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的事实汇集

上海康桥房地产开发经营有限公司（下称上海康桥公司或公司）新任高管团队自履职以来，依据 2022 年度股东会决议，对公司原法定代表人及实际控制人沈惠中在“康馨苑二期”项目（梓潼佳苑）开发全过程中的行为进行了梳理。发现沈惠中在公司治理结构外，自行刻制并使用了至少两枚公司印章，分别用于工程管理和对外借款事项；同时，由其配偶参股设立的上海康贤公司承建公司全部住房小区项目。又发现沈惠中涉嫌在项目开发中存在缺建缺验小区配套，以欺骗手段骗取验收通过，并与其聘任高管抢得公司印章进而交付不合格住房等系列问题。现汇集以下事实，呈请相关政府职能部门核实。

一、项目配套设施缺建，与规划及合同约定不符

1、机动车停车位大量缺建

规划指标：根据上海市浦东新区规划和自然资源局提供的 2018 年批准的《康馨苑二期总平面图》（沪浦建（2018）FA31011520187739 号），项目规划机动车停车位总计 369 个（其中地面 272 个，地下 97 个）。规划图上明确要求建设机械 4 层停车位立体设备 3 座，合计可提供 125 个车位。

实际建设与验收情况：

立体设备全未建设：至今，规划要求的 3 座机械 4 层停车位立体设备均未开工建设。

验收车位严重不足：根据浦东新区建设和交通委员会出具的

《浦东新区机动车停车场（库）竣工验收意见单》（浦建委交验[2020]50号），仅验收了地面停车位6个与地下停车位123个。这意味着，规划的369个车位中，高达240个车位（含全部125个机械车位）未经验收，地下多验收的26个车位也无法弥补地面及立体车位的巨大缺口。

实缺数量惊人：经新任高管现场核查，扣除不合规及占用道路的划线车位，实际可用车位远低于规划要求。沈惠中的行为导致小区停车位实缺至少88个，合规车位缺建高达191个。

侵害后果：停车位严重不足，导致业主停车难，小区秩序混乱，直接减损了住房的价值和居住体验。

2、“10米开阔商业广场”被置换与虚假承诺

规划变更事实：在2008年批准的项目总平面图中，小区北边规划有“10米开阔商业及停车用地”，属于小区红线内的配套商业广场。然而，沈惠中为增加可售面积和谋取非法利益，未经法定程序，涉嫌私自将该地块与南邻的建设用地进行置换。在2018年批准的平面图中，原“10米开阔商业广场”已不在公司用地红线内，变成了市政道路的“二线重合”区域。

涉嫌合同欺诈行为：沈惠中在明知上述置换事实且该商业广场客观上已无法作为小区配套设施交付的情况下，故意将新规划图中“已为市政用地的二线重合”的示明文字擦除，并将擦改后的平面图作为《上海市商品房预售合同》的附件六，向购房者做出虚假承诺。

侵害后果：购房者基于对“10米开阔商业广场”的信赖，以高于市场价的价格购入商铺。交付后却发现店铺门前即为市政用

地，无配套营业场地，商业价值严重受损。此外，沈惠中还涉嫌将已不属于小区的市政用地交给前期物业私设收费停车位，进一步侵害了业主权益。

3、其他公共配套设施未经验收或缺失

涉嫌申报验收造假：浦东新区建交委于2020年10月19日颁发的《建筑工程综合竣工验收合格通知书》所附的《建筑工程综合竣工验收工程明细表》显示，验收对象仅有“房屋”和“围墙”。而规划中明确要求的变电房、垃圾房、门卫室、绿化、道路、地下车库等单位工程均未显示验收。

侵害后果：沈惠中涉嫌利用分阶段建设、选择性申报的方式，骗取政府部门的验收合格文件。小区绿化、公建配套等设施的质量和数量均无法得到保障，房屋交付使用存在安全隐患。

二、违法行为人沈惠中仅在综合竣工验收程序上就涉嫌违反七项法规

沈惠中控制开发公司、以配偶名义参与设立建设公司，在项目不具备交付条件的情况下，涉嫌通过弄虚作假、隐瞒欺骗等手段，通过了综合竣工验收。仅在申报《建筑工程综合竣工验收合格通知书》这一个程序上，就涉嫌至少违反了以下7项法规规定。

1、涉嫌违反《上海市建筑工程综合竣工验收管理办法》（沪住建规范联[2018]10号）第四条：关于“建设工程应按照规划、交通、消防、绿化、民防、环卫、水务、卫生等专业管理部门要求全面完成建设内容”的规定，在单位工程缺失的情况下，申请验收。

2、涉嫌违反该办法第十五条：关于建设单位应当在竣工验收

备案后 3 个月内将竣工档案提交城建档案管理机构审核的规定，沈惠中故意向档案馆选择性申报档案，隐瞒违规事实。

3、涉嫌违反《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条：关于建设工程竣工后，必须经规划核实符合规划条件方可验收的规定，在地下车库、立体停车设施等未按规划建设的情况下，通过规划验收。

4、涉嫌违反《建设工程质量管理条例》第十六条：关于建设工程竣工验收应当具备“有完整的技术档案和施工管理资料”“有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告”等条件的规定，在资料缺失、部分工程未完工的情况下组织验收。

5、涉嫌违反《上海市新建住宅交付使用许可管理规定》：在配套设施（如停车位、绿化）未建成、未验收的情况下，骗取《上海市新建住宅交付使用许可证》。

6、涉嫌违反《城市房地产开发经营管理条例》第十七条关于房地产开发项目竣工，应当进行竣工验收备案的规定，在验收不合格或未完成全部验收的情况下，将“裸房”交付给 425 家住户。

7、涉嫌违反《中华人民共和国建筑法》第六十一条：关于“建筑工程竣工经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用”的强制性规定，将“裸房”交付给 425 家住户。

三、沈惠中交付不合格住房现状及造成的后果仍在持续

1、无法办理产权证：因沈惠中挪用本应用于缴税的 6,323 万元预售房款，并拒绝移交办证所需的核心资料，导致公司无法缴清相关税费、完成大产证办理，进而使得 131 户业主至今无法取

得《不动产权证书》，侵害了广大业主的合法财产权利。

2、住房质量安全隐患：沈惠中控制开发公司、以配偶名义参与设立建设公司，承建开发公司全部项目，其工程质量缺乏有效监督，且多个单位工程未验收的情况下交付的房屋，存在或有责任事故等潜在的安全隐患。

3、小区功能缺失：应建未建的停车位、被置换的商业广场、未经验收的绿化及公建配套，使得小区的居住功能和商业价值大打折扣，业主的权益受到侵害。

4、维权与信访压力：因上述问题长期得不到解决，引发了业主群诉群访，给政府和社会稳定带来了压力。

综上，沈惠中在公司治理结构外，另行刻制并使用了专用于工程的印章进行验收申报；又与其所聘任的高管人员抢得公司备案印章，并据此将“裸房”交付 425 家住户。亟请政府及职能部门纠正沈惠中利用公司作为个人工具及逃避责任屏障的行为，指导公司制定事后合格交房方案，协调司法机关追回被其转移的公司财产，落实事后合格交房所需资金，以切实保障业主权益并消除安全隐患。

（以下无正文，为本事实汇集的签署部分）

统计人上海康桥公司股东会选任新任监事赵新辛：

执行董事林宪国：

法律顾问王冰：

上海康桥房地产开发经营有限公司：

2026 年 09 月 30 日