻炼的基础上，才能有效地做好管理服务工作。不少发达国家以及香港、台湾地区等都通过对物业管理专业人员进行职业资格的认证以及继续教育制度，来实现对物业管理行业的规范和管理。现阶段，我国已建立的物业管理专业人员队伍、高等院校及科研机构提供的教育支撑和人才储备以及日臻完善的法规体系等，为建立物业管理专业人员职业资格制度创造了有利条件。因此，《物业管理条例》第三十三条规定：“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。”并且在2005年11月，建设部和人事部就已将这一制度纳入国家专业人员职业资格制度系列。物业管理师执业资格考试属于国家设定的准入性考试。通过全国统一考试，成绩合格者，由人事部颁发统一印制，人事部、建设部共同用印的《中华人民共和国物业管理师资格证书》，经注册后可以物业管理师的名义从事物业管理业务。以往，物业管理从业人员的培训、考试都是实行的物业管理企业上岗证书培训。但随着国家行政许可制度的实施，上岗证书培训考试就显然与国家行政许可制度相矛盾。因此，国家决定物业管理企业上岗证书要逐渐过渡到注册物业管理师。物业管理从业人员所取得的物业管理企业经理、部门经理和管理员上岗培训证书

，由于这些上岗培训和考试一般都不严格，专业学历和专业考试要求都不高，滥竽充数的现象比较严重。所以导致上岗证书这样的选拔规则很难保证从事物业管理的专业人员拥有完整的知识结构，最终导致现有物业管理从业人员的素质和管理水平参差不齐，许多从业人员的专业理论水平和文化程度偏低。这也是国家要以注册物业管理师取代上岗证书制度的一个重要的因素。注册物业管理师作为一项执业资格制度，目前，世界上许多国家均建立起这项制度，物业管理师执业资格证书已经逐渐被越来越多的国家视为从事物业管理工作的必备条件。我国对物业管理上岗培训的行政审批改革为严格的经考试、注册的物业管理师制度，有利于实现物业管理从业人员的职业化、社会化、专业化。物业管理师制度争取同有关国家取得互认，将成为我国开拓国际物业管理市场的一个重要条件。同时我们也应该看到，对于高水平的人才而言，物业管理师资格考试的举行将是个人职业发展的必由之路。目前全国物业管理企业经理仅10万多人，只占从业总人数的百分之二左右。高级人才在人数上远不能满足市场需求。

二、考试分析

物业管理师执业资格考试大纲在吸收我国一级注册结构工程师、一级注册建筑师、一级注册建造师、注册土木工程师、注册房地产估价师和注册房地产经纪人执业资格考试大纲的经验基础上制定的。考试大纲明确了对各考试知识点的具体要求，如了解、熟悉、掌握（突出掌握部分的知识点）等。物业管理师资格考试的教材严格按照大纲编写，但是涵盖面很广泛，几乎涵盖了物业管理理论和实务的大部分内容，还包括了一部分房地产估价师和房地产经纪人的内容，除此之外，它还有一部分自身特有的内容。如此

众多的内容综合到一起，使得其考试的灵活性很大。这给各位考生的复习应考带来很大不便。如果只是通过粗略的看教材，没有对各方面知识的深度理解，那么万一考试时出题老师为了增加难度，不是简单的对教材原话的机械重复，而是要求有一定理解的话，那么只是通过背教材就很难通过了。而如果想要达到对教材的理解，就需要花费大量的时间和精力了。物业管理师考试命题必须充分考虑广大物业管理从业人员脱产培训难的实际情况，结合成人教育的特点，原则上应保证考题难易、大小、长短、宽严适中，题目简明准确。特别是一开始实行注册物业管理师考试制度的前三年，国家为了加快注册物业管理师制度的顺利实施，考题在出题中一般比较多的是采用重复教材原话，考试的难度相对也比较小，这就使考生往往比较容易通过前三年的考试。但随着注册物业管理师制度的建立，按照一般国家级考试的经验，三年之后注册物业管理师的考试往往就会越来越难。所以，抓住前三年考试的有利机遇，就能顺利通过注册物业管理师的考试。2006年10月28日举行了首次全国注册物业管理师资格认定考试，据考生反映试题不是太难，内容也多偏重实务方面，是平时工作中常遇到、用到的。首先因为刚刚开考，书上所有的内容都可以作为考试范围，选择的余地比较大，因此一般会更多的把比较简单的概念性的知识点作为考题。其次由于是最初国家对注册物业管理师资格的人员需求比较紧迫，人员的需要量比较大，因此有必要降低考试难度使较多的人员顺利通过考试关，也是加快建立注册物业管理师制度的一个有效途径。随着几年以后通过的人越来越多，国家对相关人员的需求减少，则考试的难度会越来越大。各位考生应

该借此机会，下大力气学习，通过努力，力争一次通过。比较而言，各科之间的难度还是有差别的，我们认为依次应该是《物业管理综合能力》、《物业经营管理》、《物业管理实务》和《物业管理基本制度与政策》。这些科目侧重理解、有的科目强调记忆，考生要注意运用适合的复习方法，以便取得良好的复习效果。

三、考试命题发展趋势

作为全国统一的准入性执业资格考试，物业管理师执业资格考试必然会进一步突出其实务性，强化“重实务轻理论”的命题趋势。因此在命题方面，不仅会考得越来越细致越全面，而且会更注重于加大题面案情的复杂性和干扰性选项的迷惑性，以此来考察考生综合运用基本理论、基础知识、基本技能，进行思考和判断的实务能力。这是全国物业管理师执业资格考试未来增加难度的主要方向。在近期的全国物业管理师执业资格考试题一般是直接考某一规定或考试用书中的某一概念原理，只要记住相关内容，便可直接得出答案，考核的主要是考生的记忆能力，特别是其中的选择题。但以后的考试选择题的出题角度也有可能更加灵活，会以更多的案例形式的选择题出现，考生很难直接从法条中找到答案，而需要结合实际问题作出判断和选择。物业管理师资格考试涉及的知识点将会逐步扩展。“小分、多题、并科、大卷面”是全国物业管理师执业资格考试命题一个很重要的特点及发展趋势。因此，考生在复习时，对一些细小的知识点或不大的知识点，都不可掉以轻心。尽管说物业管理师资格考试会向“难”和“细”的方向发展，但是考生只要学习方法得当，肯下功夫，这些都是不难掌握的。

四、考试命题类型分析

物业管理师执业资格考试分为四个考试科目，包括《物业管理基本制

度与政策》、《物业管理实务》、《物业经营管理》、《物业管理综合能力》。其中《物业管理基本制度与政策》、《物业经营管理》这二个科目试题的题型分为单项选择题和多项选择题；而《物业管理实务》、《物业管理综合能力》二个科目试题的题型分为单项选择题、多项选择题和综合（案例）分析题。（一）选择题 全国物业管理师执业资格考试选择题型部分分单项选择题、多项选择题两种。选择题的待选项中已保有大量的信息可以提示我们该从哪个方向进行思索，或将哪部分知识进行筛选、判别。只是由于我们的记忆不够准确，容易产生似是而非的印象，或者对法条及原理的理解不够精确，容易发生部分的偏差与错误，或者由于审题不够仔细，忙乱中误选了不正确项。命题老师在设置选项之时也会自觉不自觉地遵循某种规律。这些规律往往也利用人类思维中某些常见的弱点，比如说在逻辑判断与推理中常犯的错误等等。例如，干扰项与正确项常常会部分相同，部分不同，这样才能考察考生是否是完全掌握了知识点。再例如，在选项中考官有时会不自觉地设置一个正确项，然而又设置一个与此正确项内容截然相反的错误项，让考生在两者中进行取舍。而此时我们往往能借助一些选项之间逻辑关系的帮助，缩小选择的范围或确立选择的方向。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com