

Information Shocks and Housing Market Dynamics:

Evidence from TSMC's New Fab

Fang-Chang Kuo* , Tzu-Hsiang Hsu,,

May 22, 2025

1、What is the question of the paper ?

本篇論文探討的核心問題是：「當重大產業投資資訊公開時，地方房地產市場是否能即時且有效地反映這些資訊？」作者以台積電（TSMC）宣布在高雄楠梓設立新晶圓廠的連續消息事件為自然實驗，評估台灣住宅市場對外部資訊衝擊的反應效率與行為機制。

2、Why should we care about it ?

之所以值得關注這個問題，是因為房地產是家戶財富的重要組成，也與區域經濟發展息息相關。然而，由於房市具有資訊不對稱、交易成本高等特性，往往不如金融市場那般透明或即時反應。因此，了解房市如何處理突如其來的資訊，有助於政策制定者和投資者判斷市場是否有效、是否過度投機，甚至提前預警潛在泡沫。

3、What is the author's answer ?

作者的主要發現指出，房市對於台積電設廠消息有明顯反應：初步消息公開後三週內房價即上漲約 5% 至 10%，並在後續幾個月持續調整，呈現出「資訊遲滯反應」的現象。當出現負面消息（如投資規模縮減或延後），價格亦會下跌，顯示市場並無明顯的下行價格僵固性。此外，房價變動伴隨交易量急升與空屋率上升，尤其在楠梓區的空屋率較其他高雄區域多出 1.5 個百分點，說明有大量非自住的投資性買盤湧入，暗示投機行為驅動房市波動。

4、How did the author get there ?

為達成這些結論，作者運用了台灣實價登錄的每日交易資料，結合事件研究法（event study）與差異中的差異法（difference-in-differences, DID）建構精細的實證模型，比較消息發佈前後不同區域間的價格與交易動態變化，並輔以 Google 搜尋趨勢與低用電住宅資料佐證市場行為。