

关于归集业主住房或有责任事故储备资金的善后方案

一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

2018 年 07 月 25 日，张念慈提出“将双方确认的合股公司拆迁农宅开发商品住房最低利润 1.8 亿元，**预留业主住房或有责任事故储备资金**（下称‘**预留业主权益储备资金**’）”的议案，与沈惠中意见不合（三块建设用地经最高院库内机构评估的税前利润 12 亿元，参照以股东开发贷款本金 8,500 万元同期购置上海建设用地旁商品房计算 10 年增值减去 4 倍银行贷款利息后的利润 1.8 亿元）。此后，沈惠中方“抢章夺款，锁门赶人”（原由张念慈与沈惠中各自提名至公司任职的雇员共管印章）。

张念慈秉持一贯的诚信与担当（例如其曾在 1996 年将工业化时代中把握市场机遇 8 年积累的资金，一次性代张家港地区企业还清拖欠的宝钢货款），起诉将安吉康桥公司及备案价 3.6 亿元的商品房交给安吉法院指定清算组接管；起诉将上海康桥公司备案价 2.4 亿元的商品房交给苏沪法院查封，即将城镇化时代中把握市场机遇 12 年积累的 6 亿元商品房，呈由法院平衡各方诉求。

张念慈融入安吉、周康社会的态度：

自 2021 年 04 月 30 日起，张念慈在政府登记和司法确认的物权、债权、股权（下称 3 类或有权益）中，仅取回政府登记三期建设用地 30%份额变现所得，以及截至诉讼发生当月的股东开发贷款本息和逾期交房及办证违约金；其余被沈惠中方占有的 3 类权益，依据《民法典》第八条个体与公共利益平衡和第八十六条维护商品房安全，响应国家探索建立房屋养老金制度的导向，致函邀请业委会受让该部分权益，并在镇政府主导下，登记在业委

会指定代表名下，业委会已签收确认。此举旨在配合被列入**浙江省纪委“七张问题清单”**之一的，安吉县政府为 304 套业主容缺办证的补缺及未尽事项善后，以及配合浦东信访办协调**国家信访局转办的 131 套业主办证**，化解当前及未来可预见社会面矛盾。

张念慈自诉争起对沈惠中的态度：

1、希望沈惠中将合股开发 4 个商品房项目历时 12 年的恩怨，归集于为“**预留业主权益储备资金**”的善后方向，若能退回赃款达到业主代表谅解的程度（张念慈曾于 2009 年 05 月以股东身份承诺，在沈惠中合规完成开发项目的前提下，给予其两千万元保底薪酬），以期获得公检法对其可能存在的刑事责任予以宽免。

2、提议并形成生效股东会决议：“追回上海康桥公司和安吉康桥公司开发三块建设用地本应有的评估税前利润 12 亿元，用于已交付住房在法定使用期内的维护和或有责任事故保险”。

3、在沈惠中或其股东权利承继方参会的情况下，召开股东会，以《办完业主产证、建完小区配套、储资不合格住房善后——悬崖勒马，回头是岸——建议并敦促沈惠中退赃用于业主权益储备资金争取司法机关宽大处理的函》为基础，追回公司财产。

4、将沈惠中方非法占有张念慈的 3 类权益，呈请由**苏浙沪政府和司法机关主导、业主代表决定追回资金额度**，以平衡五方诉求：浙沪“**预留业主住房或有责任事故储备资金**”（下称“**预留业主权益储备资金**”）、合规为业主办证所需小区配套补建修复后补验收资金、弥补购买并占有法院查封商品房人已付房款损失、真实债权人利益、以及非法占有的沈惠中方之责任。“**预留业主权益储备资金**”每年的收益用于业主求学奖学金，使安吉县领导

倡导的“正义、善良、担当、包容”精神薪火相传，为世代业主居住于沈惠中方交付的 1,711 套不合格住房中业主做好善后。

4.1 为配合苏州中院以“向沈惠中追责，购买并占有查封房
人补付余款”原则，作出保护非法购房人“生存权”的 12 份判决，
张念慈未提起上诉。对未在一审补付余款的许凌彦，在二审中补
付，以表明尊重法院裁决，配合江苏高院再次给予补付的机会。

4.2 上述 13 份判决生效后，非法购房人已付的 13 套房款
5,300 万元（原本属于债权）将转化为物权。这意味着张念慈原
计划将拍卖 13 套房中的 5,300 万元让渡给 131 套业主办证，现在
已由江苏法院用于保护这 13 位非法购房人；当前，**只能期待姑苏
区公检法**，向沈惠中追责促退赃，将追赃所得用于业主办证。

**2024 年 10 月 16 日的善后方案，与事宜进展，现适时更新（因
湖州中院 2026 年 6 月 30 日二审判决认定张念慈并非主张国家权
益的适格主体，且不支持其要求确认梅溪镇政府持有土地份额的
诉请，故自该判决生效之日起，停止善后方案中涉及保障国家权
益的相关行为）。**

一、善后方案基于保障业主权益对下列关键词的定义

1、**国家权益即业主权益**指：住建部负责人就“房屋养老金的
资金来源”解答，应按“取之于房、用之于房”原则，以“土地
出让金归集”等方式筹集。国有住房建设用地出让金及开竣工违
约金是房屋养老金的主要来源。

1.1 张念慈在司法确认股东资格后，获知上海康桥公司存在
拖欠土地出让金的问题，并多次向康桥镇政府反映此事。随后，
康桥镇集体公司提起(2021)沪 0115 民初 103286 号诉讼，要求上

海康桥公司支付出让金。诉讼中，沈惠中用抢得的共管公司印章应诉。法院查明，在沈惠中控制公司期间，存在三笔拖欠的国有土地出让金，拖欠时间分别为 18 年、10 年和 4 年，金额分别为 50 万元、150 万元和 217.24 万元。法院判决上海康桥公司支付 50 万元滞纳金，但至今未执行。此外，判决书显示，因康桥镇集体公司未及时催缴，丧失 485 万元的约定滞纳金请求权，法院酌情调减了 83 万元（从 2009 年初听闻，到 2014 年案涉国有土地出让代表原局长张文骏被纪委调查处理过程中，沈惠中被传唤讯问）。

1.2 张念慈在司法确认股东资格后，发现新马路店铺存在权属争议，在多次向康桥镇政府反映此事无果后，提起（2021）沪 0115 民初 111664 号诉讼推动康桥镇政府确权，确认康桥镇集体公司对上海康桥公司转制过程中未将归属自己的新马路店铺变更登记，被沈惠中借机非法占有。随后，康桥镇集体公司提起（2023）沪 0115 民初 77460 号诉讼要求返还。在上海康桥公司新任高管的配合下，法院查明事实，判决店铺归康桥镇集体公司所有。沈惠中非法占有该店铺超过 22 年，期间可能产生应返还的租金收益。

1.3 上海康桥公司可能存在的建设用地开竣工违约金。

1.4 张念慈以第三人身份参加（2021）浙行终 1541 号诉讼方知，梅溪镇政府按无效约定计算，国有土地摘牌价分成应给安吉康桥公司 2440 万元，先用财政资金交付本应由安吉康桥公司交付 29.65%份额的国有土地出让金 2,440 万元，对应安吉康桥公司欠出让金及滞纳金 1.3 亿元，滞纳金仍在增加。

1.5 安吉康桥公司违法开发共有建设用地的开竣工违约金（2018 年 05 月 30 日至 2020 年 04 月 01 日）553 万元等罚款。

2、**业主权益**指:

2.1 国家信访局转办的上海 131 套业主办证事宜，需要小区配套补建、修复后补验收，预计费用约 3,000 万元。

2.2 沈惠中方以下习性开发并用抢得共管印章交付的不合格住房，存在偷工减料施工的或有责任事故，现需政府复检两公司交付的 1,711 套不合格住房，复检后或可保留但需整改、或拆除重建，以及代代承居 1,711 套住房的漫长岁月里，需要储备用于可能发生的责任事故的保险金。

2.2.1 沈惠中方非法处置法院查封商品房并存在虚假购房嫌疑

沈惠中方非法处置了被苏州中院和浦东法院查封的 31 套商品房（价值 2.3 亿元），转移房款 1.2 亿元。苏州中院已查明其中 4 套（价值 2700 万元）存在虚假购房嫌疑；姑苏法院正在审理沈惠中非法处置查封财产，检察院量刑建议为 2~2.5 年有期徒刑。

2.2.2 沈惠中方隐瞒还款 1.2 亿元并进行虚假诉讼

沈惠中用抢得公司印章使公司与其一同被诉 34 起案涉 4.3 亿元系列借贷中，有 17 起沈惠中方作为原被告共同隐瞒已还款 1.2 亿元，涉嫌虚假诉讼，被浦东法院移送公安，公安认为部分虚假。

2.2.3 沈惠中方在工程款诉讼中虚假陈述建设工程

在工程款诉讼中，沈惠中方作为原被告虚假陈述建设工程，上海普陀法院裁定驳回起诉，湖州中院将案件发回安吉法院重审。

2.2.4 沈惠中方涉嫌申报虚假债权 14 亿元

沈惠中及其母亲、妻子、哥哥，以及关联人张宏、周贤初和张怀东，其哥哥设立的上海康梓公司，其妻子和周贤初设立的上海康贤公司、上海康贤建筑公司，涉嫌向管理人申报虚假债权 14

亿元，其中管理人不予认定 11 亿元、待认定 3 亿元。

3、**合法业主**指：遵守为避免社会面矛盾发生而确立商品房交易流程和监管秩序的《房屋预售资金监管协议》等规定的购房人。

4、**沈惠中方**指：众位法官 209 份裁判公正司法结果及查明事实印证 2022 年 04 月 18 日《关于解决“**共有建设用地上 794 家住户事件**” 恳请函——恳请法院库内机构掌管违建三期和政府收回土地溢价为民为国》30 页、2022 年 06 月 09 日《关于解决“**裸房小区内 425 家住户事件**” 恳请函——阻“沈惠中组织”霸行漫延成黑恶还风清气顺的法治康桥环境》31 页所反映事实，其中对沈惠中不法需求主观动机迎合、客观结果符合的所有人的合称。

二、构成业主权益储备资金的物权、债权、股权的或有权益

1、张念慈持有一二期土地的物权或债权；超出该证载 30%份额出资 831 万元的债权；《投资和股东贷款合作合同》中的预期权益，均为安吉县 794 户“**预留业主权益储备资金**”。

2.1 法院裁定确认经债权人会议核查无异议的张念慈持有的股东开发贷款 8,500 万元本息债权 2 亿元；以及将安吉康桥公司及三期商品房从沈惠中方手里交给法院指定清算组支出的 1,471 万元中，其出借给安吉康桥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，上述两个债权参与安吉康桥公司破产分配备案价 3.6 亿元商品房所得，均为安吉县 794 户“**预留业主权益储备资金**”。

2.2 张念慈持有的司法执行债权 2.72 亿元中的 1.73 亿元(原仅收取截至起诉当月的 1.38 亿元中未实现的 9,323 万元,自 2025 年 11 月 01 日起调减为仅收取项目土地抵押债权本金 8,500 万元),

以及 2026 年 01 月 01 日起月增利息和违约金、出借给上海康桥公司新任高管薪酬及费用的债权 543 万元。上述权益参与上海康桥公司 8 套商品房价值 0.6 亿元、2 幢办公楼价值 0.3 亿元等财产执行或破产分配所得，均为上海 425 户“预留业主权益储备资金”。

3、张念慈将追回的被沈惠中方占有、经司法确认的两公司股东权益（评估基准日 2021 年 01 月 20 日）：安吉康桥公司股本金 700 万元及 35%股权对应开发两块建设用地本应有税前利润 2.5 亿元的部分，均为安吉县 794 户“预留业主权益储备资金”；上海康桥公司股本金 1,020 万元及 51%股权（沈惠中母子持 49%）对应拆迁农宅开发一块建设用地本应有税前利润 9.4 亿元的部分，均为上海 425 户“预留业主权益储备资金”。

三、“预留业主住房或有责任事故储备资金”的用途

首先，用于上海 131 套业主办证所需小区配套补建修复后补验收约 3,000 万元、复验住房费用。

其次，如政府复验出**责任事故**隐患，需拆除重建的过渡资金。

第三，根据 2024 年 01 月 05 日江苏省公检法联合通告第七条“广大群众积极举报违法犯罪人员并提供线索，支持和协助司法机关依法打击拒执犯罪活动，共同维护社会秩序”，申请公安、法院依据公安部令第 159 号《公安机关办理刑事案件程序规定》第二百七十九条为追缴涉案财物、《最高人民法院关于民事执行中财产调查若干问题的规定》第二十一条为查找可供执行财产，发布**悬赏通告、公告**，同时申请司法机关委托法院库内机构出具所有专项审计报告或列明尚缺审计条件的明细表，互联互通查找沈惠中方“非法处置查封商品房中购房款、民间借贷、工程款三大

系列虚假诉讼；侵占挪用；损害公司；虚假拆迁户”等关联事实的证据，从而节约事后再次立案、再侦查、再审理的司法资源。

第四、在浙沪两地镇政府和业主委员会的主导下，在世代居住于两公司交付的 1,711 套住房的漫长岁月里，代位张念慈履行：

1、“**预留业主住房或有责任事故储备资金**”而施以正义援手的业主等人士及其家族成员的求学奖学金。

2、住房依法拆除前或有**责任事故**赔偿所需的应急过渡资金。

第五、苏沪法院采纳附居住权拍卖方式处置真实付款人占有查封商品房时，业委会以“**预留业主权益储备资金**”中的债权承接流拍的商品房。由政府根据前述非法购房人协助警官、检察官、法官、破产管理人、新任高管追回两公司财产 8 亿元，或追责高管损害公司、赔偿开发三块建设用地本应有 12 亿元利润的可能金额，从而确定其应享受法院、公安所发布**悬赏通告**中奖励的倍数，保障兑现的奖励足以弥补但不应超过其已付房款损失。

综上，沈惠中方见利犯罪习性已涉及两公司巨额财产，恳请苏浙沪司法机关向“**预留业主住房或有责任事故储备资金**”施以正义援手，将个案置于沈惠中方非法查封商品房及涉嫌虚假诉讼三大系列案中审理，以宽严相济的刑事政策促使沈惠中方退赃，否则该巨额资金会一直被沈惠中方用于破坏苏浙沪社会及司法、清算秩序，也将导致其制造的苏浙沪社会面矛盾不断增加和升级。

本善后方案所述事实，均有《以沈惠中为核心掏空两公司财产目的的三大系列涉嫌虚假诉讼案件汇集》中证据等证据佐证。

浙沪三块商品住房建设用地开发投资人张念慈：

2026 年 07 月 01 日