

## 中國 投資與件 變化와 土地開發 政策

中國 延邊大學 經濟學部 部長 최 용 학

韓·中수교는 두나라 국민의 염원에 따라 실현되었다. 韓·中수교는 양국의 정치, 경제, 외교, 군사, 과학기술 및 사회의 모든 영역에 획기적 변화를 가져올 것이다.

中國은 정치국면이 안정돼 개혁개방을 기본 국책으로 장기간 정책을 집행해 나갈 것이다. 생산활동이 사회화, 국제화 시대에 접어든 새로운 시대에 그 어느 나라도 개혁, 개방하지 않으면 그나라는 가난에 빠지고 결국은 남에게 억눌리게 된다.

이 역사적 기본 경험을 잘알고 있는 中國에서는 국가의 모든것을 경제건설을 중심으로 하여 진행하되 전방위 개혁개방 즉 경제특별구역, 연방도시, 고기술산업개발구 등 전국을 연해지방을 따라, 강이나 철로를 따라, 변방지역을 따라 전방위 입체개방을 진행하고 있다.

中國의 중앙정부와 성, 시, 자치구 정부에서는 나라의 통일적인 정책의 지도하에 모두 각지방의 구체실정에 맞게 법률과 규정을 실시해 왔고 지방에 여러가지 수혜정책을 주기위해 권력을 지방에 내려보내 지방정부, 나아가서는 기업의 자주권을 확대하였다.

中國 실제정황을 제대로 파악하고 있는 사람들은 이제는 中國과 경제기술 교류를 맺고 투자하는데 큰 우려를 하지는 않을 것이다. 이제는 보다 고기술, 주도면밀한 경영관리, 경제적 효율성 등을 바탕으로 기업들과의 치열한 경쟁을 벌여야만 하는 시기로 넘어갈 것이다.

외국의 투자자들이 中國시장에 발을 내딛자면 투자국의 모든 정책규정과 법률, 공장제도, 세무, 관세 및 기타의 모든 규제를 알아야 한다. 그중에서도 기업가들의 가장 큰 관심사는 中國의 국유토지 사용제도에 대한 정책과 규정일 것이다.

연변과 이웃한 개방도시 훈춘은 국가토지 사용정책에 따라 아래와 같이 규정하고 있다.

첫째, 훈춘시 국유토지는 유상사용제도를 실시한다. 토지사용권은 유상으로 넘겨주거나 행정적으로 떼주는 방법으로 토지수요자는 토지를 얻으며 토지사용권을 넘겨주는 것은 훈춘시 인민정부와 토지사용자 사이에 서명이 있어야 한다. 합의한 유효기간내에 토지 사용권을 넘겨 주거나 남에게 빌려주거나 하여 토지를 저당, 계승할 때 그 합법적 권리와 이익은 법률적 보호를 받는다.

둘째, 훈춘 변경 경계합작구내에서 토지를 보다 큰규모로 개발 경영하는 기업은 단번에 1-5km<sup>2</sup>의 토지사용권을 얻을 수 있고, 업종에 따라서는 토지를 넘겨주는 기간을 50년부터 70년으로까지 할 수 있으며 토지를 개발하는 기업은 독자적으로 투자하거나 몇개 기업이 연합하여 투자할 수도 있다.

셋째, 훈춘시 국유토지를 임대하는 최장 기간은 상업, 공업용지는 50년이다. 그중 신기술산업에 적용하는 용지는 70년, 상업용 주택용지는 70년, 기타용지는 50년으로 규정되어 있다.

넷째, 시구역 국유토지 임대금 표준은 지구별, 업종별 등에 따라 사용연한을 구별하여 규정하고 있고 매 m<sup>2</sup>의 비용표준은 다음과 같다. 즉 상업용지는 m<sup>2</sup>당 80원(元: 이하 금액단위는 元으로 함. 1元은 한화로 약 130원꼴임)-240원, 그중 시중심의 변화한 구역은 m<sup>2</sup>당 180원-240원, 시변두리지구는 80원-130원, 중간지구는 130원-180원이다.

또 상품 주택용지는 m<sup>2</sup>당 50원-80원, 자기가 살 집을 짓는 용지는 35원

-60원, 관광건축용지는 70원-120원, 공업 및 창고용지는 30원-60원, 기타용지는 30원-40원이다. 그중 1993년말 전에 훈춘에서 창업한 산업성 기업, 또 신기술업종으로서 상품을 수출하는 기업의 토지 임대금은 마땅히 내야할 임대료에서 다시 10-30%를 낮추어 받는 수혜를 주기도 한다.

상술한 표준 범위에서 토지 사용권을 넘겨주는 자와 넘겨받는 자는 그 땅의 위치, 용도에 따라 협의 공개하는 형식으로 토지사용권전의 가격을 구체적으로 확정할 수 있다. 낡은 터의 토지를 넘겨 줄때, 낡은 집을 이사 시킬 때 이사 비용이 임대비용을 초과할 때는 실제적으로 이사시킬때 든 비용에 따라 임대금을 내야 한다.

다섯째, 훈춘에 투자하는 국내, 국외 기업은 1만㎡ 토지면적에 대한 고정 자산투자는 일반적으로 천오백만원 이하여서는 안된다. 그러나 투자가 적고 산출이 큰 항목은 고정 재산투자금액을 낮출 수 있다. 기타용지는 용도, 규모에 따라 구체적으로 상의하여 규정할 수 있다.

여섯째, 토지임대후 합동체결한 용도에 따라 개발, 건설하되 만일 18개월이 지나도 건설하지 않음 경우, 시정부에서는 무상으로 그토지를 회수할 수 있다.

일곱째, 국내외 투자자들이 노후 도시구역에 대한 개조와 가옥개발을 원만히 진행하도록 하기 위하여 노후 가옥개발경영을 하는 업체와 개인은 시정부의 건설구역내 이사시키는 비용을 부담했을때 기타토지를 넘겨주는 비용을 부담 않는다. 개발 건설단위는 토지관리위원회에 가서 토지사용권 등록 수속을 하고 토지사용증을 얻는다.

여덟째, 행정적 수단으로 토지사용권을 획득한 자는 매년 토지사용비를 납부해야 한다.

이제 한국의 기업은 中國에 투자할 것인가 여부로 망서릴 때가 아니라고 본다. 근래에 中國대륙의 연해지방에는 홍콩과 대만 자본이 물밀듯이 밀려

들고 있다.

이런 상황을 안이상, 韓國은 中國에 대한 투자의 중점을 연해지방은 물론, 中國의 동북지방에 관심을 두는 것이 바람직 하다고 본다. 동북지방은 상대적으로 홍콩, 대만과의 경쟁이 적으며 대량적 투자여건이 구비되어 있다.

국제적 경제기술교류의 호황기에 접어든 이때 韓國의 기업가들의 지혜와 기량이 펼쳐 지기를 기대한다.