

恳请政府向业主住房或有责任事故储备资金施以正义援手的浙江进展

政府许可沈惠中以错误登记簿在共有土地上建造并担保预售的住房未留利润质保

2014 年 6 月，政府登记张念慈持有建设用地 30%份额。

2018 年 6 月，张念慈发现沈惠中在共有建设用地上侵犯国家和业主权益，为阻止蔓延，受让安吉康桥公司（下称子公司）股权并共管政府备案的子公司印章。

2020 年 1 月，沈惠中等抢得政府备案的子公司印章，继续侵害国家和业主权益，张念慈遂提起诉讼。

2021 年 1 月，司法判决确认张念慈的股权。

2023 年 4 月，司法判决确认张念慈的债权。

张念慈基于政府登记及司法确认的物权、债权、股权以及善后方案中融入安吉社会态度，仅自取登记簿上土地 30%份额变现所得；其余物权、债权、股权及其衍生的 7 项或有权益，呈请由浙江政府和司法机关主导、业主代表决定追回资金额度，以平衡三方诉求：“为浙江预留‘业主住房或有责任事故储备资金’（下称‘业主权益储备资金’）；维护共有土地及房屋的真实债权人利益；以及依法追究沈惠中等非法占有的法律责任”。

现与事宜进展，适时更新《关于归集业主住房或有责任事故储备资金的善后方案——在苏浙沪践行社会责任及维护法治秩序和社区和谐的构想》的浙江进展。

一、7 项或有权益构成浙江“业主权益储备资金”的来源

1、张念慈持有权利的参与备案价 3.6 亿元商品房等破产财产分配所得。

1.1 (2025)浙05行初58号行政判决,未支持在登记簿上土地中恢复因安吉自规局容缺为一二期业主办证而减少的张念慈土地之后的物权或债权。

1.2 (2025)浙05民终1218号民事判决,未支持张念慈以约定超出登记份额出资831万元为土地份额后的债权。

1.3 安吉法院(2024)浙0523破36号之四裁定,确认经债权人会议核查无异议的张念慈持有股东开发贷款8,500万元本息债权2亿元。

1.4 张念慈为保障业主等债权人权益,将子公司及三期商品房从沈惠中等手里交给法院指定清算组支出的1,471万元中,其出借给子公司新任高管薪酬及费用188万元,待管理人认定的本息债权216万元。

1.5 待管理人认定的张念慈出资3,300万元共有土地持有30%登记份额,对应《投资和股东贷款合作合同》中的预期权益

2、张念慈持有但被沈惠中等占有、经司法确认的子公司股本金700万元及该35%股权对应应享有税前利润的或有权利。

上述或有权利实现的前提: 子公司破产管理人能够查明三大系列虚假诉讼,追赃挽损、依法追责,并促使沈惠中等退赃,挽回公司两宗建设用地开发税前利润2.5亿元(最高院库内机构按4倍银行贷款利率作为项目融资成本、评估基准日2021年01月20日结果)。

3、张念慈持有建设用地登记份额30%对应的租金,应由租金收取方及时支付,并通过银行转账至康桥佳苑和康馨苑业委会共同指定的代表账户。

二、追回违法开发住房应得评估利润 2.3 亿元中，沈惠中等占有的张念慈 7 项或有权益，用于充实“业主权益储备资金”

1、依据“守法与公序良俗”“营利法人维护交易安全”的平衡个体与公共利益法律规定，为保障业主居住安全，恳请苏浙沪公检法互联互通，追责沈惠中等并促使其退赃住房利润 2.3 亿元。

1.1 该 2.3 亿元利润应专项用于保障居住在违法开发住房内的业主生命财产安全，体现政府以人民为中心的执政要求。

1.2 该 2.3 亿元利润不应被违法开发主体及其关联方，特别是虚假诉讼参与方瓜分，更不能被沈惠中等用于继续破坏苏浙沪社会及司法清算秩序，此乃维护司法尊严的必要举措。

2、张念慈配合浙江政府和司法机关的努力。

2.1 为支持新任高管履职维护子公司即业主等债权人权益(包括将子公司及 590 万元商品房和备案价 3.6 亿元共有建设用地三期房屋，从沈惠中等移交法院指定清算组；阻止沈惠中等以虚假诉讼等手段瓜分破产财产)详见新任高管工作报告附件《以沈惠中为核心涉嫌系列虚假诉讼的民间借贷及破产债权案件汇集》，张念慈出借应诉及薪酬等公司维权费用，截至 2023 年 12 月累计 188 万元。该债权若得破产分配，用于充实“业主权益储备资金”。

3、为防止业主等真实债权人债权被沈惠中等的虚假债权在破产中稀释；追回开发住房税前利润 2.3 亿元保障业主权益；追回被沈惠中等占有的张念慈 7 项权益，充实“业主权益储备资金”；追缴国有土地出让金 1.3 亿元充实国库，避免任何人再以任何形式让政府为沈惠中制造的违法事件兜底买单——张念慈自 2019 年 7 月 29 日起，已致函浙江四级党委政府和司法机关 83 个部门

(268 位领导、1,310 次、证据 127,931 页), 并奔走 7 年。

三、“业主权益储备资金”必要性及其来源的物权、债权、股权基础, 呈上 5 条路径处置三期, 配合政府容缺办证善后

1、“业主住房或有责任事故储备资金”的必要性及来源。

2008 年全球金融危机期间, 沪商沈惠中在安吉开发商品房资金链断裂, 邀张念慈出资合股。张念慈投入股东贷款 8,500 万元。

2013 年, 张念慈出资 3300 万元储备项目土地(登记 30% 份额)。

2014 年, 沈惠中以其控制的子公司与张念慈约定, 按“成本加 4 倍银贷息”将共有土地装入新设公司开发。

然而, 政府登记共有土地使用权证与登记簿不一致、沈惠中单方申请抵押担保借款; 错误许可单方申请立项、开发、竣工、担保预售、预售, 致使沈惠中以公司名义能在共有土地上用错误的独有土地登记簿违约单方建造、预售、交付的住房, 需要“业主住房或有责任事故储备资金”。

2018 年, 张念慈发现上述事实后, 为阻止沈惠中以子公司名义的违法行为蔓延, 又被迫投入 700 万元受让公司股权, 并借给新任高管 188 万元, 用于维护公司即业主等债权人的权益。

2、五条路径处置共有土地的说明。

2.1 (2025) 浙 05 行初 58 号行政判决确认“公司持有 70% 登记份额即可单方处分共有土地并获得政府登记”规则, 管理人应立即摒弃“处置三期必须张念慈另行签字同意”的托词, 依法处置登记簿上共有土地。

2.2 购买土地份额: 按《投资和股东贷款合作合同》中新设公司按成本及迟延付款利息购买共有土地的约定(迟延付款利率

没有超过管理人已认定其他债权的利率),或按沈惠中违法开发后要求购买张念慈建设用地份额的条件,购买张念慈的土地份额。

签约日市场价购买条件: 破产管理人应尽责控告、请求法院将案件整体移送公安,并请求司法机关查明以下三大系列虚假诉讼,追赃挽损、依法追责,促使沈惠中等退赃,挽回母子公司财产,保护母子公司的业主等债权人权益。

2.3 共有人会议处置共有土地: 提出解除与张念慈共签共办约定,就“退回子公司欠交国有土地出让金的土地份额给梅溪镇政府;留存沈惠中控制公司违法取得政府许可后违约开发利润,作为住房质保金”达成共识(依法许可、合约开发,股东会决议亦可留存利润作为质保金),形成整宗共有建设用地配合三期变现的一致决议。

2.4 无偿配合竞买人购买土地份额: 张念慈以自有物业无偿为竞买人担保向银行贷款,由竞买人购买管理人拍卖的“公司土地份额及三期”,竞得人与张念慈继续新设公司销售三期,收入优先用于竞得人所需的本利退出。

2.5 纠正沈惠中违法行为: 管理人能够查明三大系列虚假诉讼,追赃挽损、依法追责,并促使沈惠中等退赃,挽回公司两宗建设用地开发税前利润 2.5 亿元,绝后患、防隐患,结合张念慈预留“业主住房或有责任事故储备资金”,以隔离沈惠中违法后果。

(以下无正文,为本浙江进展的签署部分)

浙沪三块商品住房建设用地开发投资人张念慈:

2026 年 09 月 30 日