지역 개발법인 설립을 통한 북한 라진선봉지역 개발전략

*

초 록

본 연구에서는 라선지역개발투자법인의 설립을 통해 다자간 경제협력방안을 제시하고자 한다. 라선지역은 여러모로 매력적인 지리적 강점을 갖고 있다. 이 지역에 개발법인이 설립되고 본격적인 사업이 시작되려면 외국투자기관 및 투자자들, 남과 북의 당국, 남측의 기업 및 개인투자자 등 다양한 경제주체들의 결합을 통해 운용될 지역개발법인을 실질적으로 조율하고 중재하기 위한 합의를 거친 제도적 장치가 마련되어야 할 것이다. 북한지역에 지역개발법인의 설립을 통해 경제적 실리와 정치적 안정을 이룩하기 위해서는 내부적 컨센서스의 확보가 필요하고 정부와 민간간의 역할분담이 명확해야 한다. 이러한 점을 보았을 때, 지역개발법인이라는 관과 민이 동시에 참여 가능한 형태의 남북경협은 새롭게 조명되어야 할 충분한 설득력을 갖고 있는 사업방식이라 할 수 있다.

키워드 : 지역개발법인, 부동산금융, SPC, 라진선봉지역

ABSTRACT

This research aim to provide the multilateral economic cooperation through the establishment of the Rasun Region Development and Investment Corporation. For this Community Development Corporation to be established and initiated, through negotiation with the North, the consolidation of the institutional regulations that will actually manage this corporation, which will be created by the aggregation of various economic entities such as Development banks, foreigninvestors, the administrations of the South and the North, the Southern private firms and domestic investors, is vital. South Korean is also attempting to find a new breakthrough in economic development. In the current situation, in order to establish the Community Development Corporation to attain economic benefit and political stability, the internal consensus to the establishment of the corporation and the task allocation between the South Korean government and the South Korean private sector is essential. Therefore, the Community Development Corporation, which both the public and the private sector can participate, is the business model that must be newly highlighted and quite persuasive.

Keywords : Regional Development Company, Real Estate Financing, SPC

---

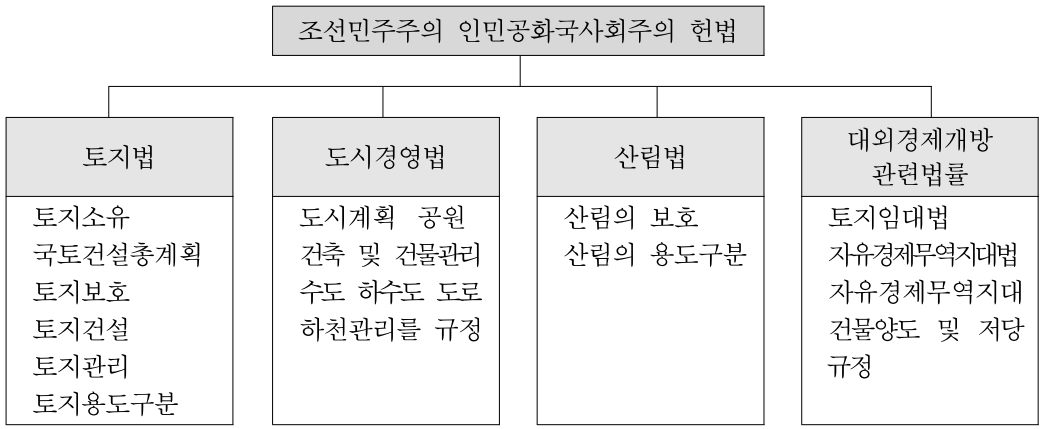
*

Ⅰ. 북한의 지역개발 개요

Ⅱ. 북한 토지이용관련 법제도 현황

1. 소유의 형태

2. 토지이용에 관한 법적 규정



자료 최상철 이영성 통일 후 북한지역에서의 토지소유 및 이용에 관한 연구 환경논총
제 권

3. 북한 경제특구별 토지이용법

구분	개성 공업지구	금강산 관광지구	라진선봉 경제무역지대	신의주 특별행정 구	특구 이외 지역
근거 법률	개성공업 지구법 개성공업 지구부동산 규정 토지임대법 토지임대법 시행규정	금강산관 지구법 금강산관광 지구부동산 규정 토지임대법 토지임대법 시행규정	라진선봉 경제무역지대법 자유경제무역 지대법 토지임대법 토지임대법시행 규정 자유경제무역 지대건물양도 및 저당규정	신의주 특별행정구 기본법	토지임대법 토지임대법 시행규정
설정 방법	협의	협의	협의 경매 입찰		협의
존속 기간	년 연장가능	년 연장가능	년 연장가능		년
설정 대상	남한기업 해외동포 외국기업 외국개인 투자자	특별규정을 두고 있지 아니함	외국기업 외국개인 투자자 합영 합작기업에 토지를 출자하려 는 북한의 기관 기업소 단체 북한주민 개인에게는		외국투자기업 외국개인투자자 합영 합작을 위 한 북한의 기관 기업소 단체 북한주민 개인에 게는
설정 기관	중앙공업지도 기관	중앙관광지구 지도기관	중앙국토환경 보호지도기관	법률	
토지 이용 권의 법적 성질	부동산 건물과 부착물을 포함 개성공업지구 부동산규정 제 조 호	부동산 건물 과 부착물을 포함 금강산 관광지구 부동산규정 제 조 호	재산권 토지 임대법 제 조		

양도	제한없음		해당 중앙기관 토지이용권설정기관 의승인을 요함 토지임대법 제 조	가능	해당중앙기관 토지이용권설정기관 의 승인을 요함 토지임대법 제 조
양도 절차			토지이용권설정기관에 양도문건 제출 설정기관으로부터의 양도승인 공증기관의 공증 국토관리기관에 토지이용권명의변경 등록 토지임대법 제 조		
임대			해당 중앙기관 토지이용권설정기관 의 승인을 요함 토지임대법 제 조	가능	
저당	토지이용권 설정 기관의 승인없이 가능	토지이용권 설정 기관의 승인없이 가능	해당 중앙기관 토지이용권설정기관 의 승인을 요함 토지임대법 제 조	가능	해당 중앙기관 토지이용권설정기관 의 승인을 요함 토지임대법 제 조
토지이용권과 건물소유권의 일체적인 처리 여부	로 처리		로 처리		
토지사용료 감면			년이내의 범위에서 감면 또는 면제		장려부문에 한하여 년 이내범위에서 감면 또는 면제

Ⅲ. 라진-선봉자유무역지대 창설과 전개과정

1. 라진-선봉경제무역지대 개발 국제회의진행

참가국 및 지역	대 표 수	기 자 수	방 청 자 수	합 계
북한				
중국				
러시아				
일본				
미국				
독일				
프랑스				
한국				
북한주재 몽골대표				
대표				
조총련				
재미동포				
합 계				

투 자 자	투자 부문	투 자 액	투자형태
김만유 조총련	호텔 병원	천말달러	단독
엠페러그룹 홍콩	호텔 병원	억 천만달러	단독
엠페러그룹 홍콩	은행	천만달러	단독
집단공사 중국	오토바이	만달러	단독
안토 홍콩	완구공장	만달러	단독
안토 홍콩	수산물가공공장 조개 성게	만달러	단독
현통공사 중국	관광시설	만달러	단독
상사 일본	식료품공장	만달러	단독

2. 라진-선봉경제무역지대 투자환경 평가

3. 라진-선봉경제무역지대 외국인투자 현황

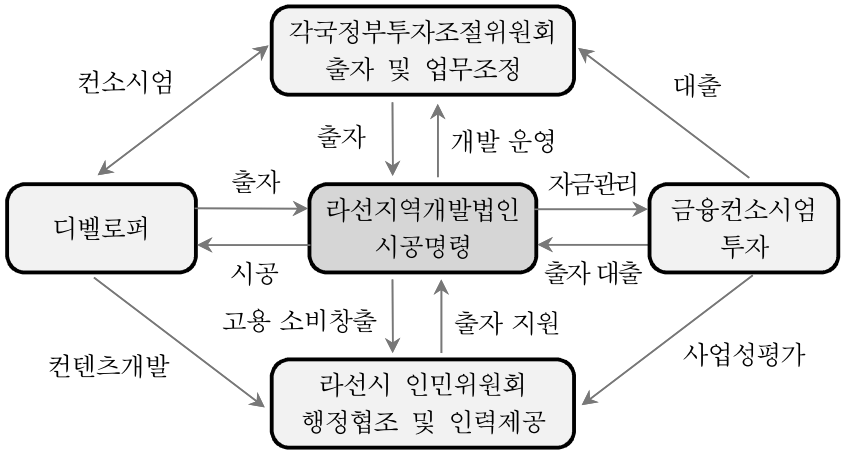
부 문	투자액 천	비중
제조 가공업		
전기통신		
교통 및 시설		
호텔 및 관광		
금융 은행		
기 타		
합 계		

국명	업체명	분야	현재 투자진행상황
중국	국제무역청사 유한책임회사	유통	나진상업국과 합자하여 직매점 운영 나진상업국 건물 현물투자 면적 만불 출자 투자액 만불 투자실행액 만불 철물 건축자재 약품 식품 주로 판매
중국	훈춘신성 무역회사		나진훈춘상업합작회사 설립 운영 상점운영 일용잡화 취급 중계무역 수산물 북측 파트너 나선상업관리국 투자액 만불 투자실행액 만불
미국	고려문화센터 크리스천 헤랄드	유치원 식료품제조 라진고려식 료품공장	유치원 부지확보 북한당국과 건립합의문 작성 만불 소요예상 라진고려식료품공장 투자는 중단되었으며 재검토 예정임 이외에 무역센터 건립도 계획 중임
일본	조총련계	비료창고	조총련과 북한의 모델합작사업으로 추진 중 년전 완공되어 현재 가동 중이며 러시아로부터 화학비료를 반입하여 일본 및 동남아로 수출하기 위한 창고로 운영 중
미국	머피오버시즈	목재가공공장	목재가공공장 개가 가동 중으로 보임

Ⅳ. 실체형 SPC방식을 통한 지역개발전략

1. 실체형 SPC방식의 도입

2. 라선지역개발법인의 설립과 구성


각국정부투자조절위원회
출자 및 업무조정
컨소시엄
대출
출자
개발 운영
출자
자금관리
디벨로퍼
라선지역개발법인
시공명령
금융컨소시엄
투자
시공
출자 대출
고용 소비창출
출자 지원
컨텐츠개발
사업성평가
라선시 인민위원회
행정협조 및 인력제공

3. 기타 주요지역개발법인

Ⅴ. 문제점 및 과제

종별	가격제정기준
경영용 토지 농경지 산림 등	토지생산성을 기준으로 지역적 위치에 따른 생태환경과 유익성 고려
주민지구 및 산업용 토지	건설대상의 생산능력 부지면적당 수익성 및 지역적 위치의 유용성 과 수용고려
건설용 부지	산업 주택 공공시설건설 등 부지이용형태에 따라 차등책정
지하자원	지질탐사에 의거하여 확보된 매장량 가운데 채취 가능한 양에 따른 순소득에 기초하여 탐사비를 보상하는 원칙에서 종별로 결정

자료 김래은 북한 부동산사용료 제정현황과 의미 통일과 국토 가을 겨울호

종별	가격제정기준
완전가격	부동산 조업개시 당시 규정된 기본가격
마멸공제가격	조업개시 후 완전가격에서 해당시기까지 감가상각공제가격
복구가격	수해 등에 따른 해당 부동산의 가치 하락 시 적용가격

자료 김래은 앞의 책

〈参考文献〉