1. 社宅財務自償

根據各國的經驗，社會住宅的價格制定在「可負擔價格」上，其精神就是租金不該超出一般家庭的收入比例（一般為３０％）。而回到台灣的社會住宅，背後有一種「財務100%自償」的潛規則，也就是政府不能虧錢，讓入住者負擔所有興建社會住宅的費用。故台灣社會住宅的費用，都是以成本考量為優先，而非住戶可負擔的價格，這也造成了台灣的社會住宅的費用普遍偏高。

這種強調高度自償性其實也揭櫫了台灣社會住宅的許多問題。第一個便是政府補助的不足，為了收支平衡，造成興建的成本只從社會住宅的租金中收取。第二個是台灣對於社會住宅並未將其視為是社會福利，建造社會安全網的一環，有別於國外通常藉由入住的資格限制及可負擔價格的設立，藉由政府補助讓有需要的人得以入住；但到了台灣，以財物可自償為主，只能採取弱勢保障比例制，給予部分租金折扣，將剩餘的社會住宅租給有能力負擔的家戶，使的大部分的真的有需要的人都被排除在門檻外。

加上，有別於國外從二戰過後便開始大量設置社會住宅，台灣已經錯過了大量興建的黃金期。在成本提高且國家財力下滑的情況下，加上土地價格節節高升，自然更傾向財務自償。造成了大部分的弱勢族群就算幸運抽到了社會住宅，即便有政府的補助也只能因租金過高而放棄，也造成了政府補助逆分配的問題。

所以，政府補貼勢必也還是社會住宅要發揮其功用所必須的。國外經驗的做法通常除了政府大量補貼外，就是規定都市開發案後建商的收益要部分回饋給住宅。然而台灣政府在都市開發上靠近開發商，在社會住宅的回饋上嚴重不足，而稅金上房地產的稅制也完全不比例。為此，如何提升都市開發的再利及稅制改革，將是台灣從社會住宅自償性轉向到可負擔標準的關鍵。

資料來源：<https://opinion.udn.com/opinion/story/12838/4829629>

<https://opinion.udn.com/opinion/story/12838/5064107>

<http://socialhousingtw.blogspot.com/2020/12/109129.html#more>