

妥善处置共有土地实现快速变现三期并完善初始登记的汇报

尊敬的沈书记：

我是香港居民张念慈。因安吉项目被沈惠中方不法侵害，维权8年，此前曾冒昧24次致信给您，今再度恳请您施以正义援手。

2008年，全球金融危机，沪商沈惠中在安吉开发商品房时资金链断裂，邀我出资合股。我为此先后投入股东贷款8500万元。

2013年，我出资3300万元储备项目土地（登记30%份额）。

2014年，沈惠中以其控制的安吉康桥公司与我约定，新设公司共同开发共有土地，新设公司按“成本加4倍银行贷款利息”的价格收购共有土地。然而，沈惠中擅自以安吉康桥公司单方开发，并售卖了与我共有的土地，独占一二期售房款2亿元。

2018年，我发现此事，为阻止违法行为蔓延，又被迫投入700万元受让安吉康桥公司的股权，并借给新任高管216万元，用于维护公司以及广大业主等真实债权人的权益。所幸，政府驳回沈惠中预售三期。我配合政府应诉沈惠中为此的诉讼，保住了三期。

在此，对贵政府的大义，我深表感谢！但仍有难题需解决：

一、三期善后及权益保障问题

安吉康桥公司早已进入破产程序，对于涉及我土地份额的三期变现，建议首选我已呈4条路径中的公司收购我的土地份额。

如此，土地合归安吉康桥公司一家，处置不再存在法律障碍；梅溪镇土地出让金及业主住房质量问题，由破产管理人依法化解；我亦可在确保物权的前提下，配合完善行政许可、土地登记手续。

二、三期处置后的分配原则



我的底线是：确保土地份额投入的 3300 万元本金，以及安吉县银行标准的贷款利息，在三期分配中优先受偿。

关于合同约定“成本加 4 倍银行贷款利息”、新设公司股权等基本权益，若政府需要，我愿将其中部分权益让渡给广大业主等真实债权人用于解决问题。但前提是：绝不能让这部分权益被沈惠中方的虚假债权所瓜分。

只有斩断虚假债权的利益链条，三期分配才能真正体现贵政府所倡导的“**正义、善良、担当、包容**”精神。

三、明确登记实质，厘清法律责任

自规局依据贵政府【2023】16 号会议纪要为一二期业主办证，在开发商初始登记时，不仅缩减我的土地面积，更将我作为“房屋所有权人”。作为自然人，我无资格也无能力承担开发商义务。

根据自规局在庭审中陈述的“初始登记中将张念慈登记为房屋所有权人，是为了保护张念慈的权益”，恳请贵政府将这一登记明确为“保护性登记”，而非对开发主体的认定，以还原事实真相，消弭行政争议。

作为一名港商，我相信国家法律的权威与公正，也深知唯有平衡各方利益才能善后。恳请沈书记协调各部门推动问题有效解决，尽早实现案结事了，彰显安吉良好的营商环境。

汇报人（00852--69622222； 13816622222）：

2026 年 05 月 07 日

呈送：【2023】16 号会议代表、公安、检察院、法院；抄送：管理人、业委会

附件：1、张念慈持有份额的安吉县共有建设用地被违法开发的经过。

2、张念慈持有安吉共有建设用地份额的所遇问题和善后请求。

3、关于将涉嫌系列虚假诉讼的犯罪线索整体移送公安初查的恳请函。