上海《新闻综合》记者询问梓潼佳苑业主办证相关问题的回复

尊敬的上海广播电视台暨康令侃记者：

2024年11月4日，贵台现场采访并报道梓潼佳苑小区情况。本公司债权人、股东张念慈于2024年11月15日向贵台寄送《关于上海〈新闻综合〉报道梓潼佳苑小区“地下车库不交付，居民停车遇难题”的事实及善后的声明》（证据1）。截至本函出具日，暂未收到贵台书面回应。

2026年10月15日，本公司林宪国接到贵台康记者来电，询问梓潼佳苑小区的三个问题：**一是2024年新任高管接手公司的背景；二是公司办证所需合格交房、交税、材料进展；三是解决办证所需合格交房、交税、材料问题的方向。**

十分感谢贵台持续关注梓潼佳苑小区难题，现依据现有材料，就梓潼佳苑小区的三个问题说明如下。如贵台需要，公司可委托法律顾问及新任高管当面补充说明。本函所述事实及案件性质，最终以有权机关认定为准。

一、新任高管接手公司的背景

1、出任公司高管基于股东会决议确定的履职主旨

2022年年度股东会决议主旨“为沈惠中以公司名义的违法违规违约行为善后，尽责国家和业主权益绝后患；储足资金为房屋质量防隐患”（证据2）。

2、2022年临时股东会决议及法定代表人变更

2022年1月22日，公司股东张念慈召集2022年度临时股东

会，决议改选郭飞鸣为执行董事、法定代表人，同时免去沈惠中执行董事及法定代表人职务。该股东会决议已经生效判决确认合法有效。因沈惠中不配合，公司只能再通过司法判决和强制执行“2023年12月完成法定代表人变更登记（证据3）；2024年1月，郭飞鸣遭马海亮“隐性软暴力”及沈惠中等影响履职主旨的原因，辞去法定代表人职务（证据8-1-3）；2024年2月22日，公司临时股东会改选林宪国担任执行董事、法定代表人；2024年6月26日接收部分材料（证据4-1～4）”。此后，新任高管具备以公司名义参与相关诉讼、执行程序的主体条件。

3、新任高管接手时的公司财产及系列虚假诉讼状况

经新任高管梳理公司历史资料和司法文书，公司认为：

沈惠中在任职期间利用实际控制地位，在公司治理结构外刻制、使用两枚公司印章，分别用于工程和对外借款（证据5）；其配偶参股设立的上海康贤公司承建公司住房小区项目。

梓潼佳苑小区：公司交付存在小区缺建和缺验配套、住房质量缺陷、竣工资料异常等隐患（附件1；证据6），亟需补建修复补验小区配套（下称“事后合格交房”）；是否存在责任事故及具体责任，特别是沈惠中就同一区域，既与浦东新区基督教两会签署《动迁补偿安置协议》，又在开发时将其建设房屋备案为公建配套，埋藏基督教两会与广大业主争夺公建配套房屋的纠纷（证据7），教会系人员密集型用房，需经专业检测和有权机关认定。

资产及资金：公司名下商品房及银行账户已被司法查封，需待司法处置、分配；大部分被查封商品房涉嫌被前任法定代表人沈惠中非法出售，售房款涉嫌被转移。

系列虚假诉讼：出借人马海亮、顾财明等串通原高管沈惠中涉嫌将个人债务转嫁公司的23起3.3亿元系列民间借贷，新任高管配合法院剔除虚假债权遭沈惠中和马海亮等“隐性软暴力”。

维权及履职费用：维护业主办证所必需的“事后合格交房”及交税权益，只能通过刑事追赃、司法处置和分配程序等途径统筹落实；维护公司即广大业主等真实债权人权益所需的剔除虚假债权等应诉、追回非法转移财产及损害公司赔偿等起诉所需费用，新任高管个人灵活就业社保、生活支出，由股东张念慈出借。

税务：公司已处于税务非正常户状态；根据税务部门核查，公司在沈惠中实际控制下，自2018年起长期欠缴税费。根据沪税稽五处〔2024〕271号税务处理决定书，公司自2018年至2021年对房产销售取得的销售款项共计460,867,310.00元未按规定申报缴纳增值税及附加税费，第五稽查局追缴增值税21,885,545.88元及相关附加税费。截至2026年1月，待征税费及滞纳金金额合计47,771,143.31元。

以上相关事实及性质，以司法机关认定为准。

二、公司办证所需合格交房、交税、材料进展

1、税务

公司已在新任高管努力下恢复正常纳税申报状态。

2、“事后合格交房”及交税在等查明虚假抵押债权、追赃及司法处置和分配财产，同时剔除虚假债权参与分配来统筹落实

2.1 在等查明以顾财明为核心心掏空母子公司财产涉嫌虚假诉讼的二大系列案之一的抵押债权是否虚假，决定办公楼处置款用于“事后合格交房”

评估价值 2,846 万元的上南路 6825 号办公楼于 2021 年被沈惠中抵押给顾财明实际控制的上海韵海典当有限公司（下称韵海典当），抵押债权经（2026）沪 74 民终 517 号判决进入执行程序。公司已就以顾财明为核心掏空母子公司财产涉嫌虚假诉讼的二大系列案件（附件 3-3ABC）之一的该案申请再审，要求在查明该二大系列案件全貌中审理该案，以期剔除虚假抵押债权，确保办公楼处置款用于“事后合格交房”。若未获再审支持，**税务部门以税金债权发生在抵押债权之前向法院申请优先分配办公楼处置款**，或浦东法院及时裁定公司破产，“事后合格交房” 债权优先受偿办公楼处置款。

2.2 在等沈惠中涉嫌非法处置法院查封商品房的追赃及处置

2.2.1 苏州中院受理民间借贷案时，查封公司名下 21 套商品房被沈惠中非法处置，其中（2024）苏 05 民初 19 号等 13 案判决已支持非法购房人排除执行请求，法院已停止对该 13 套房屋拍卖。

2.2.2 浦东法院受理逾期交房案时，查封公司名下 10 套商品房被沈惠中非法处置，其中案外人宋桂龙等 5 位知封买封人以代公司清偿债务的方式，阻止了浦东法院对该 5 套商品房执行拍卖。

2.2.3 沈惠中非法处置查封商品房苏州中院 21 套（备案价 14,150 万元）违法所得 6,812 万元、浦东法院 10 套（备案价 8,776 万元）违法所得 4,901 万元，基本转移至其本人及关联人账户。公司已多次请求苏州（2025）苏 0508 刑初 740 号及浦东公检法查明违法所得 1.2 亿元去向，追回该房款用于“事后合格交房”。

2.3 在等司法机关查明并追回沈惠中私自和非法处置 6 亿元商品房中涉嫌非法占有公司财产（附件 2）

沈惠中私刻专用于对外借款的公司印章，私设账户，借款资金基本进入其个人账户，再用私刻及后续抢得备案印章将公司 6 亿元商品房、动迁房及处分款项，用于其个人与马海亮、顾财明等人之间的借新还旧兜转。

私自和非法处分商品房中，沈惠中用 2020 年抢得公司备案印章转移房款 2.4 亿元（预售资金 6,323 万元；非法处置苏州中院查封 21 套商品房违法所得 6,812 万元；非法处置浦东法院查封 10 套商品房违法所得 4,901 万元；拒不执行浦东法院 44 起生效判决变卖办公房 1 套所得 3,000 万元；办公楼抵押借款 3,000 万元），未按《房屋预售资金监管协议》规定进入政府监管账户，也未按该协议规定用于业主办证所需“事后合格交房”及缴税。另有房款去向不明、疑似商品房备案为动迁安置房及抵债的 2.9 亿元。

2.4 在等司法剔除沈惠中等涉嫌三大系列虚假债权（附件 3-1）

中央政法委表示“坚持打早打小；抓早抓小、防微杜渐”精神（https://mp.weixin.qq.com/s/CTORHfVePCEhWOeyN8Zh_Q）

安吉法院查获比浦东法院更多出借人马海亮等串通原高管沈惠中涉嫌将个人债务转嫁公司、破产程序申报 11 亿元虚假债权事实，还有高管配合法院剔除虚假债权遭沈惠中和马海亮等“隐性软暴力”（证据 8-1～5），却对伴有“隐性软暴力”同一案源及证据的 22 起 3.2 亿元系列民间借贷，未与浦东法院同案同判“整体移送公安”。

公司已申请湖州中院、安吉法院在移送 9 起基础上追补整体移送（附件 3-2）；公安整体深度侦查涉嫌虚假诉讼的三大系列案件，追究非法占有巨额财产的违法行为人沈惠中损害公司责任（证

据 9-1、2，最高院库内机构按 4 倍银行贷款利率作为项目融资成本的公司及控股公司 3 个项目利润 12 亿元），既在已剔除或未被认定 5 起、约 1 亿元基础上剔清虚假债权，又查实互相关联的沈惠中私自和非法处置公司 6 亿元商品房中涉嫌非法占有财产，以此落实沈惠中涉嫌损害公司即广大业主等债权人权益的赔偿。

上述数据及性质，以司法机关认定为准。

3、资料缺失及执行情况

沈惠中未按(2023)沪 0115 民初 46401 号生效判决返还拆迁、工程、销售等关键开发经营资料。据（2024）沪 0115 执 11363 号移交清单及《沈惠中尚未移交材料的明细情况》，沈惠中在执行现场曾称办证资料已销毁，并拒绝提供网签密钥或密码。

具体缺失材料包括但不限于：营业执照正本、电子营业执照及密码、网银密码、税务申报及开票设备、网签密钥、社保公积金账户资料、部分会计账簿及电子账套、拆迁档案、不动产租售合同、固定资产清册及权属证明等。

经向不动产登记中心咨询并提供资料预审后，发现还存在规划许可证丘号与土地证不符需更正、工程建设项目竣工规划资源验收项目表数据异常、变电站等平面图城建档案馆无档案等情形。此外，公司反映沈惠中涉嫌虚假备案动迁安置房、将商品房以动迁房价格销售给非被拆迁人等，相关情况有待司法机关核查。

新任高管已通过多种途径收集部分办证资料，并提交不动产交易中心审核。最终在政府部门的指导下，经过新任高管多方查找及通过政府信息公开渠道申请，目前仍缺动迁房认定证明未能取得，暂无法自行克服。

三、统筹落实办证所需合格交房和交税资金、材料的方向

1、恳请政府牵头开展专业检测评估

恳请属地政府牵头，委托有资质第三方对小区安全隐患、配套缺建、验收状态进行专业检测评估，区分已验收合格、未验收或验收不合格及缺建部分，摸清隐患底数。公司愿在政府主导下配合制定“事后合格交房”方案。

2、配合司法处置、追赃、剔除三大系列虚假债权

公司将继续配合政府、司法机关推进商品房处置、追赃挽损、剔除虚假债权程序，追索涉嫌被侵占的公司财产，对涉嫌虚假债权提出异议，申请法院整体移送、公安整体侦查涉嫌虚假诉讼以沈惠中为核心的三大系列案件、以顾财明为核心的二大系列案件，并请求在司法分配中统筹安排业主办证所必需的“事后合格交房”及税费资金。相关资金安排以有权机关决定为准。

3、推进生效判决执行和资料移交

公司将继续配合政府、司法机关推进（2023）沪 0115 民初 46401 号等生效判决的执行。如沈惠中拒不交接，请依法采取拘留直至追究刑事责任等措施（证据 10），以落实办证所需材料。

4、恳请政府职能部门与司法机关互联互动

恳请政府和司法机关互联互动查明以沈惠中为核心的三大系列案件、以顾财明为核心的二大系列案件全貌，甄别真假债权人、真假购房人、真假动迁安置户，追回被转移财产，同时剔除虚假债权参与追回财产分配，保障业主办证和住房安全。

综上，恳请贵台在后续报道中注意区分两个阶段：一是原法定代表人沈惠中控制公司期间涉嫌违法违约、损害公司即广大业

主等真实债权人权益的行为；二是2022年以来股东会选任的新任高管依法履职、配合政府善后的工作。以上陈述及所附证据和附件，期望贵台了解完整事实和各方意见，避免激化矛盾，以客观、中立、公正报道来推动消除小区安全隐患、为业主办证。

本公司声明：

1、公司提交证据仅用于向政府、新闻媒体等说明情况，证明本函所涉客观事实，并介绍公司对梓潼佳苑小区的善后方案。

2、除依法依规报道或有权机关调取外，请勿未经公司同意将所附证据对外披露或提供给无关第三方。如因擅自披露造成不利影响，由披露方依法承担相应责任。

3、本函系对公司此前陈述和所附证据的补充说明。如本函陈述与所附证据不一致，以证据内容为准；如证据之间不一致，以有权机关认定为准。

（以下无正文，为本回复的签署部分）

上海康桥房地产开发经营有限公司：

2026年10月19日

呈报：浦东新区信访办、周浦镇人民政府、康桥镇人民政府、浦东新区建设和交通委员会、浦东新区规划和自然资源局、浦东新区不动产登记事务中心、国家税务总局上海市浦东新区税务局第三税务所、上海税务稽查局第五稽查局

报送：康泰居委会、梓潼佳苑业主委员会

序号	日期	上海电视台询问梓潼佳苑业主办证所需合格交房交税材料回复证据名称	页数
1-1	2024.11.15	关于上海《新闻综合》报道梓潼佳苑小区“地下车库不交付，居民停车遇难题”的事实及善后的声明	1
1-2	2024.11.15	邮件交寄单（收据）	1
2	2023.01.20	上海康桥房地产开发经营有限公司 2022 年度股东会决议	15
3	2022.11.24	(2023)沪 0115 执 36084 号协助执行通知书	1
4-1	2023.11.20	(2023)沪 0115 民初 46401 号民事判决书	10
4-2	2024.05.15	(2024)沪 0115 执 11363 号执行通知书	2
4-3	2024.06.26	移交清单--（2024）沪 0115 执 11363 号	2
4-4	2024.06.28	沈惠中尚未移交材料的明细情况	
5	2023.05.24	（2022）沪 0115 民初 55276 号谈话笔录（沈惠中自认私刻两套印章）	4
6	2026.08.14	关于限期处置梓潼佳苑小区工程遗留重大安全隐患的告知函	13
7-1A	2024.08	梓潼佳苑业委会及全体业主致函康桥镇、周浦镇、浦东新区、上海市政府及康桥房产公司阻止移交教堂的函	13
7-1B	2023.03.15	工程建设项目竣工规划资源验收合格证（周康路 34 号）	2
7-2A	2011.10.21	周浦洗心堂动迁补偿安置协议	7
7-2B	2014.06.30	洗心堂动迁过渡补充协议	2
8-1-1	2024.07.12	马海亮及其关联人电话威胁郭飞鸣录音转文字	4
8-1-2	2022.01.18	马海亮及其关联人威胁郭飞鸣短信截图（2022.01.19；2022.08.16）	4
8-1-3	2024.01.23	辞去上海康桥公司法定代表人职务书	2
8-2	2024.07.12	（2023）沪 0115 执 22257 号案件现场执行事实经过	3
8-3-1	2024.06.26	110 报警评价链接短信	1
8-3-2	2024.07.12	（2024）沪 0115 执 11363 号案件现场执行事实经过	3
8-4		马海亮威胁上海康桥公司代理律师短信截图	2
8-5-1	2020.01.01	沈惠中自述“联手张宏意图送 500 万元谋 5,000 万元”	1
8-5-2	2024.05.06	浦东分局不予立案通知书--沪公浦（经）不立字[2024]00306 号	1
8-5-3	2024.01.24	（2024）沪 01 民终 434 号民事裁定书（马海亮）	6
8-5-4	2024.03.26	2024）沪民申 876 号民事裁定书（马海亮）	3
8-5-5	2026.05.27	（2025）浙 0523 民初 2143 号民事判决书（马海亮）	19
9-1	2022.02.22	房地产咨询报告--深国策估字 FSH [2022]010003ZXQY 号（二块安吉土地）	3
9-2	2022.02.22	房地产咨询报告--深国策估字 FSH[2022]010004ZXQY 号（上海农宅地）	2
10	2016.01.11	（2015）湖安刑初字第 806 号刑事判决书	4
序号	**日期**	**上海电视台询问梓潼佳苑业主办证所需合格交房交税材料回复附件名称**	**页数**
1	2026.09.30	沈惠中用公司治理结构外私刻、后直接抢得备案印章交付不合格住房事实汇集	5
2	2026.09.30	沈惠中用公司治理外私刻、后抢得备案印章私自处分 6 亿元商品房事实汇集	6
3-1	2026.09.30	以沈惠中为核心掏空母子公司财产涉嫌虚假诉讼的三大系列案件汇集	7
3-2	2026.09.06	关于涉嫌系列虚假诉讼的民间借贷及破产债权线索整体移送公安恳请函续 5	4
3-3A	2026.09.30	以顾财明为核心掏空母子公司财产涉嫌虚假诉讼的二大系列案件汇集	11
3-3B	2026.10.19	关于请求对顾财明、顾毅等系列民间借贷撤诉案件整体移送公安机关的申请书	6
3-3C	2026.10.19	关于请求将（2025）沪 0115 民初 7154 号、（2026）沪 74 民终 517 号韵海典当民间借贷案涉嫌虚假诉讼犯罪线索移送公安机关的申请书	11