

目錄

前言

I. 台灣近年住宅抵押貸款證券化發展之速寫	1
II. 不動產市場交易概況	2
III. 住宅抵押貸款證券化之大事紀	3
IV. 住宅抵押貸款證券化與新巴塞爾資本協定	4
V. 主要國家住宅抵押貸款證券化市場概況	5



第一章 住宅抵押貸款 (Mortgage Loans)

☞ 1.1 基本概念	11
☞ 1.2 住宅抵押貸款型態	12
☞ 1.3 住宅抵押貸款市場之參與機構	18
☞ 1.4 住宅抵押貸款風險	23
☞ 1.5 本章結論	24



第二章 住宅抵押貸款流程 (Mortgage Process)

☞ 2.1 前言	29
☞ 2.2 住宅抵押貸款創始	29
☞ 2.3 住宅抵押貸款授信	34
☞ 2.4 住宅抵押貸款保險	36
☞ 2.5 本章結論	37



第三章 貨幣時間價值回顧 (Time Value of Money Review)

- ☞ 3.1 前言41
- ☞ 3.2 貨幣時間價值基本試算41
- ☞ 3.3 本章結論46



第四章 固定利率住宅抵押貸款 (Fixed-Rate Mortgage)

- ☞ 4.1 簡介 51
- ☞ 4.2 簡介固定利率住宅抵押貸款風險 52
- ☞ 4.3 固定利率住宅抵押貸款基本試算結構 54
- ☞ 4.4 固定利率住宅抵押貸款融資試算結構 56
- ☞ 4.5 本章結論 65



第五章 利率可調整型住宅抵押貸款 (Adjustable-Rate Mortgage)

- ☞ 5.1 簡介 71
- ☞ 5.2 利率可調整型住宅抵押貸款要素說明及風險 72
- ☞ 5.3 利率可調整型住宅抵押貸款試算結構 76
- ☞ 5.4 本章結論 84



第六章 住宅抵押貸款提前清償及違約 (Mortgage Prepayment and Default)

- ☞ 6.1 概論 89
- ☞ 6.2 住宅抵押貸款提前清償 90
- ☞ 6.3 住宅抵押貸款違約 94
- ☞ 6.4 本章結論 97



第七章 住宅抵押貸款次級市場 (Secondary Mortgage Market)

- ☞ 7.1 前言 101
- ☞ 7.2 住宅抵押貸款次級市場演進 103
- ☞ 7.3 住宅抵押貸款次級市場運作 105
- ☞ 7.4 本章結論 108



第八章 住宅抵押貸款債權證券 (Mortgage-Backed Securities)

- ☞ 8.1 前言 113
- ☞ 8.2 住宅抵押貸款證券發行架構 113
- ☞ 8.3 住宅抵押貸款證券特性及風險 116
- ☞ 8.4 住宅抵押貸款群組描述統計量 (Descriptive Statistics) 118
- ☞ 8.5 住宅抵押貸款提前清償模型 121
- ☞ 8.6 住宅抵押貸款證券評價 128
- ☞ 8.7 本章結論 131



第九章 住宅抵押貸款衍生性商品 (Mortgage-Related Derivatives)

- ☞ 9.1 背景簡介 137
- ☞ 9.2 本金支付型態 (Principal-Pay) 及利息支付型態 (Interest-Pay) 137
- ☞ 9.3 擔保住宅抵押貸款憑證 139
- ☞ 9.4 住宅抵押貸款期貨 (Mortgage Backed Futures, MBFs) 144

☞ 9.5	住宅抵押貸款事務性服務權利 (Mortgage Servicing Rights, MSR)	145
☞ 9.6	本章結論	148



第十章 住宅抵押貸款相關問題 (Other Relevant Issues)

☞ 10.1	前言	153
☞ 10.2	住宅抵押貸款評價方法	153
☞ 10.3	住宅抵押貸款 Duration 之探討	157
☞ 10.4	住宅抵押貸款借款人信用評等	160
☞ 10.5	本章結論	161



各章演算例題解析

165



參考文獻

中文部分	201
西文部分	202



圖目錄

圖一	台灣地區住宅抵押貸款餘額統計	2
圖二	信義房屋台灣地區房價指數	3
圖 1-1	LTV 與違約機率之圖形	22
圖 2-1	抵押貸款創始流程及風險	31
圖 5-1	Bond 與 ARMs 及 FRMs 之利率價格關係圖	76
圖 6-1	契約市場利率比與提前清償機率關係圖	93

圖 7-1	住宅抵押貸款證券化流程（一）	107
圖 7-2	住宅抵押貸款證券化流程（二）	107
圖 8-1	契約利率對市場利率之比值與重新貸款 機率關係圖	126
圖 10-1	蒙地卡羅模擬過程	156

表目錄

表一	美國住宅抵押貸款證券歷年發行規模資料	6
表二	1980－2004*美國住宅抵押貸款證券流通在外 情況（\$Billions）	7
表 1-1	固定付款貸款方式之攤銷表	14
表 1-2	固定攤提本金貸款方式之攤銷表	16
表 4-1	固定付款貸款方式之攤銷表	55
表 5-1	PLAMs 貸款方式之攤銷表	78
表 5-2	VRMs 貸款方式之攤銷表	79
表 5-3	修正過後之 VRMs 貸款方式攤銷表	81
表 5-4	ARMs 貸款方式之攤銷表	83