

破冰之旅

北海市处置停缓建工程实录

主 编：李延强

副主编：文泉源 陈希光 邹 文

编 辑：聂红辉 黄立宪 陈地盛

广西人民出版社

序

把停缓建工程（俗称烂尾楼）喻为“坚冰”，对于曾以房地产热闻名全国的北海市并非夸张。20世纪90年代初的那一轮房地产热让当时仅20来万人口的北海市成为与海南、深圳齐名的房地产热点地区。1993年国家出台的宏观调控措施使热得烫手的北海房地产骤然降温，许多建设项目相继停工，变成了一幢幢烂尾楼。由此北海背上了沉重的包袱，以烂尾楼为特征的房地产遗留问题长时间影响北海经济发展。

1995年以来，北海市一直在努力探索解决房地产遗留问题，2000年开始，北海市委、市政府把盘活房地产工作作为发展经济重中之中的战略举措，出台一系列政策、措施，清理债务、明晰产权，培育市场，经过两年的努力，在盘整土地消化空置商品房方面取得了可喜的成效。但是分布在城市主干道两侧和城市重要区域的130多个共计120万平方米的停缓建工程仍未得到有效处置，它们的存在严重损害了城市形象，深刻影响着市民、投资者的信心，正所谓“坚冰”不融，经济难以走上健康发展之路。

2002年12月30日，财政部、国家税务总局下发《关于处置海南省和广西北海市积压房地产有关税收优惠政策的通知》，2003年伊始，北海市委、市政府抓住了新一轮的发展机遇，利用国家给予处置积压房地产的税收优惠政策，调动社会各方的积极性，举全市之力，打响了全面处置停缓建工程的战役，经过近三年艰辛的努力，取得了卓著的成效，昔日的烂尾楼变成城市形象的亮点，拉动经济增长点，城市面貌发生了巨大变化。

在短短三年的时间里，北海市调集各种力量全力以赴解决纷繁复杂的

房地产难题，并在此过程中形成了健康的房地产市场，创造了城市建设除旧布新的奇迹。奇迹的出现不是偶然的，它凝聚了中央有关部委和广西壮族自治区党委、政府对北海的关怀，充分体现了北海市委、市政府和全市人民在困难面前敢于作为，善于作为，有所作为的决心和信心；体现了政府、司法、金融、企业团结协作，艰苦奋斗的大局意识；体现了社会各界、新闻媒体对北海的关注和支持，更体现一种自上而下的智慧结晶和力量合成。北海市停缓建工程的成功处置，标志着昔日泡沫经济的痕迹作为历史已经画上了圆满的句号，至此，被喻为“坚冰”的世纪难题被成功破解，北海市房地产业走过了最艰难的时期进入持续健康发展的新阶段。

《破冰之旅》一书汇集了北海市处置停缓建工程的各种主要资讯，真实地记录了处置工作的历史过程，客观反映了处置工作的艰巨性、复杂性，直观展示了停缓建工程处置取得的种种实效。她的编辑出版对北海市的城市建设和房地产业有着非同寻常的历史价值，对全国的房地产同行而言，亦有一定的现实借鉴意义。

限于时间和水平，本书在编辑过程中难免有疏漏和不足之处，敬请读者朋友们指正。

——编者

2005年12月

目 录

一、成效篇

- 2/ 破解世纪地产难题
- 17/ 北海市停缓建工程处置情况示意图
- 18/ 北海市停缓建工程项目图片对照
- 64/ 北海市停缓建工程项目处置情况统计

二、反响篇

- 74/ 北海“破冰”行动
- 81/ 北海房地产走出迷局
- 93/ 1.5亿重整北海“第一烂尾楼”
- 103/ 北海启航处置烂尾楼“破冰之旅”
- 110/ 北海奏响烂尾楼终曲
- 113/ 北海的曙光
- 119/ 反思最是创新时

三、决策篇

- 124/ 北海市处置停缓建工程工作领导小组
- 126/ 北海市加快银滩中区建设和全市停缓建工程处置组织机构
- 130/ 全面完成停缓建工程处置彻底消除经济泡沫的影响 温卡华
- 138/ 全力以赴 加快处置北海市停缓建工程 刘 君
- 144/ 实施大会战 决胜停缓建工程 唐成良
- 151/ 打好最后的攻坚战 为构建和谐北海而努力 李延强

四、政策篇

- 156/ 关于处置海南省和广西北海市积压房地产有关税收优惠政策的通知

- 157/ 广西壮族自治区人民政府关于加快消化空置商品住房的通知
- 161/ 北海市地方税务局转发关于对消化空置商品房有关税费政策的通知
- 166/ 财政部、国家税务总局关于2004年底到期税收优惠政策问题的通知
- 167/ 北海市地方税务局转发关于处置北海市积压房地产有关税收优惠政策的通知
- 171/ 北海市处置积压房地产有关税收优惠政策实施细则
- 174/ 北海市处置积压房地产有关税收优惠政策的操作办法
- 178/ 北海市停缓建工程处置规定
- 181/ 北海市停缓建工程处置办法
- 184/ 北海市积压商品房产权确认办法
- 188/ 北海市土地储备暂行办法
- 196/ 北海市处置闲置土地暂行规定
- 202/ 北海市国有土地使用权招标投标挂牌出让暂行办法

五、措施篇

- 212/ 北海市盘活房地产工作方案
- 221/ 北海市停缓建工程处置工作方案
- 225/ 北海市停缓建工程重点项目处置“一帮一”工作责任制实施方案
- 228/ 北海市停缓建工程代为处置程序规定
- 231/ 北海市房地产停缓建项目调研报告
- 245/ 中共北海市委员会 北海市人民政府关于成立处理海泰物业（北海）有限公司涉讼案件工作领导小组的通知
- 247/ 关于调整市处理海泰物业管理（北海）有限公司涉讼案件工作领导小组办公室成员的通知
- 249/ 加快银滩中区建设和全市停缓建工程处置大会战实施方案

六、大事记

- 264/ 北海市停缓建工程处置工作大事记



成效篇

北海处置停缓建工程经历了十年的积极探索，三年的全面处置，终于取得了可喜的成绩：绝大多数停缓建工程得到了有效处置，房地产从困扰北海经济发展的大难题变为推动经济发展的重要产业。整个城市面貌产生质的变化，一个美丽滨海的现代化城市崛起在北部湾畔。

正如诗云：梅花香自苦寒来。北海能解决如此纷繁复杂的世纪地产难题，其中所承担的压力之重，所需要的智慧之大，所经历的艰辛之多，所要借助的外力之广，是不言而喻的。

我们想，相对文字而言，图片更为直观，因此我们对整个处置过程作简单的回顾，并在众多的盘活项目中选取22项重点项目进行图片展示、对比，使读者能直观地感受“烂尾楼”的演变过程。事实上，从前被戏称为裸露“美女”的烂尾楼焕然一新后已成为北海这座滨海城市的一个个亮点，把城市点缀得更加美丽。

——编者的话

破解世纪地产难题

——北海市处置停缓建工程工作回顾

20 世纪 90 年代初期，北海市勇抓机遇、大胆尝试，掀起了一轮以土地和房地产为主的大开发热潮，推动了北海城市和经济建设跨越式发展。但是，由于存在明显的泡沫经济现象，在国家实施银根紧缩的调控政策之后，开发热急剧降温，一大批房地产在建项目纷纷停工缓建，在建成区面积 30 余平方公里、人口不足 30 万的城市内留下了 130 多个共计约 120 多万平方米的停缓建工程。这些停缓建工程大都分布在城市主干道两侧和城市的重要区域，既沉淀了大量资金，浪费了土地资源，造成了诸多的经济“后遗症”，又留下了众多的城市“疮疤”，破坏了市容市貌，损害了北海的城市形象，深刻影响着市民、投资者的信心，使北海的持续发展受到了经济和信誉的双重打击，成为长期困扰和制约北海发展的突出问题。

为了妥善解决这一历史遗留问题，北海市历届领导班子进行了长期不懈的努力。近年来，北海市委、市政府坚持以科学发展观为指导，认真总结 20 世纪 90 年代初房地产开发建设的教训，深刻地认识到，一枝独秀的房地产业无法支撑起北海全面发展的重任；以房地产来论房地产，也不能最终解决房地产历史遗留问题，从而确立了产业发展的带动战略，明确了在发展中解决房地产历史遗留问题，实现支柱产业和房地产业发展的良性互动，促进房地产业更快更好发展的基本思路。坚持一手抓园区经济和以高新科技产业、旅游业、海洋产业、现代农业为支柱的产业发展，一手抓

房地产历史遗留问题的解决，积极寻找处置停缓建工程的突破口，以此拉动房地产业的复苏和健康发展。

在国家建设部、广西壮族自治区党委政府的大力支持和北海市委市政府的努力争取下，2002年12月30日国家财政部、税务总局联合下发了《关于处置海南省和广西北海市积压房地产有关税收优惠政策的通知》，批准给予北海市处置积压房地产在2003年1月1日至2004年12月31日转让销售实行免征营业税、契税的优惠政策。北海市委、市政府抓住这一有利时机和北海市进入新一轮经济大发展的历史性机遇，决定举全市之力，全面处置停缓建工程，在进行了认真周全的准备和部署后，于2003年4月正式拉开了全面处置停缓建工程的序幕。

近三年来，在北海市委、市政府的强有力领导下，在项目业主的积极响应下，在政府各有关职能部门、责任单位和司法、金融以及新闻单位的积极支持和配合下，北海掀起了一轮齐心协力攻克停缓建工程处置难关的工作热潮，组织领导到位，优惠政策到位，工作措施到位，舆论宣传到位，极大地调动了停缓建工程项目业主的处置积极性和开发商的投资热情，停缓建工程处置工作取得了前所未有的良好成效。昔日无人问津的“烂尾楼”已经成为改变北海城市形象的亮点，拉动北海经济发展的增长点，吸引国内外普遍关注的热点。

成 效

抓关键，破难点，重点停缓建工程项目处置成效显著

北海市委、市政府根据停缓建工程项目的实际情况，坚持突出重点、分类处置的原则，从处置工作一开始，就把市区主干道两侧38个、建筑面积43.07万平方米停缓建项目列为处置工作的重点，集中力量进行重点突



破。据统计，38 个重点处置项目占市区停缓建项目总数 136 个的 27.9%，占市区停缓建总建筑面积 123.8 万平方米的 34.8%。截至 2005 年 12 月止，在 38 个重点项目中，已有 36 个项目复工建设，处置率为 94.7%。其中，有 16 个项目竣工投入使用，占重点项目总数的 42.1%；10 个项目完成主体工程建设进入装修阶段，占 26.3%；10 个项目正在进行主体工程建设，占 26.3%。共完成建筑总面积 89.53 万平方米，占重点复工项目计划竣工总面积 117.13 万平方米的 76.4%，其中完成续（增）建面积 40.46 万平方米，占重点复工项目计划续（增）建总面积 74.06 万平方米的 62.7%；完成投资 13.34 亿元，占重点复工项目计划总投资 18.15 亿元的 73.4%；已销（预）售面积 34.75 万平方米，占重点复工项目计划销售总面积 66.29 万平方米的 52.4%。

位于北海市北部湾中路商业黄金地段的“凯旋国际大酒店”（原名“北海南南大酒店”），工程在完成主楼 31 层、高 98.5 米、面积 45575.9 平方米的主体工程建设后于 1994 年停工，曾被称之为北海市区“第一烂尾楼”，被列为 38 个重点处置项目的第一位。2003 年 8 月北海市中级人民法院委托拍卖行公开拍卖，广东广晟资产经营有限公司和华建集团通过竞拍取得其产权后，于 2003 年 12 月复工，增加投资 6630 多万元，续建面积 15929 平方米和装修（饰）。目前，该大厦已焕然一新，2005 年中国住宅创新成果展示会暨房地产论坛的展览中心就设在这里。

同样，位于北部湾广场的和安商港，是一个仅完成二层框架建设的停缓建工程重点项目，于 2003 年 6 月复工后，共投资 1.2 亿续建，顺利建成楼高 6 层、总建筑面积 4.12 万平方米的集购物、饮食、娱乐、休闲及旅游观光为一体的综合大厦。并已于 2004 年 9 月 10 日正式开业，成了北海最



聚人气的商业中心和北部湾广场上一处亮丽的风景线。

其他被列为重点的停缓建工程，在这两年中也一一被攻克。

循序渐进，以点带面，市区停缓建工程处置进展顺利

北海市委、市政府在处置停缓建工程中，坚持突出重点，以点带面的工作方法，在注重抓好重点项目处置的同时，积极推进全市停缓建工程的全面处置，并取得了显著成效。截至 2005 年 12 月，共审批确认市区停缓建工程项目 136 个、停缓建建筑总面积 123.8 万平方米。其中，已复工建设项目 127 个，处置率达 93.38%；已完成建筑总面积 229.28 万平方米，占复工项目规划建设总面积 260.44 万平方米的 88.04%。其中续（增）建面积 112.48 万平方米，占复工项目计划续（增）建面积 143.74 万平方米的 78.25%。

在已复工建设项目中，已竣工交付使用项目 85 项，占项目总数 136 项的 62.56%，竣工面积 141.93 万平方米，其中续（增）建面积 62.43 万平方米；已完成主体工程进入装修阶段项目 22 项，占 16.18%，完成建设面积 61.77 万平方米，其中续（增）建面积 36.40 万平方米；正在进行主体工程建设项目 20 项，占 14.71%；完成建设面积 25.58 万平方米，其中续（增）建面积 13.65 万平方米。

从销售情况看，在 89 项开盘销（预）售项目中，已销（预）售总面积 118.03 万平方米，占计划销售总面积 179.89 万平方米的 65.61%。其中：已竣工交付使用的项目，完成销（预）售面积 82.64 万平方米，占本类型计划销售面积 108.98 万平方米的 75.83%；已完成主体工程进入装修阶段的项目，完成销（预）售面积 30.14 万平方米，占本类型计划销售面积 51.24 万平方米的 58.82%；正在进行主体工程建设的项目，完成销（预）售面积

5.25 万平方米，占本类型计划销售面积 19.67 万平方米的 26.69%。碧海云天、海富大厦、宝谊大厦、北海凯旋国际大酒店、天和花园、星海湾花园、创基花园等一大批停缓建复工建设项目吸引了众多市内外购房和投资者，昔日的“烂尾楼”变成了俏手货。

全面推进，决胜“海泰”，海泰别墅区工程质量整改全面启动

海泰别墅区处于银滩旅游区，是北海市规模最大、权属关系最复杂、遗留问题最多、位置特别重要的一个停缓建房地产项目。项目用地面积 1500 亩，共有各类建筑物 438 幢、建筑面积约 41 万平方米，1992 年开工建设，1994 年停工。为妥善处理海泰别墅区问题，盘活资产，推动银滩旅游区建设发展，从 2000 年开始，北海市委、市政府组成专门工作组对海泰别墅区问题进行全面处置。经过几年的艰苦努力，已经解决了海泰别墅区涉讼案件的司法查封和债权债务的清偿问题，完成了因涉讼案件被司法查封的房屋产权确认登记工作，并从 2003 年开始进入房屋工程质量整改阶段。

为了加快海泰别墅区工程质量整改工作，打造银滩旅游区品牌，2004 年 10 月北海市委、市政府开展了以银滩建设为中心，以处置海泰别墅区为重点的加快银滩中区建设和全市停缓建工程处置大会战，把海泰别墅区工程质量整改工作任务分解到市四套领导班子和各部、委、办、局，掀起了海泰别墅区工程质量整改的高潮。截至 2005 年 5 月 12 日止，海泰别墅区 438 幢房屋中，已进行质量整改共 403 幢，处置率达 92.01%。其中：海泰中心区 322 幢房屋中，已复工建设房屋 303 幢，处置率达 94.10%；并已完成了该区供电系统、供水系统、排水排污系统、围墙等配套工程和门楼装饰工程建设。银滩乐园区 20 幢房屋中，100%复工建设。海泰北区（即国

会区、后 100 亩区）96 幢房屋中，已复工建设 80 幢，处置率为 83.33%；并完成了该区临时供水供电的安装，达到复工建设的用水用电要求，围墙工程已进入基础砌筑阶段。目前，海泰别墅区的工程质量整改工作已全面展开。

策 略

北海停缓建工程，牵涉面广、涉及资金额大，各种利益交错、关系复杂，处置难度非常大。面对这道历史留下的难题，北海市委、市政府抓住北海进入新一轮大发展和国家给予特殊税收优惠政策支持北海处置积压房地产的最佳时机，把全面处置停缓建工程作为“树立新形象，实现新跨越，建设新北海”的重点工作，下的是硬决心，用的是“猛”药，采取了强有力的措施。

用最强的领导力量组织停缓建工程处置

近三年来，北海市委、市人大、市政府、市政协把处置工作当成一件大事来抓，摆到了重要的议事日程，并有效组织了社会各界，举全市之力打好这一战役。广西壮族自治区省委常委、北海市委书记、市人大常委会温卡华高度重视停缓建工程处置工作，多次在全市停缓建工程处置工作会议上发表重要讲话，反复强调停缓建工程处置工作的重要性，明确提出要坚决为当年房地产泡沫经济痕迹画句号的要求。

在北海刚刚拉开停缓建工程处置工作序幕的时候，北海市长在处置停缓建工程新闻发布会上表示，北海将把处置停缓建工程作为全市工作的重中之重，举全市之力来攻破这道难题。为切实加强对处置工作的领导，北海市委、市政府制定了全市各级党政一把手亲自抓领导机制，对处置停缓建工程实施强有力的领导。



2003年4月，中共北海市委办公室、北海市人民政府办公室下发《关于成立北海市停缓建工程处置工作领导小组的通知》，市长亲自挂帅，担任北海市停缓建工程处置工作领导小组组长，分管副书记、分管副市长担任副组长，成员由政府各相关部门和银行、法院等单位的主要领导组成。

2004年10月，北海市委、市政府在市区停缓建工程处置工作取得明显进展的基础上，为加大对海泰别墅区停缓建工程处置工作的领导力度，制定下发了《加快银滩中区建设和全市停缓建工程处置大会战实施方案》，成立了由广西壮族自治区省委常委、北海市委书记、市人大主任温卡华和市长唐成良担任组长的大会战领导小组，两名市委副书记、两名市委常委、两名副市长、一名市人大副主任、两名市政协副主席担任副组长，同时对领导小组成员作了进一步充实调整，处置停缓建工程的领导力量得到了进一步的强化和提高。

在全面启动停缓建工程处置工作以来，北海市委、市政府主要领导始终高度关注和重视处置工作的进展和工作部署，不断研究新问题、新措施，并分工副市长李延强具体抓停缓建工程处置工作。近三年来，市委、市政府先后12次召开全市停缓建工程处置工作会议，专门部署停缓建工程处置工作事宜；每次会议都有市委、市政府主要领导参加，听取处置工作情况汇报，亲自部署处置工作目标任务和提出工作要求。

北海市相关部门和银行、法院也相继成立了以一把手为组长的处置停缓建工程专项工作小组。主要领导亲自抓，积极主动地为停缓建工程处置化解矛盾，全力以赴地做好停缓建工程处置的推进工作。全市上下形成了从市委、市人大、市政府、市政协到职能部门、责任单位、法院、银行一把手亲自抓停缓建工程处置的工作格局和共同推进的强大合力。



北海市中级人民法院为积极配合停缓建工程处置，成立了中院院长任组长，分管副院长和基层法院院长任副组长的配合处置停缓建工程工作领导小组，制订了《关于配合北海市处置停缓建工程的实施方案》，以加快在案停缓建工程审判和执行工作为重点，积极开展清理涉案停缓建工程的专项活动，为北海市处置停缓建工程提供了强有力的司法支持。据统计，在38个停缓建工程重点项目中有19个项目涉案，经过法院的从快依法处理，有17个项目的涉案问题得到了及时有效解决，执行标的总额达1.3亿元。其中拍卖项目7个，裁定以物抵债项目5个，解封项目3个，带封协调处理项目2个。

相关银行加大金融信贷力度，大力支持停缓建工程处置工作。据统计，2004年北海各商业银行向房地产业发放贷款18.24亿元，同比增长52%。

用最优惠的政策支持停缓建工程处置

北海停缓建工程是在特定的历史条件下形成的历史遗留问题，也是制约北海发展的“瓶颈”，要妥善处理好这些已停缓建十余年的工程项目，必须在依法依规的前提下，遵循实事求是的原则、采取灵活的政策措施才能有效化解。在收悉国务院把海南省确定为全国处置积压房地产试点并给予税收优惠等特殊政策后，北海市委、市政府立即向自治区政府、国家建设部汇报北海积压房地产情况，迫切要求同享海南省优惠政策，加快处置积压房地产。

在国家批准给予北海市处置积压房地产有关税收优惠政策后，北海市委、市政府敏锐地把处置积压房地产的突破口定在处置停缓建工程上，于2003年4月制定并颁发了《北海市停缓建工程处置工作方案》、《北海市停缓建工程处置办法》、《北海市处置积压房地产有关税收优惠政策的实施细

则》和《北海市处置积压房地产有关税收优惠政策的操作办法》；2003年11月经报自治区政府批复同意，又出台了《北海市停缓建工程处置规定》；2004年5月又颁发实施了《北海市停缓建工程代为处置程序规定》等一系列处置停缓建工程的政策性文件。根据北海停缓建工程的实际，采用“续、竣、改、绿、拆”（即：工程续建、现状竣工、在不违反城市规划的前提下改变项目用途性质及建设规模、建设为临时公共绿地或其他公共设施和依法拆除）等五种处置方式，实行项目业主自行处置和政府代为处置相结合的处置办法，先易后难、突出重点、分步实施处置停缓建工程。在处置中，除享受国家给予免征营业税和契税的优惠政策外，北海市又主动增加了各种行政事业性收费一律免收，经营性服务收费减半收取的政策。

据不完全统计，截至2005年12月，北海市减免处置停缓建工程税、费共9441万元。其中，免征营业税3866万元、契税4689万元，减免各种行政事业性收费和经营服务性收费886万元。由此，有效降低了停缓建工程复工建设成本，调动了投资开发和购置停缓建工程项目的积极性，激活了市场。同时，先后三次公告代为处置项目名单，对海泰中心区的11幢别墅和3幢公寓楼实施了代为处置，对海上乐园的部分停缓建工程实施了爆破拆除。

用最务实的工作措施推进停缓建工程处置

为了抓住机遇，推进停缓建工程处置，北海市委、市政府建立了一套务实、便捷、高效的处置工作模式。

一是成立“市处置办”，对处置工作实行归口管理，为处置停缓建工程开辟了一条全方位的绿色通道。在全面启动停缓建工程处置工作之初，成立了北海市停缓建工程处置工作领导小组办公室（简称市处置办），对停缓



建工程项目确认和处置实行统一组织，统一协调，统一管理和统一督查。

由市政协副主席、市建委主任文泉源担任主任，市国土资源局局长陈有华任副主任，市房产管理局副局长邹文任副主任负责日常工作。办公室下设综合协调组、项目审批组、项目司法组、项目宣传组和项目督查组等专门工作小组，固定办公地点，从市建委（房产局）、计委、国土、规划、财税、金融和司法等部门单位抽调 30 多名专业骨干离岗专职开展工作。市处置办为了提高工作效率，建立处置工作协调会制度、工作岗位责任制度、公开承诺限时办理制度、督办监察制度和报告工作制度等一套完整的工作制度，并严格各项制度的落实。

针对停缓建工程普遍存在业主变更频繁、权属不清、债务关系复杂、资料不全、手续不完备等实际情况，建立了处置工作协调会（例会）制度，会议由分管处置工作的副市长、副秘书长、处置办主任组织有关部门或单位的主要领导参加，对停缓建工程项目确认和复工建设中遇到的困难和问题集中进行“会诊”，逐个项目、逐个问题地进行研究，寻找解决办法，落实到具体单位和责任人，并通过督办监察制度对逐个协调事项进行跟踪督办，确保工作落到实处，为处置停缓建工程开辟了一条名符其实的绿色通道。截止到 2005 年 12 月，先后 68 次召开协调会（或例会），对处置停缓建工程项目中涉及权属变更、规划设计方案、调整报建、质检、司法、供水供电、消防、人防、环保和市政配套等方面存在问题进行了综合协调和解决。采取协调会（例会）制度，集中力量、归口协调解决停缓建工程处置工作中遇到的困难和问题，既大大地提高了办事效率，又有效地解决了许多平日难以解决的问题，化解了许多一般难以化解的矛盾，对推进停缓建工程的尽快处置发挥了重要作用，深受广大停缓建项目业主和开发商的

好评。北海市处置办从 2003 年 4 月成立至 2005 年 12 月坚持脱产办公，其规格之高、人员之多、时间之长、投入之大是北海历次专项工作所没有的。

二是建立重点处置项目“一帮一”工作责任制。为了稳步推进停缓建工程处置，北海市委、市政府坚持突出重点、分类处置，以点带面的工作方法，十分重视推进重点停缓建工程项目处置的示范和带动作用。全市停缓建工程处置工作启动后，首先对市区主干道两侧的停缓建项目进行了调查摸底，确定了 38 个重点处置项目；为了加快这些项目的处置，北海市委、市政府决定将 38 个重点项目分解到 38 个政府委办局，建立“一帮一”处置工作责任制，帮助和指导项目业主尽快启动项目处置工作。

2003 年 5 月 19 日，北海市副市长李延强代表市政府分别与 38 个政府委办局主要领导签订了“一帮一”处置工作责任状。之后，各责任单位成立了以第一责任人为组长的“一帮一”工作领导小组，制订了切实可行的工作措施，为走访和寻找项目业主，宣传处置停缓建工程的政策措施，动员业主申请项目确认、申报处置方案，帮助解决项目确认和处置过程中的困难和问题，做了大量艰苦细致的工作，有力地推进了市区重点项目的处置。

在市区重点项目处置取得明显成效的基础上，北海市委、市政府又于 2004 年 10 月以大会战的形式及时将工作重点转移到推进银滩中区海泰别墅区整改工作上来，将 438 幢建（构）筑物分解到市委、市政府、市人大和市政府的 55 个责任单位；各责任单位纷纷成立专项工作组，领导带队，责任到位，积极联系业主做好复工建设和整改工作，又取得了明显成效。实践证明，实行“一帮一”责任制，对抓紧抓好重点、难点项目的处置，带动全市停缓建工程处置工作发挥了十分重要的作用。