



2008

全国房地产估价师
执业资格考试历年试题精析及模拟试卷精选
房地产估价案例与分析

FANG DI CHAN GU JIA AN LI
YU FEN XI

中国人民大学房地产信息中心 组编

赠30元
环球职业教育
学习卡



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

2008全国房地产估价师
执业资格考试历年试题精析及模拟试卷精选

房地产估价案例与分析

中国人民大学房地产信息中心 组编



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

本书是参加全国房地产估价师执业资格考试的考生们必备的复习资料之一，全书严格按照考试指定教材的要求编写而成。其中，第一部分是考试要点及练习题，第二部分是解题思路，第三部分是八套模拟试卷，第四部分是2003~2007年房地产估价案例与分析考试真题。本书的特色是紧密围绕注册房地产估价师考试大纲，结合历年考试真题，并在此基础上编写了大量的考试练习题，能够强化考生对知识点的记忆，升华考生对考点知识的理解，在缩短备考时间的同时，提高考试成绩。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价案例与分析/中国人民大学房地产信息中心组编. —北京: 中国电力出版社, 2008
(2008 全国房地产估价师执业资格考试历年试题精析及模拟试卷精选)
ISBN 978-7-5083-6952-5

I. 房… II. 中… III. 房地产-价格-评估-案例-中国-资格考核-习题 IV. F299.233.5-44

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第024402号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路6号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑: 梁 瑶 电话: 010-58383355 邮箱: zhiyezige2008@163.com

责任印制: 陈焊彬 责任校对: 太兴华

汇鑫印务有限公司印刷·各地新华书店经售

2008年4月第1版·第1次印刷

787mm×1092mm 1/16·11.75印张·291千字

定价: 29.00元

敬告读者

本书封面贴有防伪标签, 加热后中心图案消失

本书如有印装质量问题, 我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

本社购书热线电话(010-88386685)



曲卫东，副教授，博士，注册房地产估价师，土地估价师。

毕业于同济大学、中国人民大学和德国汉诺威大学，获德国工学博士学位。在德留学期间曾工作于汉诺威市地籍局，德国著名房地产评估师办公室Simon & Reinhold, Partner，德国北部州银行房地产评估部，从事房地产抵押贷款评估。

2002年3月起，任中国人民大学土地管理系副教授，房地产信息中心副主任，北京市地价审核委员会成员，中国人民大学土地政策与制度研究中心副主任，世界华人不动产学会常务副秘书长、理事等职，从事房地产估价、投资与金融的教学与科研工作。

曾发表三十余篇关于房地产估价的学术论文，代表作《模糊聚类分析在房地产估价中的应用》曾引起德国估价界的关注，并获2001年德国抵押贷款评估师年会优秀论文提名。

联系方式：中国人民大学公共管理学院土地管理系
北京市海淀区中关村大街59号

邮 编：100872

电 话：010-6251 6241

传 真：010-6251 3739

网 页：www.chinaland.org.cn

电子邮件：valuer_qu@msn.com

编委会名单

主 编：曲卫东

副主编：姬 琳

编 委：陈 爽 王 彬 康 力 幺艳芳 杨 颖
闵长东 徐世峰 李 娜 胡玉婷 刘正浩
宋艳艳 韦晶磊 王小雨 陈丽华 朱 敏
常青清 延杨帆 杜 军 刘 威 蒋高峰

前 言

房地产估价是房地产经济中一个重要的专业领域，对房地产经济的顺利运行起着不可低估的作用。同时，房地产估价对市场经济的其他要素也具有重要影响。社会经济生活的各个方面都需要进行房地产估价。例如，房地产交易双方需要经过房地产估价确定交易房地产的交易价格；国家改造旧城区，需要对被拆迁改造的房地产进行评估；消费者通过抵押贷款方式购买房地产时，需要提供房地产估价中介机构出具的房地产估价报告书；国家出让土地使用权时需要确定招标、拍卖和挂牌的底价；房地产遗赠时，同样需要专业的估价报告；企业在资产重组的过程中，厂房和土地需要经过科学的评估，避免国有资产收益的流失……诸如此类，经济和社会生活中需要房地产估价的领域非常之多。

房地产估价既是科学，又是艺术。

房地产估价首先是一门科学，具有系统的估价方法体系，特定的估价方法适用于不同的房地产类型。针对不同的房地产类型，在估价时应该选取相应的参数。这些方面都体现了房地产估价的科学性。

其次，房地产估价又是一门艺术，具有很强的实践性。在评估房地产时，估价师需要根据自身的经验选择适当的估价方法和参数，例如，针对房地产风险级别，确定房地产资本还原利率的大小等。由于描述房地产现状的语言很难通过数学方法量化处理，因此，房地产评估师要发挥自身经验，通过“感觉”处理这些问题，这些方面体现了估价的艺术特点。

为了保证估价的质量，促进房地产市场的发展，要求建立一支具有丰富经验的房地产估价师队伍。房地产估价执业资格认证制度应运而生。自 1993 年建立此项制度至今已经经过了十几个春秋，通过国家房地产估价师考试获得房地产估价执业资格的从业人员的数量已经达到了一定规模。自 1995 年首次举办全国性的考试以来，目前已经获得房地产估价师资格的人员有 2 万多名。相信这种资格认证制度经过持续实施，不仅会不断壮大估价师队伍，而且会提升估价师的执业质量。不断发展的国民经济和日渐透明健康的房地产市场，需要更多高水准的房地产估价师的参与。随着未来新型估价业务的开展，例如房地产课税估价、房地产抵押贷款评估、基金公司所属房地产的估价、基于外资背景下的房地产估价等，势必需要更多估价师的参与。因此，我们完全可以相信还会有更多的人员投入到房地产估价这个专业中介领域中来。

房地产估价师考试难度大、范围广，这令很多报考者在繁重的工作压力之下无所适从。为了帮助考生更好地复习和准备考试，我们应中国电力出版社之邀，编写了这套辅导教材。这本书在编写过程中，对历年考试大纲和试题进行了系统分析研究，并总结了考生的考试心得体会。在此基础上，我们编写了大量的考试练习题，并为每门考试设计了三套模拟试卷。这些练习题和模拟试卷涵盖了全部考点，是经过本书编委反复斟酌和细致推敲所得出

来的。此外，为了能让考生对历年考试的深度和广度有直接的认识，我们汇编了近几年的考试真题，并给出了我们的参考答案。编者力求通过这本书的编写，能够强化考生对知识点的记忆，深化考生对估价知识的理解，缩短备考时间，提高考试成绩。

本书由中国人民大学房地产信息中心副主任曲卫东副教授主持编写。

由于时间仓促，加之编者水平所限，书中不足之处在所难免，甚至可能存在纰漏。在此，恳请读者批评指正。

主编 曲卫东

2008年2月于中国人民大学求是楼

目 录

前言

第一部分 考试要点及练习题	1
第1章 房地产估价报告写作	1
一、考试要点	1
二、练习题	1
第2章 各种类型房地产的估价	1
一、考试要点	1
二、练习题	2
第3章 各种目的的房地产估价	2
一、考试要点	2
二、练习题	2
第4章 房地产项目评估	3
一、考试要点	3
二、练习题	3
参考答案	4
第二部分 解题思路	11
第一节 应试方法	11
一、复习方法	11
二、答卷方法	11
第二节 题型分析	12
一、估价报告书整体错误	12
二、估价结果报告书错误	13
三、估价技术报告书错误	15
四、没有结合估价目的的要求	15
五、估价方法选择错误	16
六、估价方法运用错误	16
七、其他常见错误	20

第三部分 模拟试卷	21
房地产估价案例与分析模拟题（一）	21
房地产估价案例与分析模拟题（二）	29
房地产估价案例与分析模拟题（三）	38
房地产估价案例与分析模拟题（四）	53
房地产估价案例与分析模拟题（五）	64
房地产估价案例与分析模拟题（六）	73
房地产估价案例与分析模拟题（七）	84
房地产估价案例与分析模拟题（八）	93
参考答案	102
第四部分 2003~2007 年房地产估价案例与分析试题及参考答案	115
2003 年房地产估价案例与分析试题	115
2004 年房地产估价案例与分析试题	123
2005 年房地产估价案例与分析试题	132
2006 年房地产估价案例与分析试题	142
2007 年房地产估价案例与分析试题	153
2003 年房地产估价案例与分析试题参考答案	166
2004 年房地产估价案例与分析试题参考答案	169
2005 年房地产估价案例与分析试题参考答案	171
2006 年房地产估价案例与分析试题参考答案	174
2007 年房地产估价案例与分析试题参考答案	176

第一部分

考试要点及练习题

第1章 房地产估价报告写作

一、考试要点

- (一) 掌握房地产估价报告的构成要素及写作。
- (二) 掌握房地产估价报告的文字要求。

二、练习题

1. 房地产估价报告应包括哪些要素？
2. 估价项目名称重点要突出哪些内容？
3. 房地产估价结果报告应记载哪些事项？
4. 估价对象的状况包括哪些内容？
5. 估价结果的写作应注意哪些事项？
6. 房地产估价技术报告应包括哪些内容？
7. 估价报告写作用词上有哪些要求？

第2章 各种类型房地产的估价

一、考试要点

(一) 掌握居住、商业、商务办公等类型的房地产及其估价的特点，分别影响这些类型房地产的主要区位状况和主要实物状况，以及在这些类型的房地产估价中如何选用估价方法。

(二) 熟悉旅馆、餐饮、娱乐、工业等类型的房地产及其估价的特点，在这些类型的房地产估价中如何选用估价方法。

(三) 了解农业房地产及其估价的特点，在该类型的房地产估价中如何选用估价方法。

(四) 了解特殊用途房地产及其估价的特点，影响这些类型房地产的主要区位状况和主要实物状况，在该类型的房地产估价中如何选用估价方法。

二、练习题

1. 影响居住房地产价格的主要区位状况和实物状况有哪些？
2. 在对房改房、经济适用房估价时应注意什么问题？
3. 商业房地产及其估价有哪些特点，应注意哪些方面？
4. 影响商业房地产价格的主要区位状况和实物状况有哪些？
5. 影响商务办公房地产价格的主要区位状况和实物状况有哪些？
6. 商务办公房地产租金的求取应注意哪些方面？
7. 影响旅馆房地产价格的主要区位状况和实物状况有哪些？
8. 星级酒店净收益的求取应注意什么问题？
9. 如何剥离餐饮房地产净收益中非房地产带来的收益？
10. 工业房地产及其估价有哪些特点？
11. 影响工业房地产价值的主要区位状况和实物状况有哪些？
12. 请指出农业房地产常用的估价方法和具体过程。
13. 地下停车库及其价格有哪些特点？
14. 加油站估价有哪些特点？

第3章 各种目的的房地产估价

一、考试要点

(一) 掌握房地产抵押价值评估、房屋租赁价格评估、房地产转让价格评估、城市房屋拆迁补偿估价、房屋租赁价格评估。

(二) 熟悉国有土地使用权出让价格评估、房地产保险估价、房地产课税估价。

(三) 了解房地产分割、合并估价、房地产纠纷估价、企业各种经济行为涉及的房地产估价。

二、练习题

1. 房地产抵押价值如何确定？
2. 抵押房地产的变现能力分析包括哪些内容？
3. 国有土地使用权出让价格评估有哪些特点？
4. 房地产转让价格评估有何特点？
5. “标本房屋”及“典型房屋”市场价格评估技术路线分别是什么？
6. 在运用区位指导价市场价格评估时，应注意哪些问题？
7. 拆迁评估的价格内涵是什么？
8. 房屋租赁价格评估有哪些特点？
9. 房地产保险估价中，保险价值与保险金额有何关系？

10. 房地产合并估价中，增值额的分配方法主要有哪几种？
11. 房地产纠纷估价有哪些特点？
12. 某公司自有酒店 200m^2 ，该酒店位于繁华的商业中心，经营三年来连年亏损，而另一相邻办公楼对外出租租金为 $80 \text{元}/(\text{m}^2 \cdot \text{月})$ ，问：
- (1) 若对该房地产采用收益法进行评估，则净收益按（ ）计算。
- A. $0 \text{元}/(\text{m}^2 \cdot \text{月})$ B. $80 \text{元}/(\text{m}^2 \cdot \text{月})$
- C. 亏损前的净收益 D. 市场租金
- (2) 若对该酒店进行拆迁目的的评估，优先选择的方法是（ ）。
- A. 收益法 B. 市场比较法 C. 成本法 D. 剩余法
- (3) 若该酒店处于住宅区内，周围商业用地较少，该房屋为八成新，此时拆迁补偿评估优先选择的方法是（ ）。
- A. 收益法 B. 市场比较法 C. 成本法 D. 剩余法

参 考 答 案

第 1 章 房地产估价报告写作参考答案

1. 答案:

依据《房地产估价规范》第 8.0.2 条, 一个完整的估价报告应包括下列要素: ①封面; ②目录; ③致委托人函; ④注册房地产估价师声明; ⑤估价的假设和限制条件; ⑥估价结果报告; ⑦估价技术报告; ⑧附件。

2. 答案:

估价项目名称重点要突出估价对象所在的区位、名称及其用途。

3. 答案:

依据《房地产估价规范》附录第 A.0.6 条, 估价结果报告应记载下列事项: ①标题; ②委托人; ③估价机构; ④估价对象; ⑤估价目的; ⑥估价时点; ⑦价值定义; ⑧估价依据; ⑨估价原则; ⑩估价方法; ⑪估价结果; ⑫估价人员; ⑬估价作业日期; ⑭估价报告使用期限。

4. 答案:

估价对象的状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中对土地的说明应包括: 名称、坐落、四至、面积、形状、周围环境、景观、基础设施完备程度、土地平整程度、地势、地质、水文状况、规划限制条件、利用状况、权属状况; 对建筑物的说明应包括: 名称、坐落、面积、层数、用途、建筑结构、装修、设施设备、平面布置、工程质量、建成年月、维护、保养、使用情况、公共配套设施完备程度、利用状况、权属状况。

5. 答案:

应分别说明总价和单价, 并附大写金额。若用外币表示, 应说明估价时点中国人民银行公布的人民币市场汇率中间价, 并注明所折合的人民币价格。

6. 答案:

依据《房地产估价规范》附录第 A.0.7 条, 房地产估价技术报告应包括以下内容: ①实物状况分析; ②区位状况分析; ③市场背景分析; ④最高最佳使用分析; ⑤估价方法选用; ⑥估价测算过程; ⑦估价结果确定。

7. 答案:

- (1) 用词准确。
- (2) 语义鲜明, 不能含混不清, 模棱两可。
- (3) 用词不可带有较强烈的感情色彩。
- (4) 用词简练、标准、不堆砌、不生造。

第2章 各种类型房地产的估价参考答案

1. 答案:

(1) 影响居住房地产价格的主要区位因素有: 交通条件、生活服务设施、教育配套设施、环境质量。

(2) 影响居住房地产价格的主要实物因素有: 建筑结构、类型和等级; 设施与设备; 建筑质量; 装修; 朝向与楼层。

2. 答案:

房改房、经济适用房估价的技术路线与商品房类似, 不同的一点是要考虑土地出让金或土地收益的扣除问题。利用市场法估价时, 先估算估价对象的市场价值, 再扣除应向政府缴纳的土地使用权出让金或土地收益。利用成本法估价时, 应评估估价对象不含土地出让金下的房屋重新购建价格。

3. 答案:

(1) 收益性: 商业房地产属于经营性房地产, 其主要特点是能够用以获得收益, 其收益和获利方式大致分为两类: 一类是房地产开发商开发后直接销售、投资转卖; 另一类则是长期投资经营, 有开发商自营、业主经营、出租给他人经营等方式, 这类包含各种体量商业房地产。

(2) 经营内容多, 业态多样: 在同一宗商业房地产中, 往往会有不同的经营内容, 不同的经营内容一般会有不同的收益水平, 如果用收益法估价, 则应该对经营内容不同的各部分采用不同的报酬率。

(3) 出租、转租经营多, 产权分散复杂: 在进行商业房地产估价时要调查清楚产权状况, 避免有的估价委托方仅是承租人, 却以房地产产权所有人的身份委托估价。

(4) 装修高档且复杂, 商业房地产通常会有高档的装修, 而且形式各异, 要准确单独估算其价值。

(5) 垂直空间价值衰减性明显: 一般来说, 商业物业的价值以底层为高(高层商业物业顶层有景观等因素, 比较特殊), 向上的方向其价值呈现快速的衰减, 越到后面, 价值衰减则越慢。

4. 答案:

(1) 影响商业房地产价格的主要区位因素有: 繁华程度、交通条件、临街状况。

(2) 影响商业房地产价格的主要实物因素有: 建筑品质及内部格局、楼层、净高、面积、装修、无形价值。

5. 答案:

(1) 影响商务办公房地产的主要区位因素有: 集聚程度、交通条件、周边环境。

(2) 影响商务办公房地产的主要实物因素有: 外观形象; 内部装修; 设备、设施; 智能化程度; 物业管理水平; 租户类型; 楼层。

6. 答案:

商务办公房地产租金往往采用市场法获取, 租金的求取应注意以下方面:

(1) 租约问题：租金的测算要区分租约期内和租约期结束两种情况。在租约期内应根据租赁合同中有关租金、费用等的约定计算净收益；租期结束后，应根据市场客观租金水平、管理费用、税金等利用市场法求取待估房地产净收益，并根据市场租金变化趋势判断未来租金水平。

(2) 租金构成内涵问题：商务办公房地产的租金构成往往存在差异，主要表现为：①租金中包含物业管理费；②租金中包含物业管理费、水电费；③租金中不包含物业管理费、水电费；④计租面积为套内建筑面积，含分摊建筑面积；⑤计租面积为套内建筑面积，不含分摊建筑面积。求取待估商务房地产租金时，应详细了解交易实例租金的构成内涵，最好选择具有同一租金构成内涵的实例，否则应进行适当的修正。

(3) 租金的支付方式问题：租金支付方式的不同，体现出资金时间价值的差异，必然导致租赁价格的差异。商务办公房地产租金的支付方式主要有：按月分期支付；按季度分期支付；按年支付；按租约期限一次性支付。通常情况下以按月分期支付为主。

(4) 地下车库租金问题：临时车位的租金测算比较复杂，首先应了解不同时段租金水平；其次了解同一工作日的高峰时段与非高峰时段车位的利用率差异，确定车位的工作日周转次数；再次了解工作日与非工作日车位的利用率差异，确定车位的非工作日周转次数；最后分别测算工作日与非工作日的租金收入。

7. 答案：

(1) 影响旅馆房地产价格的主要区位因素有：交通条件、周围环境。

(2) 影响旅馆房地产价格的主要实物因素有：设备设施和用具、经营管理。

8. 答案：

对酒店房地产利用收益法估价时，必须清楚估价对象范围及内涵，动产与不动产给酒店带来的收益区别。当界定酒店为整体资产并考虑其持续经营能力进行估价时，在净收益的计算中应考虑扣除商业利润；当界定酒店仅为不动产部分时，还要扣除非不动产部分所带来的收益。

9. 答案：

(1) 通过商业利润进行剥离：商业利润包括平均商业利润和超额商业利润；即当估价对象获取的利润率高于社会平均商业利润率时，两者之差为其获取的超额利润率，此时在净收益的求取时既扣除平均商业利润，也扣除超额利润。

(2) 利用平均商业利润测算估价对象的客观收益，剥离非正常经营收入。

10. 答案：

(1) 涉及的行业多。

(2) 非标准厂房多，建筑工程造价相差大。

(3) 要区分设备和建筑物的造价。

(4) 受腐蚀的可能性大。

11. 答案：

影响工业房地产价值的主要区位因素有：交通条件、基础设施、地理位置。

影响工业房地产价值的主要实物因素有：用地面积与形状、地质和水文条件、房地产

用途。

12. 答案:

(1) 成本法: 以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据, 再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和农用地增值收益, 并进行各种修正来确定待估农业房地产的价格。

(2) 收益法: 对于集体建设用地上建设的厂房、仓库, 由于租赁或经营可以获得相关收益, 因此可以通过其租赁收益或经营收益的还原估算其价格。对于农用地, 可以通过其地上种植的植物、农作物的年收入的还原估算其价格。

13. 答案:

(1) 地下停车库的特点包括: 权属比较特殊; 计量单位比较特殊; 日常管理和服务相对特殊。

(2) 地下停车库的价格特点包括: 价格往往和车位数挂钩; 同一地区单位价格不会出现较大的变化; 价格受地上房地产租售状况的影响。

14. 答案:

(1) 位置极其重要并且分布离散性较强: 加油站房地产的价格主要取决于位置, 位置条件决定下的土地的价格更是其价格的主要构成部分。另外, 加油站之间一般都有一定的距离间隔, 位置分布离散性较强。由于导致加油站位置条件优劣的因素是多方面的, 它们之间的可比性也相对较差。

(2) 经营的个性差异显著: 简单根据个别加油站实际财务报表, 采用收益法进行评估很难满足房地产估价原则的要求, 估价结果很难反映加油站房地产的实际价值。

(3) 存在成品油特许经营权带来的超额利润: 采用收益法评估加油站房地产价格时, 可根据区域加油站实际经营情况, 考虑其经营是否存在因成品油特许经营权带来的超额利润问题, 如果存在应在净收益的测算中考虑扣除。

第3章 各种目的的房地产估价参考答案

1. 答案:

房地产抵押价值为抵押房地产在估价时点的市场价值, 等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

(1) 依法不得抵押的房地产, 没有抵押价值。

(2) 首次抵押的房地产, 该房地产的价值为抵押价值。

(3) 再次抵押的房地产, 该房地产的价值扣除已担保债权后的余额部分为抵押价值。

(4) 以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物抵押的, 评估其抵押价值时应扣除预计应缴纳的土地使用权出让金的款额。

(5) 以具有土地使用年限的房地产抵押的, 评估其抵押价值时应考虑剩余年限对价值的影响。

(6) 以享受国家优惠政策购买的房地产抵押的, 其抵押价值为房地产权利人可处分和收益的份额部分的价值。

(7) 以按份额共有的房地产抵押的, 其抵押价值为抵押人所享有的份额部分的价值。

(8) 以共同共有的房地产抵押的，其抵押价值为该房地产的价值。

2. 答案：

变现能力分析包括抵押房地产的通用性、独立使用性或者可分割转让性等方面的分析；假定在估价时点拍卖或者变卖时抵押物最可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度；变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序。

3. 答案：

(1) 国有土地使用权出让价格评估应采用市场价值标准。

(2) 估价时点一般为估价作业日期以后某一时点。

(3) 不同出让方式可侧重采用不同的估价方法：拍卖方式出让土地使用权时，宜重点选取市场法、假设开发法等评估方法；协议方式出让土地使用权时，宜重点选取成本法、基准地价修正法等评估方法；协议出让土地使用权时，宜重点选取成本法、基准地价修正法等评估方法。

(4) 搜集市场资料时，尤其应注重所选实例的可替代性。

4. 答案：

(1) 从估价时点上看，房地产转让估价多数是在转让前进行，估价时点则在估价作业日期之后。

(2) 从委托人和评估主体上讲，房地产转让估价可以委托社会上任何一家值得委托人信任的评估机构评估，委托人即可能是买方和卖方单独委托，也可能是买卖双方共同委托，这是一种自愿行为。

(3) 从估价目的和要求上讲，房地产转让评估只是为了了解、掌握房地产交易行情而进行的评估，其目的只是为了在进行房地产交易时有一个参考价格，它带有咨询性，其评估结果可能是有一定摆动幅度的价格区间，估价人只对估价信息和结论合乎估价技术规范和职业规范负责，而对房地产转让定价决策不负直接责任。

5. 答案：

(1) “标本房屋”市场价格评估技术路线为：在一个拆迁区片中按房屋使用类型（居住用房、商业用房、办公用房、工业用房等）各选取一所有代表性的房屋作为评估标本，运用市场法或其他方法评估出该“标本房屋”的市场价格，然后将各拆迁房屋与“标本房屋”进行比较，修正得出各拆迁房屋的市场价格。

(2) “典型房屋”市场价格评估技术路线为：首先将拆迁区片的全部拆迁房屋按房屋适用类型进行分类，然后按照每一类房屋的建筑类型、建造年代、建筑结构、设备、房屋户型以及功能的完整性等因素划分房屋类别，再在同一房屋类别内确定“典型”房屋，运用市场法或其他方法评估出该“典型房屋”的市场价格，然后以“典型房屋”的价格为基准，修正得出各拆迁房屋的补偿价格。

6. 答案：

(1) 土地级别要尽可能反映市场即客观情况的变化。如果市场及客观情况的变化与原规定的土地级别差距较大，应对土地级别作必要的调整。

(2) 区位补偿价和房屋重置价应反映和体现市场地价水平和建筑物重置价水平。政府