

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

一、张念慈与沈惠中控制时的安吉康桥公司联合竞得共有土地

2013 年 12 月 13 日,张念慈与安吉康桥置业发展有限公司(下称安吉康桥公司)签订《联合竞买协议书》,约定张念慈出资 30%、安吉康桥公司出资 70%,共同竞买安吉县两幅土地。

2014 年 01 月 09 日,张念慈、安吉康桥公司与安吉县国土资源局签订了成交价为 8230 万元的国有土地出让合同,张念慈实际交付出让金 3300 万元,超出其登记 30%份额 831 万元。

2014 年 01 月 23 日,张念慈与安吉康桥公司、沈惠中及其母朱林书、上海康桥房地产开发经营有限公司(当时为安吉康桥公司全资股东,下称上海康桥公司)签订《投资和股东贷款合作合同》,约定新设公司受让共有土地开发,并授权沈惠中负责新公司设立事宜。合同确认,梅溪政府与安吉康桥公司约定的国有土地摘牌价分成 2440 万元为双方共享,土地实际出让价 5800 万元。

2014 年 06 月 25 日,安吉县国土资源局颁发安吉国用[2014]第 02795 号《国有土地使用权证》,载明土地由张念慈与安吉康桥公司按份共有,张念慈占 30%,安吉康桥公司占 70%。双方另约定,实际份额将根据实际出资、土地实际出让价款调整为张念慈 56.9%、安吉康桥公司 43.1%。

二、沈惠中操控公司违法取得政府许可后单方开发共有土地

2018 年 06 月,张念慈发现上述情况后,与沈惠中协商善后。在张念慈不知情的情况下,沈惠中以安吉康桥公司名义,违法取得相关行政许可后,违约单方开发共有土地,并售完了一、二期,



独占售房款约 2 亿元。

2020 年 01 月 12 日，双方向安吉县有关部门提交《关于依法保障土地共有人权益的恳请函（续一）》。沈惠中在恳请函中自认：其自 2015 年 07 月起违约单方开发共有土地，且售完一二期后未向张念慈支付土地份额分文；表示后续事项由双方共同办理。后续沈惠中提出先售三期再结算土地份额，张念慈未接受。

三、沈惠中操控公司单方违约开发共有土地协商不成的诉讼

2020 年 01 月 20 日，沈惠中方抢得原由张念慈与其各自提名至公司任职的雇员共管的印章。

2020 年 02 月 20 日，张念慈就 2008 年向安吉康桥公司及其母公司提供贷款 8,500 万元起诉，该笔贷款部分用于安吉前后两个项目开发；部分用于上海还清其母公司全部债务、农宅地拆迁后前后两个项目开发事宜。诉请金额均获苏州中院、江苏高院、最高院全额支持。起诉旨在将“上海康桥公司商品房 2.4 亿元”交由苏沪法院查封，呈由苏沪政府平衡各方诉求。

2020 年 04 月 30 日，沈惠中就张念慈不签字同意售卖三期，向安吉法院诉请张念慈损害赔偿 2110 万元，被湖州中院驳回。

2020 年 06 月 28 日，张念慈就安吉康桥公司和上海康桥公司代持股权确认股东资格起诉，最终两案均获胜诉。起诉旨在以股东身份申请法院清算“安吉康桥公司及其备案价约 3.6 亿元的共有建设用地三期”，呈由安吉政府平衡各方诉求；防止两公司在沈惠中控制下偏离合法清算轨道。

2021 年 01 月 27 日，沈惠中以安吉县住建局已许可预售一、二期为由，诉请许可预售三期，被湖州中院、浙江高院一审二审

再审驳回。张念慈在参诉过程中，于 2022 年 01 月 17 日了解到，根据法规及《最高法院民一庭 2021 年第 23 次法官会议纪要》及最高法院判例，梅溪镇政府与安吉康桥公司约定的国有土地摘牌价分成 2440 万元无效。张念慈及时恳请浙江相关部门接受公司返还所占梅溪镇政府土地份额 29.65%或变现款，但至今无果。

四、安吉康桥公司强制清算及破产情况

2022 年 1 月 29 日，安吉康桥公司营业期限满，应依法解散清算。沈惠中擅自将张念慈列入其违规成立的清算组，并在市监局备案。张念慈为将三期呈由安吉政府平衡各方诉求，申请法院强制清算。

2023 年 02 月 24 日，一二期购房者无法办证而群访，**被浙江省纪委列入“七张问题清单”**，安吉县政府据此形成【2023】16 号会议纪要，在未告知张念慈的情况下，为业主容缺办证。

2023 年 04 月 22 日，张念慈发现浙江振源律师事务所（下称振源所）存在利益冲突，违反破产法律法规应予回避，遂即持续向浙江三级法院反映并要求其回避，但至今未得到纠正。

2023 年 05 月 24 日，安吉法院仍指定振源所等三家机构组成的联合体担任清算组。张念慈完成将“安吉康桥公司及备案价 3.6 亿元三期”，从沈惠中手中交给政府平衡各方诉求的目标。

张念慈与清算组产生分歧：张念慈具有共有土地人、股东、债权人三种身份，以保障“国家和业主、直接投入安吉康桥公司土地份额及房屋债权人”权益为善后目标，并建议“退回安吉康桥公司所占梅溪镇政府的土地份额；留存沈惠中控制公司违法取得政府许可后违约单方开发利润作为住房质保金”，以 4 条路径建议管理人尽早处置共有土地避免贬值；清算组坚持“张念慈无



条件配合三期变现后签字过户”，不审慎审查沈惠中方债权。

2023年12月28日，张念慈起诉要求“清算组退回所占梅溪镇政府土地份额29.65%”，清算组亦提出反诉“确认张念慈、梅溪镇政府土地份额为零”。安吉法院驳回双方诉求，清算组未上诉，张念慈上诉至湖州中院，仍在审理中。

2024年11月20日，在清算组的推动下，安吉康桥公司被裁定进入破产程序，清算组随之转为破产管理人（下称管理人）。

五、自规局擅自错误登记致张念慈的土地减少并无端空增房屋

2024年12月13日，张念慈在确认其与梅溪镇政府的土地份额诉讼中，查档发现，安吉县自规局在【2023】16号会议纪要已明确“所有立项批文、规划、建设、施工、竣工及一、二期预售等行政手续均由安吉康桥公司单方取得，商品房预售合同也由其单方与购房者签订，房款也由其单方收取独占”的情况下，擅自将张念慈登记为房屋共有人，并减少了其土地登记面积3692 m²。管理人以不认减少土地为共益债权、不追回房屋等施压，迫使张念慈诉至湖州中院，仍在审理中。

自始至终，张念慈愿意为保障“国家和业主、直接投入安吉康桥公司土地份额及房屋债权人”权益，为政府容缺办证补缺，签字将建设用地份额过户登记，但需要政府容缺办证专班协调各方，保持张念慈隔离沈惠中违法结果的现状，消除沈惠中违法行为后遗症，化解现在及未来可预见的社会面矛盾。

（以下无正文，为本共有土地被违法开发经过的签署部分）

浙沪三块商品住房建设用地开发投资人张念慈：张念慈

2026年01月01日