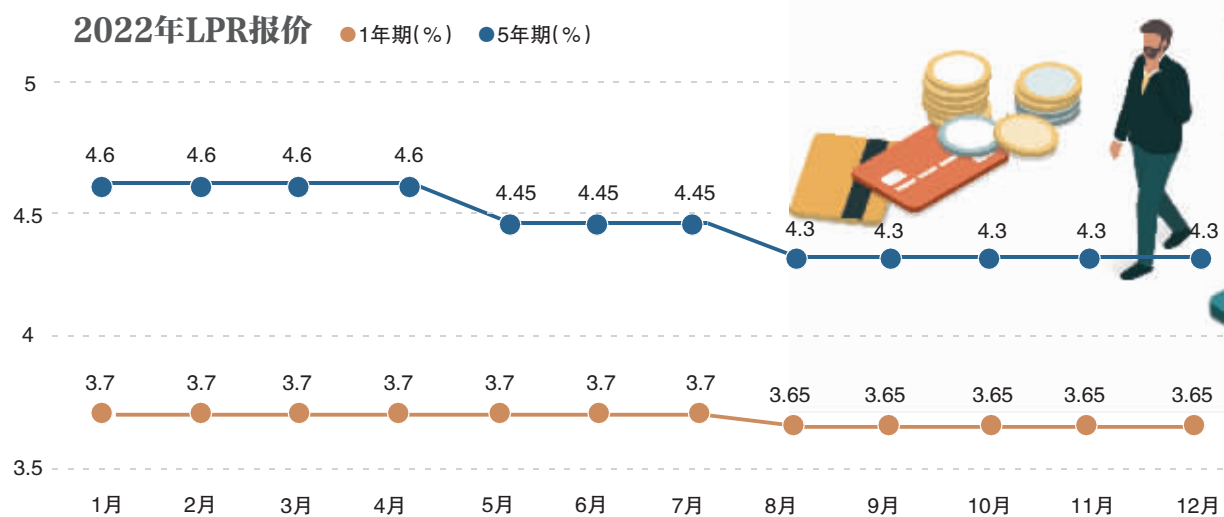


# 12月LPR按兵不动 明年房贷能省多少

新一期贷款市场报价利率(LPR)如期出炉,据央行官网,2022年12月20日LPR为:1年期3.65%,5年期以上4.3%,均与此前保持一致。

需要注意的是,5年期LPR的定价也关乎所有购房者月供。因大多居民房贷重定价日为每年的1月1日,据北京商报记者测算,在等额本息计算方式下,以北京地区贷款100万元25年期为例,相较2022年1月1日之前的房贷,2023年1月1日之后,“房奴”们首套每月月供可少还204.18元左右,二套月供可少还209.26元左右,一年下来可省约2511元左右。



## 缘何LPR按兵不动

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,12月20日LPR为:1年期3.65%,5年期以上4.3%,两类均与此前保持一致。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

最新一期LPR维持不变,符合市场预期。事实上,自8月LPR实现非对称下调后,近几月LPR报价均“按兵不动”,主要与MLF等政策利率维持不变,资金利率快速上行和市场波动使得银行负债端承压、信贷需求不足下净息差已处于历史低位等因素有关,LPR报价没有相应下调空间。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华解释了多个方面的因素,“作为LPR的锚,本月MLF利率不变,市场对本月维持LPR不变已有预期;另外,近年来,国内银行受宏观经济波动与持续让利实体经济,部分银行的净息差和经营压力明显增大;考虑国内因城施策稳楼市政策仍有较大空间,国内需要继续引导各区域用好政策空间;市场对经济

复苏前景持续增强,稳楼市一揽子政策效果滞后显现,楼市有望筑底企稳回暖”。

中国民生银行首席经济学家温彬进一步补充,12月MLF利率维持不变,则主要源于内外因素的综合考量。一方面,美国CPI虽连续第二月超预期回落,但美联储决议及鲍威尔讲话偏鹰,且利率终值预期提升,2023年至少还有75个基点的加息空间,短期仍对我国政策利率下调形成一定制约;另一方面,近期防疫、地产等稳增长政策持续加码,各项重要会议积极定调提振市场信心,经济回稳向上的大趋势已基本确定,政策效果显著观察期内继续下调政策利率的必要性不高。

除了政策观察期原因,也有人士提出房贷利率重定价日效应。正如仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监庞溟向北京商报记者所说,LPR按兵不动,最大可能是要配合多数居民房贷的重定价日(每年1月1日),同时作为LPR报价基础12月MLF利率未发生变化。“但是总体来看,2023年尤其是2023年上半年居民房贷利率下行的概率比较大。”庞溟说道。

## 推动楼市尽快回暖

因5年以上贷款大部分是房贷,其利率下调情况备受购房者关注。北京商报记者根据央行数据,今年以来,LPR一共调降过3次,时间分别在1月、5月和8月。

其中,1月两个期限LPR出现非对称下降,1年期LPR下调10个基点至3.7%,5年期LPR下调5个基点至4.6%;5月,1年期LPR不变,但5年期以上LPR单独下调15个基点至4.45%;8月,1年期LPR下调5个基点至3.65%,5年期则下调15个基点至4.3%。

值得一提的是,因大多居民房贷重定价日为每年1月1日,因此后一年房贷利率水平,一般要依据上年12月5年期LPR报价。据北京商报记者粗略计算,今年内5年期LPR共调降35个基点,假设某购房者在等额本息的计算方式下,按照基准计算,存量房贷利率变化即,贷款100万元分25年期,明年首套月供可少还204.18元左右,1年内可省下2450.16元;二套房月供可少还209.26元左右,1年内可省下

2511.12元。

在庞溟看来,下调LPR尤其是优先调降、单独调降5年期依然很有必要,这样可以逐步降低增量和存量房贷利率以及购房成本,满足和进一步释放居民刚需、改善型按揭贷款需求,提高居民购房意愿与能力,促进房地产市场销售,推动楼市尽快出现趋势性回暖势头。

“如果要降低LPR,在未来几个月内降息也就具有必要性和可能性。因为降息可以有效帮助商业银行降低利息收入下降带来的资产端的压力,同时最近存款利率进入新一轮下调趋势,也助力了报价行下调LPR报价加点的动因。”庞溟说道。

## 一季度LPR调降仍有可能

同日,央行发布消息称,为维护年末流动性平稳,12月20日人民银行以利率招标方式开展了1460亿元7天期和14天期逆回购操作,其中7天期50亿元,14天期1410亿元,利率与此前保持一致,因当日有20亿元逆回购到期,

## 专属存款来了 个人养老金产品货架又上新

个人养老金账户开立热度不减,个人养老金投资产品货架也日渐充盈。12月20日,北京商报记者梳理发现,目前有多家银行在个人养老金专区上线了养老专属存款,期限3个月至5年不等,利率略高于普通定期存款产品。

随着养老专属存款陆续上线,个人养老金可投资的产品日渐多元,在分析人士看来,养老理财预计不久后也将添置进入产品货架,整体来看,存款和保险或将成为银行主推产品,投资者应该尽可能多元化配置个人养老金产品。

### 养老专属存款密集上线

继公募基金、保险产品添置进入个人养老金产品货架后,储蓄产品也陆续上架。12月20日,北京商报记者注意到,多家银行已在个人养老金专区上线了养老专属存款,期限涵盖3个月至5年,产品利率在1.75%—3.4%。

以民生银行为例,近日,该行正式上线个人养老金储蓄类“安心存”产品。该产品受存款保险制度保护,支持提前支取,到期一次性还本付息,三年期利率最高可达3.4%。

目前上线养老储蓄类产品的银行都设置了一定的存款金额。招商银行、北京银行的养老专属存款产品起存金额均为1000元。其中,招商银行提供的养老专属存款产品设有1年、2年、3年、5年四个期限,产品年利率分别为2.15%、2.65%、3.25%和3.3%。北京银行在App上推出了养老储蓄存款产品,产品覆盖3个月、6个月、1年、2年、3年、5年六个期限,最高利率可达3.3%。

建设银行、广发银行养老专属存款设置的起存门槛为50元。建设银行养老专属存款期限包含有3个月至5年期,最高年利率为2.65%;广发银行养老专属存款有2年、3年和5年,对应的到期年化利率分别为2.65%、3.25%和3.3%。

作为个人养老金账户定制产品,北京商报记者注意到,个人养老金专属存款产品利率略高于普通定期存款产品。以招商银行为例,该行普通定期存款3年期1000元起存产品的年利率为2.9%,而同期限同起存点的养老专属存款产品年利率则为3.25%。

在融360数字科技研究院分析师刘银平看来,相对于普通定期存款,个人养老专属存款的利率更高。在产品上线初期,为了吸引投资者在本行开户及购买产品,银行需要向投资者提供有吸引力的产品。

### 产品货架日趋丰富

个人养老金以账户制为基础,除资金积累外,账户内的资金还可用于购买符合规定的银行理财、储蓄存款、商业养老保险、公募基金等金融产品。

根据《商业银行和理财公司个人养老金业务管理暂行办法》(以下简称《暂行办法》),开办个人养老金业务的商业银行所发行的储蓄存款包括特定养老储蓄,不包括其他特定目的储蓄可纳入个人养老金产品范围,由参加人通过资金账户购买。

北京商报记者注意到,目前,工商银行、农业银行、中国银行、建设银行四大试点银行均在试点地区发售特定养老储蓄产品,且5年期特定养老储蓄销售火爆。不过,暂未上架至个人养老金专区。

比较个人养老专属存款,特定养老储蓄产品存期偏长,涵盖5年、10年、15年和20年四个期限,且有一定年龄限制,需满35周岁,不过利率也对应偏高,5年期整存整取利率最高可达4%。

从个人养老金专区货架来看,储蓄类、公募基金、保险产品正陆续上新,不少银行还针对部分养老公募基金Y类份额申购交易费率优惠。不过,目前来看,养老理财类产品仍未有上架进展。

资深金融政策监管专家周毅钦表示,养老理财产品需要进行一定改造才能用于个人养老金账户进行购买,且需要报批监管部门后才可以发行,预计将在年底或者明年一季度正式上线。

刘银平也认为,养老理财产品试点范围较窄有待进一步放宽,个人养老金账户中的理财产品种类也需要进一步扩展,不过目前部分理财产品已经有了一定的产品研发及资产管理经验,理财产品或于明年初上线。

### 投资配置应尽量多元

此前,人力资源和社会保障部会同财政部、国家税务总局公布了个人养老金先行城市名单,北京市、天津市、河北省石家庄市等36地入选,这也意味着,在36个城市的投资者均可开通个人养老金账户,购买养老专属存款、养老金、养老保险等个人养老金金融产品。

周毅钦表示,总体来看,个人养老金产品可以分为三类,一是保障类,主要是商业养老保险产品;二是储蓄类,主要是养老储蓄等,重在保值;三是投资类,包括理财产品和公募基金。从目前市场实践来看,现有的理财产品以稳健增值为主;公募基金则包括追求稳健增值和积极成长多种类型。

对于后续哪类产品会成为主推产品,刘银平认为,从现有的银行各类金融产品来看,银行更倾向于推荐存款产品及保险产品,一方面是因为银行的揽储任务较重,另一方面是因为保险产品的代销佣金较高;理财产品则和基金产品的收益率波动相对较大,而银行客群以保守及稳健型为主,所以在个人养老金产品中,银行可能仍会主推存款及保险产品。

谈及投资者产品配置的建议,周毅钦指出,普通投资者要结合自身风险承受能力选择个人养老金产品,产品配置尽量要多元。未达退休年龄的年轻群体抗风险能力较强,可以考虑以投资类的产品为主,获取长期合理回报;而临近或者已经退休的群体,应该考虑以稳健增值类或者储蓄类产品为主,保障养老资产的安全。北京商报记者 李海颜

## 世界杯散场 粉丝代币崩盘

世界杯收官,相关虚拟货币热度也渐渐散去。12月20日,北京商报记者注意到,2022年卡塔尔世界杯结束之后,一直随着足球比赛胜负波动的虚拟粉丝代币,陷入暴跌困境。即便是冠军阿根廷队国家足球队粉丝代币ARG也未能幸免,在整个赛程中跌幅超过60%。

12月20日,ARG持续下挫,一度跌破2.8美元,随后短线回升围绕3美元波动。全球加密货币数据网站CoinGecko显示,截至12月20日17时,ARG报2.87美元,24小时内下行4.9%。过去24小时内,ARG最高成交价格为3.68美元,最低成交价格为2.75美元,最大跌幅达到25.27%。

而再将时间线拉长一点,ARG走势更为惨烈。最近的7天里,ARG最高成交价格为7.3美元,最低交易价格为2.74美元。而在11月20日本次世界杯开幕时,ARG交易价格还位于8美元附近。

北京商报记者梳理发现,赛程初期,ARG因阿根廷队爆冷负于沙特迎来一波暴跌,而此后阿根廷队的连续胜利也未能使得ARG在短期内扭转颓势。本次世界杯赛程的29天里,ARG宛如坐上了过山车,在2.6美元附近至8美元间来回涨跌。

12月17日开始,ARG波动下行,从7美元附近一路跌至2.8美元下方。当前ARG的交易价格也远低于本次世界杯开赛前水平。近30天以来,ARG交易价格跌幅为66.4%。

在热度升温时迎来暴涨,又在热度褪去后发生暴跌,这似乎也已经成为虚拟货币逃不开的“宿命”。易观分析金融行业高级咨询顾问苏筱芮告诉北京商报记者,一直以来,依靠热度驱动币价涨跌,都是币圈常用的“招数”,在这类粉丝代币上也是如此。世界杯开幕前,庄家已经开始趁着热度为其造势,使得交易价格上涨,其中很难排除人为操纵因素,也由此吸引大量投资者

进入。到了比赛的中后期,庄家获利退场,散户投资者便很容易被“套牢”。

事实上,暴跌窘境也不仅仅发生在ARG上。CoinGecko数据显示,本次世界杯开幕以来,巴西、西班牙、葡萄牙等大热球队的官方粉丝代币同样全面跳水。

其中,巴西队粉丝代币(BFT)与西班牙队粉丝代币(SNFT)波动幅度较大,截至12月20日17时,BFT报0.0699美元,24小时涨幅为32.6%,近30天跌幅超过93%;SNFT报0.04678美元。24小时涨幅为28%,近30天跌幅达到90.2%;而葡萄牙队代币(POR)交易价格为1.2美元,24小时跌幅为6.6%,近30天以来下挫80.9%。

在苏筱芮看来,粉丝代币本身具备一定“山寨”虚拟货币的特征,暴涨暴跌也在市场预期之中。即便是所谓由官方粉丝发行运营的粉丝代币,本质上与其他虚拟货币也并没有什么不同。再加上2022年以来虚拟货币行业本身不景气,也会使得这类市值较低的小众虚拟货币价格出现下跌。当热度逐渐散去,“泡沫”破裂之后,这类币种的交易价格多以崩盘告终,逐渐消失在用户的视线中。

2022年以来,随着稳定币崩盘、虚拟货币借贷平台破产、交易所暂停提币等风险性事件频发,“币圈入寒冬”成为共识。市值排名靠前的比特币、以太坊遭遇断崖式下跌,其他虚拟货币交易价格也大幅跳水。截至12月20日17时,比特币报16820.25美元,24小时涨幅为0.3%,近一年以来跌幅超过64%。

而在风险不断传导的同时,参与炒币的普通用户也将面临资产亏损的困境。苏筱芮指出,虚拟货币暴涨暴跌,加大了参与此类交易活动的风险。我国监管始终坚持对虚拟货币的严打态度,普通用户参与虚拟货币交易不受法律保护,应自觉远离这类非法金融活动。

北京商报记者 廖蒙