

경제개발구의 중요특징과 개발내용

교수 박사 리명숙

1. 서론

경애하는 최고령도자 김정은동지께서는 다음과 같이 말씀하시였다.

《경제개발구들에 유리한 투자환경과 조건을 보장하여 그 운영을 활성화하며 관광을 활발히 조직하여야 합니다.》

위대한 수령 김일성동지와 위대한 령도자 김정일동지께서는 일찌기 변화발전하는 국내외정세를 환히 꿰뚫어보시고 나라의 유리한 자연지리적조건을 효과적으로 리용할수 있는 특수경제지대들을 창설하고 운영할데 대한 위대한 구상을 펼쳐주시였다.

1990년대초부터 우리 나라에는 라선경제무역지대를 비롯한 여러 명칭의 특수경제지대들이 창설되어 나라의 경제건설과 대외경제관계발전에 이바지하고있다.

경애하는 최고령도자 김정은동지께서는 나라의 국제적지위가 날을 따라 높아지고있는 현실적요구에 맞게 각 도들에 자체의 실정에 맞는 경제개발구들을 내오고 그것을 특색있게 발전시켜나갈데 대한 귀중한 가르치심을 주시였다.

론문은 위대한 수령님과 위대한 장군님의 유훈, 경애하는 최고령도자동지의 말씀을 높이 받들고 나라의 여러곳에 창설된 경제개발구들을 경제강국건설과 대외경제관계발전에 참답게 이바지할수 있도록 그 개발사업을 추진시키는데서 중요하게 제기되는 문제를 새롭게 해명할 목적으로 집필하였다.

경애하는 최고령도자 김정은동지께서는 조선로동당 제7차대회에서 하신 중앙위원회 사업총화보고에서 경제개발구들에 유리한 투자환경과 조건을 보장하여 그 운영을 활성화할데 대한 가르치심을 주시였다.

경제개발구에 대한 이해와 그 개발 및 운영에서 제기되는 문제들을 원리적으로 해명하는것은 현시기 경제개발구들에 유리한 투자환경과 조건을 보장하여 그 운영을 활성화하도록 하는데서 나서는 중요한 문제의 하나이다. 그것은 경제개발구의 특징과 개발에 대한 이해부터 바로 가져야 경제개발구의 개발과 운영사업을 편향없이 순조롭게 진행해나갈수 있기때문이다.

지난 시기 경제개발구에 대한 이해와 그 개발과 운영에서 제기되는 문제들을 해결하기 위한 연구사업들이 적지 않게 진행되였으며 이 과정에 일련의 성과들이 이룩되였다.

경제개발구와 관련한 도서들중에서 대표적인것은 도서 《경제개발구》(공업출판사, 주체105(2016)년), 도서 《일군들을 위한 경제개발구지식》(사회과학출판사, 주체105(2016)년)이다. 론문으로서 《경제개발구에 외국투자를 받아들이는데서 나서는 중요문제》를 들수 있다.

이러한 도서들과 론문들은 경제개발구의 개념과 류형, 그 개발의 필요성, 원칙과 개발방식 등에 대하여 구체적으로 해명함으로써 경제개발구를 지역의 특성에 맞게 특색있게 꾸리고 발전시켜나가는데 커다란 도움을 주었다.

그러나 경제개발구도 역시 특수경제지대인것만큼 이 지대가 다른 특수경제지대와

어떤 관계에 있고 그 특징은 무엇인가, 경제개발구를 개발한다고 할 때 그 의미가 담고있는 중요한 내용들을 어떻게 보아야 하겠는가 등 현실에서 제기되는 문제들을 풀어나갈수 있는 원리적인 문제점들에 대한 연구사업은 보다 심화되지 못하였다.

현실은 경제개발구를 우리 식으로 특색있게 발전시켜나가는데서 제기되는 문제들을 경제강국건설의 요구에 맞게 하루빨리 풀어나갈것을 절박하게 요구하고있다.

론문은 이미 이룩된 경제개발구에 대한 연구성과에 기초하여 그것을 보다 원리적으로 구체화하여 해명하고 현실발전의 요구에 맞게 경제개발구에 유리한 투자환경과 조건을 보장하여 그 운영을 활성화하는데 이바지할 목적밑에 집필하였다.

론문에서는 경제개발구의 중요특징과 지대개발에서 제기되는 문제들을 원리적으로 새롭게 해명하였다.

첫째로, 각 도들에 창설된 경제개발구의 중요특징을 라선경제무역지대와 대비하여 새롭게 해명하였다.

둘째로, 경제개발구를 개발하는것과 관련한 문제들을 체계화하여 원리적으로 해명하였다.

2. 본 론

2.1. 경제개발구의 중요특징

일반적으로 경제개발구(Economic Development Zone)는 국가가 특별히 정한 법규에 따라 경제활동에서 특혜가 보장되는 특수경제지대이다. 다시말하여 해당 나라가 다른 나라의 투자를 받아들여 경제를 발전시킬 목적으로 국내지역과 구별하여 투자자와 기업들의 생산, 봉사, 과학기술연구활동에 보다 유리한 환경과 조건을 보장해주는 특정한 지역을 경제개발구라고 말한다.

경제개발구의 개념이 담고있는 중요내용들은 국가가 특별히 정한 법규가 적용되는 지역이라는것, 경제활동에서 특혜가 보장되는 지역이라는것, 외국투자를 기본으로 하여 개발되는 특수한 경제지역이라는것이다.

오늘 세계적으로 이러한 내용들을 내포하고있는 국내지역과 구별되는 지역에 대하여 나라마다 각이한 명칭으로 불리워지고있다.

현재 많이 불리워지는 명칭들은 대체로 보세가공구, 수출가공구, 경제개발구, 경제기술개발구 등이다.

그러나 그 어떤 명칭으로 불리워지든 위의 내용들을 안고있는 지역들은 모두 해당 나라 령내에 있는 특수경제지대들이라는것이다.

물론 일부 나라들에서는 특수경제지대의 개념을 국내경제지역과 구별하여 보다 넓은 의미로 보고 여기에 경제개발구를 비롯한 기타 명칭의 특수한 지역들을 포함시키는가 하면 일부 나라들에서는 외국투자를 위주로 한 개발활동지역이라는 의미에서 경제개발구의 의미를 특수경제지대를 비롯한 여러 명칭의 특수지역들을 내포하고있는 폭넓은 개념으로 보기도 한다.

이와 같이 나라마다 경제개발구의 의미를 리해하는데서 차이가 있지만 해당 나라의

법과 개발과정들을 분석해보면 경제개발구 역시 특수경제지대에 속하는 개념이라고 결론을 내릴수 있다. 그것은 경제개발구 역시 외국투자를 위주로 하는 국내경제활동지역과 구별되는 개발지역으로서 특수경제지대로 되기때문이다. 특수경제지대는 국내경제활동지역과 구별되는 특수한 지역으로서 그 창설목적에 따라 여러가지 명칭으로 불리워질수 있다.

국내경제활동지역과 구별되지 않고 외국투자를 위주로 하지 않는 지역은 특수경제지대로 불리워질수 없다.

우리 나라 경제개발구 역시 라선경제무역지대와 마찬가지로 우리 나라 영내의 특수경제지대이다.

《조선민주주의인민공화국 라선경제무역지대법》에는 이 지대의 지위를 《라선경제무역지대는 경제분야에서 특혜정책이 실시되는 조선민주주의인민공화국의 특수경제지대이다.》라고 규제되어있다. 그리고 《조선민주주의인민공화국 경제개발구법》에는 《경제개발구는 국가가 특별히 정한 법규에 따라 경제활동에 특혜가 보장되는 특수경제지대이다.》라고 규제되어있다.

경제개발구나 라선경제무역지대는 명칭이 다르지만 다같이 특혜가 보장되는 특수경제지대이라는것을 말해준다. 따라서 라선경제무역지대에서와 마찬가지로 경제개발구에서도 국가가 특별히 정한 지역안에서 국가가 특별히 세운 제도와 질서에 따라 외국투자자들이 경제무역활동을 하고 특수한 우대 및 관리, 세금특혜와 재정적특혜, 행정수속절차의 간소화, 국가의 담보 등의 혜택을 받게 된다.

경제개발구는 라선경제무역지대와 구별되는 자기의 고유한 특징이 있다.

그 특징은 첫째로, 라선경제무역지대는 종합형의 특수경제지대라면 경제개발구는 주로 단일형의 특수경제지대라는데 있다.

라선경제무역지대는 국제적인 중계수송, 무역 및 투자, 금융, 관광, 봉사 등이 종합적으로 진행되는 특수경제지대이다.

경제개발구는 각 도들의 특색있는 자연지리적조건을 리용하여 대외경제협력과 교류를 다각화, 다양화하며 나라의 전반적인 경제 및 과학기술발전에 기여하도록 하기 위하여 주민지역과 일정하게 떨어져있거나 국가가 정한 보호구역에 침해하지 않는 원칙에서 주로 하나의 기능을 수행하는 단일형특수경제지대이다. 다시말하여 경제개발구는 각 도들의 특성과 실정, 경제발전의 요구와 세계적추세에 맞게 다른 나라 투자자들의 경제활동을 장려하고 지방경제의 발전에 이바지할 사명을 안고있는 특수경제지대이다.

그 특징은 둘째로, 라선경제무역지대는 중앙급특수경제지대라면 경제개발구는 중앙급경제개발구와 지방급경제개발구의 창설 및 개발이 다같이 허용되고 지방급경제개발구의 비중이 많은 특수경제지대라는데 있다.

라선경제무역지대관리는 중앙특수경제지대지도기관이 직접 담당한다. 그것은 라선경제무역지대가 중앙급특수경제지대이기때문이다.

물론 이 지대에 대한 외국투자기업의 창설과 개발기업에 대한 심의사업은 중앙특수경제지대지도기관과 라선시인민위원회의 지도와 방조밑에 관리위원회가 맡아한다.

그러나 라선경제무역지대에서 외국투자기업의 창설과 개발기업에 대해서는 중앙특수경제지대지도기관이 관리위원회 또는 라선시인민위원회를 통하여 개발사업권승인증서를 발급해준다. 개발기업의 위임, 개발사업권승인증서발급신청은 관리위원회 또는 라선시

인민위원회가 한다.

그러나 경제개발구는 관리소속에 따라 중앙급경제개발구와 지방급경제개발구로 구분하여 관리한다. 경제개발구의 명칭과 소속을 정하는 사업은 비상설국가심의위원회가 한다.

경제개발구의 창설과 관련한 실무사업은 중앙특수경제지대기관이 통일적으로 맡아한다.

그 특징은 셋째로, 법적기초가 다르다는데 있다.

라선경제무역지대에서 외국투자활동의 법적기초는 《조선민주주의인민공화국 라선경제무역지대법》이지만 경제개발구에서 외국투자활동의 법적기초는 《조선민주주의인민공화국 경제개발구법》이다.

라선경제무역지대법은 주체82(1993)년 1월 31일 처음으로 채택되었으며 그후 오늘날까지 여러차례 수정보충되었다. 이것은 라선경제무역지대에 대한 외국투자를 받아들이는 데서 기본법으로 된다.

오늘 우리 나라에서는 라선지구를 특수경제지대로 개발운영하는 과정에 얻은 경험과 교훈에 기초하여 대외경제관계를 더욱 발전시키기 위하여 각 도들에 경제개발구들을 내오도록 하였으며 그의 기본법으로서 주체102(2013)년 5월 29일 《조선민주주의인민공화국 경제개발구법》이 제정공포되었다.

이러한 법들은 자기의 고유한 법적특성을 가지고 특수경제지대창설 및 개발사업에 이바지하고있다.

2.2. 경제개발구개발의 중요내용

일반적으로 개발(development)이라는 의미는 그 무엇을 새롭게 개척하여 발전시킨다는 뜻이다.

경제개발구를 개발한다는것은 나라의 일정한 지역에 상대적으로 우세하고 유리한 국내외의 생산요소들을 집중시켜 그것을 보다 효율적으로 관리할수 있는 유리한 환경과 조건을 마련해놓는다는것을 의미한다.

경제개발구개발의 의미가 담고있는 중요내용은 크게 두가지로 구분해볼수 있다. 그 하나는 경제개발구의 토지와 하부구조대상의 개발이고 다른 하나는 경제개발구의 관리이다.

2.2.1. 토지와 하부구조대상의 개발

경제개발구개발의 중요내용은 첫째로, 경제개발구의 토지와 하부구조대상의 개발이다.

경제개발구의 토지와 하부구조대상을 개발한다는것은 국내투자자들은 물론 외국투자자들도 들어와 경제활동을 할수 있도록 나라의 일정한 지역을 특수경제지대로 선정하고 국내외에 공포한데 기초하여 그것을 투자자들의 리해관계에 맞게, 나라의 실정과 리익에 맞게 건설하고 운영하도록 한다는것을 말한다. 다시말하여 국내외투자기업들이 이 지역에 들어와 경제활동을 원만히 할수 있도록 지역의 토지를 정리하고 하부구조대상을 건설한 다음 그것을 기업들이 리용할수 있도록 하는것을 말한다. 이것을 경제개발구의 건설 및 운영이라고도 한다.

경제개발구의 토지와 하부구조대상개발은 국가로부터 개발권과 토지리용권을 부여받는 개발기업 또는 개발업자에 의하여 진행된다.

개발기업(또는 개발업자)이란 투자도입국으로부터 국가소유의 토지를 임대받아 국가의 종합적인 개발계획에 따라서 토지를 정리하고 하부구조대상을 건설하며 다른 기업들에 토지를 분양하거나 하부구조를 운영해나가는 기업(또는 개인)을 말한다. 다시말하여 투자도입국의 일정한 지역에 대한 토지를 임차한 후 개발계획에 따라 토지정리, 도로, 항만, 상하수도, 전력망, 열망, 도로, 통신망, 공원, 녹지 등 경제발전의 기초적인 구조물이나 시설물들을 건설하고 그것을 자기가 직접 운영하거나 다른 기업들에 임대해주는것과 같은 경제활동을 하는 기업(또는 개인)을 개발기업(또는 개발업자)이라고 한다.

개발기업은 외국투자가를 비롯한 국내외투자자들이 경제개발구에 들어와 경제활동을 하면서 예상한 이익을 얻을수 있도록 이 지역의 토지를 정리하고 하부구조대상을 현대적으로 건설하며 경제개발구에 일단 들어온 국내외투자자들의 기업활동과 경제활동에 편리하게 토지를 분양하고 하부구조대상을 운영하도록 한다. 이것을 경제개발구의 토지와 하부구조대상의 개발이라고 한다.

개발기업에 의한 경제개발구의 토지와 하부구조대상개발의 내용은 두가지이다.

무엇보다먼저 경제개발구의 토지정리와 하부구조대상의 건설이다.

경제개발구의 토지를 정리하고 하부구조대상을 건설한다는것은 해당 개발구의 주민지구나 건물들을 정리정돈하고 도로를 비롯한 일부 시설물들을 건설하면서 하부구조대상을 일떠세워나간다는것을 의미한다. 다시말하여 경제개발구의 토지를 정리하고 하부구조대상들을 건설하여 서로 연결시켜놓음으로써 국내외투자기업들이 이 지대에 들어와 인차 공장건물들을 일떠세우고 생산과 판매활동을 할수 있도록 투자환경과 조건을 마련해놓는다는것을 의미한다.

토지정리와 하부구조대상의 건설을 경제개발구건설이라고도 한다.

경제개발구의 토지를 정리하고 하부구조대상의 건설은 먼저 해당 지역의 토지를 정리하고 하부구조대상을 건설해놓고 이 지역을 경제개발구로 선포하는 방법과 경제개발구로 선포한 다음 이 지역의 토지정리와 하부구조대상을 건설하는 방법으로 할수 있는데 보편적인 방법은 후자의 방법으로 되고있다.

경제개발구의 토지를 정리하고 하부구조대상을 건설하는데서 중요한 문제는 개발기업이 나라의 전반적인 이익과 경제개발구개발전략, 각 도의 구체적인 실정과 경제개발구의 기능에 맞게 토지정리와 하부구조건설을 정확히 하도록 하는것이다.

여기서 중요한것은 우선 토지임대차계약을 합리적으로 체결하는것이다.

토지임대차계약은 해당 경제개발구의 토지를 장기적으로 임대받아 리용하는것과 관련하여 국토관리기관과 개발기업사이에 체결되는 계약이다.

경제개발구에서 토지임대는 본질에 있어서 토지리용권에 대한 임대이며 임대비를 받고 일정한 기간 그것을 리용하도록 빌려주고 기간이 지나면 되돌려받는 대차행위이다. 그것은 임대한 토지의 소유권을 국가가 가지고있으며 임차한자는 토지리용권만을 가지고있기때문이다.

토지를 임대하였다고 하여 토지에 매장되어있거나 은닉되어있는 천연자원, 문화유적유물, 귀금속과 같은것들이 임차한자의 소유로는 되지 않으며 임차한자가 마음대로 처분, 리용할수 없다.

토지가 국가 및 사회협동단체의 소유로 되어있는 우리 나라에서는 토지리용자가 국

가로부터 받은 토지를 무기한 리용하는 부동산제도가 수립되어있다. 따라서 국가기관, 기업소, 협동단체들은 토지를 사용하는 경우 국가로부터 행정적인 승인을 받고 그것을 무기한 리용할수 있다.

그러나 경제개발구안에서는 국내에서 실시하는 토지리용제도를 그대로 적용할수 없다.

경제개발구의 외국투자가들은 유상으로 기한을 정하여 토지를 리용하게 된다.

토지임대차계약은 해당 개발기업설립형식에 따라 그 내용에서 차이가 있을수 있지만 개발기업이 개발계약과 개발총계획에 반영된대로 토지를 정리하고 하부구조대상들을 건설하도록 구체적으로 그 내용을 약정하여야 한다. 그리고 개발기업이 토지임대비의 전액을 한꺼번에 지불하는 원칙을 지키도록 하여야 한다.

중요한것은 또한 청부건설계약의 체결과 리행을 정확히 하는것이다.

개발기업은 토지정리와 하부구조대상건설을 위하여 국내외기업들과 청부건설계약을 체결할수 있다. 그것은 토지정리와 하부구조대상건설에 많은 자금이 지출되고 여러가지 전문건설기술이 요구되므로 개발기업이 모든것을 다 맡아하기 힘들기때문이다. 그러므로 개발기업은 토지정리와 하부구조대상건설에 국내외의 많은 투자가를 인입시킬수 있다. 이 경우 청부건설계약을 체결하고 토지를 정리하고 하부구조대상을 건설할수 있다.

토지정리에는 개발구의 지하와 지상에 하부구조대상들을 련결하기 위한 여러가지 시설물을 건설하고 구내도로나 공원 같은것을 조성하는것 등이 포함된다.

하부구조대상건설에는 발전소, 수원지, 침전지의 건설과 송전, 상수, 하수, 배수, 가스, 통신 등을 개발구에 보장하기 위한 망형성, 개발구안의 뿔프장, 변전소, 오물처리장, 기타 공공건물의 건설이 속하며 개발총계획과 개발계약에 반영된데 따라 도로, 철도, 비행장, 항만건설 등도 속한다.

토지정리와 하부구조대상별로 공사가 끝나면 개발기업이 개발구관리기관에 신청하여 준공검사를 받도록 하며 준공검사에서 통과한 후 청부계약체결에서 합의한 대금을 해당 청부기업체에 정확히 지불하도록 하여야 한다.

중요한것은 또한 토지정리를 선행하는 원칙에서 하부구조대상을 건설하는것이다.

토지정리의 선행은 외국투자유치를 촉진시키는 촉매자적역할을 한다.

토지정리의 시작은 창설된 경제개발구개발의 시작을 의미한다. 이것은 경제개발구의 하부구조대상이 건설되지 않은 조건에서도 앞으로 개발구에 들어오려는 외국투자가들의 토지리용권구매를 자극시킨다. 그것은 개발초기에 토지리용권의 가격이 대체로 낮을수 있다는 외국투자가들의 공통된 심리와 관련된다.

토지취득심리는 외국투자가들로 하여금 사전에 토지리용권구매를 신청하도록 하며 만일 토지리용권구매를 미리 신청하는 외국투자가들이 많으면 그들사이의 토지취득경쟁을 불러일으켜 초기부터 토지리용권가격을 높일수 있는 결과를 가져올수 있다.

토지정리를 선행시키는데서 중요한것은 토지리용권의 초기판매가격을 합리적으로 정하며 하부구조대상건설을 빨리 따라세우기 위한 대책을 세워나가는것이다.

중요한것은 또한 해당 기관과의 합의밑에 철거대상의 보상방식과 보상비를 옳게 확정하는것이다.

도인민위원회는 개발구개발과 관련하여 철거를 공시하고 중앙특수경제지대지도기관과 합의하여 철거대상의 보상기준이나 철거대상의 가치평가, 보상방식 등을 확정하여야 한다.

이러한 사업은 개발기업이 도인민위원회와 체결하는 개발계약과 국토관리기관과 체결하는 토지리용계약에 규정할수도 있다.

도인민위원회는 중앙특수경제지대지도기관과 합의하여 개발구의 주민이주와 기관들의 철수 및 건물철거와 관련한 보상기준을 바로 확정하여야 한다. 이 경우 도인민위원회는 개발구의 철거대상들에 대한 가치를 과학적으로 평가하는 옳은 방법론에 기초하여 개발의 경제적효과성과 결부시켜 보상기준을 확정하여야 한다.

철거보상기준은 개발구류형, 지리적위치의 경제적가치, 토지의 특성, 철수되는 기관들의 사명 등에 기초하여 개발구별로 각이하게 세우도록 하여야 한다.

개발기업과 합의하여 보상기준, 보상금액, 보상방식 등을 결정하는 경우에도 중앙특수경제지대지도기관과 합의하도록 하여야 한다.

해당 개발기업은 이 사업에 지출된 비용을 정리된 토지리용권판매가격에 포함시켜 보상받을수 있다.

경제개발구의 토지와 하부구조대상개발의 중요내용은 다음으로 경제개발구의 토지분양과 하부구조대상운영이다.

토지분양과 하부구조운영은 토지정리와 하부구조건설과 함께 토지와 하부구조대상개발의 중요한 내용을 이룬다. 그것은 경제개발구의 개발이 개발기업에 의한 토지정리와 하부구조대상건설로 끝나는것이 아니라 개발기업이 그에 대한 일정한 권리행사 또는 운영으로 이어지기때문이다.

경제개발구의 토지분양과 하부구조대상운영을 경제개발구운영이라고도 한다.

토지분양은 개발기업이 정리한 토지를 개발구에 들어오는 외국투자기업들에게 상업적인 조건으로 필요한 면적으로 갈라서 넘겨주는 경제활동이다.

토지분양이 상업적인 조건으로 외국투자기업들에 넘겨준다는것은 개발기업이 개발구에 들어오는 투자기업들에게 정리된 토지리용권을 판매해준다는것을 의미한다.

토지분양이 토지리용권을 판매하는 방식으로 진행되는것은 개발구의 토지가 국가소유에 속하지만 개발기업이 토지정리에 자기의 자금을 투자하였기때문에 그것을 보상받도록 하기 위해서이다. 그러므로 토지분양은 개발기업이 국가로부터 장기임대받은 토지를 자금을 투자하여 정리한 다음 개발구에 들어오는 외국투자기업들에게 그 대가를 치르는 조건으로 재임대해주는 경제활동이다.

하부구조운영은 그것을 건설한 개발기업이 하부구조들을 정상적으로 운영하면서 기업들에게 그를 통한 봉사를 제공하며 사용료를 받아내는 경제활동이다. 그것은 개발기업이 자기의 자금을 투자하여 하부구조들을 건설하였기때문에 투자자금을 보상받아야 하기때문이다.

개발기업이 건설한 하부구조들은 그의 소유권에 속한다. 만약 민간기업이 개발기업으로 되어 하부구조들을 건설하는 경우 그 대상들은 그의 사적소유에 속하며 국가는 법적으로 그 소유권을 보호한다. 다만 해당 하부구조들이 자리잡은 토지는 국가소유로서 국가가 부여한 개발권에 기초하여 일정한 기간 개발기업이 임대받은 토지로서의 성격을 띤다.

하부구조들이 개발기업의 소유권에 속하므로 개발기업은 일정한 기간 운영권과 처분권을 행사할수 있다.

개발기업의 하부구조에 대한 운영권은 개발구에 들어온 기업들과 봉사계약을 체결하고 봉사를 제공하며 그 사용료를 청구하는 방법으로 행사된다. 이 경우 사용료는 기업들

과 합의하여 정하게 된다.

개발기업의 하부구조대상들에 대한 처분권은 그 대상들의 전부 또는 일부를 제3자에게 양도 또는 임대해주는 방법으로 행사된다. 이 경우 양도 또는 임대와 관련된 내용들은 개발계약에 규정되며 국가가 부여한 개발권의 범위를 벗어날수 없다.

일반적으로 하부구조운영기간은 토지분양기간보다 항상 더 길게 정해진다.

토지분양과 하부구조운영은 일련의 특성을 가진다.

우선 토지분양과 하부구조대상운영이 장기성을 띠는다는데 있다.

토지를 정리하고 하부구조를 건설한 개발기업은 그에 지출된 투자액을 빨리 회수하여 일정한 이익을 획득하려고 한다. 이와 같은 목적은 개발구에 들어오는 외국투자기업들을 대상으로 정리된 토지리용권을 판매하며 하부구조사용료를 받아들이는 과정에 달성된다.

그러나 개발기업이 외국투자기업들에게 정리된 토지의 리용권을 다 판매할 때까지는 일정한 기일이 걸리게 된다.

하부구조운영기간은 토지리용권판매기간보다 더 길어진다. 그것은 토지정리에 비하여 하부구조건설에는 더 많은 자금이 투자되지만 투자원금상환은 오랜 기간에 걸쳐 그 사용료를 지불받는 방법으로 진행되기때문이다. 뿐만아니라 건설된 하부구조들은 개발기업의 사적소유에 속하며 정상적으로 운영하는데 필요한 전문기술과 설비조작방법을 요구한다. 그러므로 개발기업은 하부구조들을 정상적으로 운영하기 위하여 오랜 기간 개발구에 남아있게 되는 현상이 나타나게 된다.

또한 토지분양과 하부구조운영은 투기성을 띠는다는데 있다.

토지분양과 하부구조운영이 투기성을 띠는것은 토지리용권판매가격과 하부구조사용료가 개발구에서 자연발생적으로 형성되는 수요와 공급에 따라 그 수준이 정해지며 수시로 변한다는것을 의미한다.

해당 개발구에 들어오려는 외국투자기업들이 많으면 토지리용권판매가격과 하부구조대상사용료는 저절로 높아지며 반대인 경우에는 낮아진다. 같은 조건에서도 여러가지 주객관적인 요인의 영향을 받아 수시로 변할수 있는것이 토지리용권판매가격과 하부구조사용료이다.

례를 들어 개발구에 들어오려는 외국투자기업들이 많아지면 개발기업은 보다 많은 리윤을 획득하기 위하여 토지리용권판매가격과 하부구조사용료수준을 높인다. 그러면 들어오는 외국투자기업들의 수가 적어져 토지리용권판매가격과 하부구조사용료수준은 낮아진다. 이것은 개발기업에게 있어서 토지분양과 하부구조운영이 투기성을 띠는 경제활동이라는것을 보여준다.

경제개발구에서의 수요와 공급에 따라 결정되는 토지리용권판매가격과 하부구조사용료, 그 기간을 어떻게 정하는가 하는것은 국가의 개발전략실행과 개발기업의 리익획득에 직접적인 영향을 준다.

세계적으로 널리 리용되고있는 선진적인 토지분양과 하부구조운영방법들을 연구분석하고 우리의 실정에 맞게 받아들이며 끊임없이 개선해나가야 경제개발구들을 성과적으로 내올수 있으며 국가의 개발전략을 원만히 실현할수 있다.

토지분양과 하부구조운영에서 제기되는 가장 중요한 문제는 토지리용권가격과 하부구조사용료의 규정과 그에 대한 관리문제이다.

토지리용권가격은 토지정리에 지출된 투자액과 개발기업의 예정리익금, 개발구안에서의 수공급관계를 반영하며 그에 기초하여 정해진다.

토지리용권가격은 개발기업이 개발구의 외국투자기업들에게 판매하는 정리된 토지값으로서 국토관리기관에 지불한 토지사용료, 토지정리비, 리자, 기타 비용들을 포함한다. 개발계약에서 합의하였다면 주민지구와 낡은 건물철거비도 여기에 포함된다.

일반적으로 개발기업은 낮은 가격으로 개발구토지를 취득한 다음 될수록 적은 자금을 투자하여 토지정리를 진행한다. 그리고 개발기업은 토지정리에 지출된 투자액과 토지수요, 토지등급 등에 기초하여 외국투자기업들과 합의하는 방법으로 토지리용권가격을 정한다. 이 경우 개발기업은 개발구에서의 토지수요에 따라 될수록 높은 가격으로 토지리용권가격을 합의하려고 한다.

결국 같은 위치나 등급의 토지인 경우에도 그 리용권가격은 외국투자기업들의 특성, 토지면적, 리용기간, 용도별에 따르는 개발구의 토지리용수요의 영향을 받아 각이하게 정해질수 있다. 이것은 개발기업의 토지정리와 분양이 투기성을 띤다는것을 보여준다. 다시 말하여 개발구의 토지리용수요가 높으면 투자액에 비하여 큰 리익이 생기지만 수요가 낮으면 손실이 발생할수 있다.

하부구조사용료도 그에 지출된 투자액과 개발기업의 예정리익금, 개발구안에서의 그 수요와 공급관계를 반영하여 정해진다.

하부구조사용료는 개발기업이 외국투자기업들로부터 지불받는 요금으로서 여기에는 하부구조의 건설비, 설비비, 운영비, 세금, 리자, 기타 비용들이 속한다.

개발기업은 많은 자금을 투자하여 하부구조들을 완공하고 오랜 기간에 걸쳐 외국투자기업들이 그것을 사용한 량과 시간, 질에 따르는 사용료를 지불받는다.

하부구조사용료수준도 개발구안에서의 수요와 공급에 따라 변한다. 하부구조는 대상별로 투자액과 운영비용이 서로 다르며 시기별로 그 수요가 달라지므로 그 사용료도 각이하게 설정할수 있다. 이것은 하부구조건설과 운영도 투기적인 성격을 띤다는것을 보여준다.

그러나 일반적으로 개발기업이 오랜 기간 외국투자기업들로부터 받아내는 하부구조사용료의 총액은 항상 투자액을 보상하고도 큰 리익금을 조성한다.

2.2.2. 경제개발구관리

경제개발구개발의 중요내용은 둘째로, 경제개발구관리이다.

경제개발구관리가 개발의 중요내용으로 되는것은 경제개발구에 들어온 외국투자기업들의 경제활동을 옹계 관리할수 있는 체계와 방법이 있어야 경제개발구가 완전히 개발되었다고 말할수 있기때문이다.

경제개발구를 관리한다는것은 경제개발구에 들어온 국내외투자자들의 경제활동을 특수경제지대의 특성에 맞게 옹계 관리해나갈수 있는 체계와 방법론을 세워나간다는것을 말한다. 다시말하여 경제개발구를 특수경제지대의 특성을 살리면서도 우리 인민의 리익과 우리나라의 실정에 맞게 건설 및 운영하고 그것을 관리해나갈수 있도록 한다는것을 말한다.

경제개발구관리는 국내경제관리와 구별되는 특징이 있다.

그 특징은 우선 경제개발구에 대한 관리가 국가로부터 특수한 권한을 부여받은 관리기관에 의하여 실현된다는것이다.

경제개발구는 다른 모든 지역과 마찬가지로 국가주권이 행사되는 우리 나라 령토의 일부분이다.

이러한 경제개발구에 대한 국가주권행사는 국가령토의 일부를 특수한 지역으로 선포하고 그 지역의 모든 사회경제활동에 대한 관리기관을 따로 조직하며 해당 관리기관에 특수한 권한을 부여하는것으로 표현된다.

국가로부터 특수한 권한을 부여받은 관리기관은 국가주권을 행사하는 기관으로 활동하지만 국가주권에 속하는 모든 권리를 다 행사하지는 못한다.

국가는 해당 개발구가 위치하고있는 지방정권기관이 개발구관리기관을 조직하도록 한다. 이 경우 개발구관리기관은 해당 개발구에서 국가 또는 정부를 대표하는 기관으로서의 지위를 가지며 그에 해당하는 관할권을 가지고 활동한다.

오늘 세계 많은 나라에서는 경제개발구들을 대체로 국내지역과 격폐시키는 형태로 조직하고있으며 관리기관을 선거의 방법으로가 아니라 중앙정부 또는 해당 지방정권기관이 자기의 전권대표를 파견하는 방법으로 조직하고있다.

그 특징은 또한 경제개발구의 관리가 주로 외국투자기업들의 경제활동을 대상으로 진행된다는것이다.

경제개발구에서는 외국기업들은 물론 국내기업들도 들어와 경제활동을 할수 있다. 그러나 경제개발구의 특성으로부터 이 지역의 경제활동은 주로 합영기업, 합작기업은 물론 외국인기업들과 외국기업들에 의하여 주로 진행되게 된다.

경제개발구관리는 이러한 외국투자기업들의 경제활동을 대상으로 하여 진행되게 된다.

그 특징은 또한 경제개발구의 관리가 특혜제도의 실시를 위주로 하여 진행된다는것이다.

경제개발구는 외국기업들의 투자와 유리한 생산요소들을 집중시키기 위하여 창설된 지역인것만큼 국내지역과 다른 특혜제도가 적용된다. 그러므로 경제개발구의 관리는 특혜제도에 기초하여 외국투자기업들의 경제활동에 유리한 경제활동조건을 보장하는것을 기본으로 하고있다. 즉 수속절차의 간소화, 세금의 감면과 면제, 저리자의 대부, 자유로운 생산과 판매활동조건보장, 유리한 토지이용조건보장, 외화의 자유로운 해외송금보장 등을 위한 관리이다.

경제개발구의 관리가 특혜제도실시를 위주로 한 관리로 되는것은 외국투자자들의 투자의욕과 경제적리해관계가 개발구에서의 특혜조건들이 어느 정도 보장되고 어떻게 적용되는가에 따라 크게 달라지기때문이다.

특혜조건들이 외국투자자들의 본국이나 다른 나라 특수경제지대들에 비하여 유리하다고 볼 때 경제개발구에서의 외국투자규모는 늘어나게 되고 전반적인 기업경영활동도 본격화되게 된다. 그러므로 경제개발구의 관리는 국가가 제정한 특혜조건들을 정확히 보장해주는것과 함께 해당 개발구의 구체적인 실정에 맞게 외국투자기업들의 투자 및 경영활동에 보다 유리한 제도와 질서를 확립하고 실시하는것을 위주로 하여 진행된다.

그 특징은 또한 경제개발구의 관리가 외국투자관계법규와 국제투자관례 및 관습의 영향을 받으면서 진행된다는것이다.

경제개발구는 외국투자활동이 집중적으로 진행되는 지역이다. 그러므로 경제개발구의 관리는 우리 나라의 외국투자관계법규와 우리 나라가 다른 나라와 체결한 투자조약이나

협정, 국제경제기구들에서 채택한 투자관련협약, 국제투자관례와 관습들의 영향을 받으면서 진행된다.

경제개발구의 관리기관은 경제개발구를 직접 관리하는 기관으로서 국가로부터 부여 받은 특별한 행정권을 행사하게 되며 중앙특수경제지대 지도관리기관과 지방정권기관의 지도와 방조를 받게 된다.

3. 결론

오늘 경애하는 최고령도자 **김정은**동지의 현명한 령도밑에 각 도들에서는 경제개발구들을 특색있게 꾸리기 위한 사업들이 본격적으로 진행되고있다.

경제개발구를 개발하기 위한 전문일군양성사업과 관리체계를 세워나가고있으며 라선 경제무역지대를 비롯한 여러 특수경제지대를 창설하고 개발하는 과정에 얻은 경험과 교훈에 기초하여 국제정세발전과 나라의 경제발전의 요구에 맞게 경제개발구들을 개발하기 위한 여러가지 사업을 주동적으로 벌려나가고있다.

경제개발구의 개발사업은 어렵고도 복잡한 문제들을 안고있는 사업인것만큼 나라의 구체적실정과 현실적조건, 국제관례의 요구에 맞게 이 사업을 진행해나가자면 리론실무적 수준을 부단히 높여나가야 한다.

우리는 경제개발구에서 외국투자사업에 대한 폭넓은 지식을 가지고 우리 식의 경제개발구개발에서 제기되는 문제들에 대한 연구를 보다 심화시켜나감으로써 경제강국건설을 다그치고 인민들의 물질문화생활을 더욱 향상시키는데 적극 이바지하여야 할것이다.

실마리어 경제개발구. 외국투자. 외국투자유치