近期，网上流传着一个“三价合一”的通知：各大银行由2月1日起，全部实施三价合一政策，批复所有贷款都需要提供网签合同，如需签按揭的赶紧通知客户。这个是真的吗?房贷新政三价合一是什么意思呢?

买房的过程中，一般存在“四个价”，分别是：房屋成交价、银行贷款评估价、网签备案合同价、房管局评估价。而所谓“三价合一”，指的是二手房交易中涉及的贷款评估价、网签备案合同价、房管局计税评估价，三个价格将不再“各自为战”，银行将以网签价和计税评估价的最低值作为贷款评估额度依据。

以往的三价合一包括哪些内容

三价之一：贷款评估价

贷款评估价就是，签订贷款合同之前，银行会找评估公司上门，给所抵押的房产进行现场拍照评估资产价值。这个价格浮动最大，问题也都出在这里，举个很简单的例子：一套房子真实成交价为100万，贷款评估可以评到115万或者更高，然后网签合同价格为100万，计税评估也会按100万来收取税费。这样就出现了一个高评的问题。本来100万的房子，你最多只能贷70万，首付30万，但是银行通过提高贷款评估价，使房子的首付，由30万变成了20万，如果按“三价合一”的标准执行，就不肯能出现这样的问题。反之就是购房首付又提高了。

三价之二：网签备案合同价

所有房子过户之前都要到所在地区房地产信息网录入网签合同，当然这个合同都是个人自行录入，所以可以说价格想录多少录多少。那么这里就会出现“阴阳合同”的问题的，明明实际成交价是100万，网签合同却录80万。最后过户的时候，房地局就会以网签备案的价格综合考虑计税价格。而不会以实际成交价100万来计税。这个就和前面的贷款评估价的“高评”相呼应所以一般把这个操作叫做“低进”。如果“三价合一”就不会出现差价的问题了。

三价之三：房地局计税评估价

房地局计税评估价是根据房地局电脑系统自动评估，因为这个直接跟国家税收挂钩，所以都是自动评估，排除了人为低评偷税漏税的情况。当然目前的政策是最终的计税价，是以电脑评估价和网签合同价取最高价计税。也就是说只要网签备案合同价低于电脑评估价，那么税费就以最低价收取。假如真实成交价为100万，贷款评估为115万网签合同为80万，电脑评估价为82万，那么税费就会按82万计算，如果按现在的政策计算所交2%的税费，那么就是16400元，如果按“三价合一”政策，将会以115万计税，那么就是23000元。这就是差距。

总的来说，如果“三价合一”的话，接下来将要买方的朋友们，就会比之前多付首付，或者是多交税费。而“三价合一”政策是大势所趋。之前评估、贷款和交税分开是由于部门之间“壁垒”，现在相关部门逐渐在打破，对税收、贷款统一评估的方式肯定是对的，之后也将逐渐形成这种趋势。