

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

张念慈以起诉方式将“安吉康桥公司和备案价 3.6 亿元的共有土地及三期”，从沈惠中手中移交至法院指定的清算组（现为破产管理人），呈由安吉县政府来平衡三方诉求：共有土地及房屋的真实债权人、继续占有他人权益的沈惠中方、追回基本权益的张念慈（取回公认底线部分，底线以上留作业主权益储备资金）。

纠正管理人不当行为、保障张念慈基本权益，是落实底线以上利益留存作为业主权益储备资金的前提，为沈惠中方违法取得政府许可后，违约单方及见利犯罪习性开发，并用抢得共管印章交付的住房，存在偷工减料施工的或有责任事故善后。

一、所遇问题

1、安吉县自规局容缺为一期二期业主办证，擅自错误登记张念慈的土地面积减少，并无端空增张念慈共有一期二期房屋。

2、张念慈担忧沈惠中方以下习性开发、交付的住房，存在偷工减料施工的或有责任事故，需追回基本权益中公认底线以上部分，留存作为业主权益储备资金，化解未来可预见的社会面矛盾。

2.1 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。

2.2 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。

2.3 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。

2.4 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。

3、存在利益冲突即违反最高院规定的管理人，因张念慈提议保障“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，不仅不予回应，反而施压要求其“无条件配合三期变现后签字过户”。管理人始终拒绝回应以下 4 条变现路径，并以“张念慈不签字则三期无法变现”为由，误导债权人起诉张念慈。导致张念慈自 2019 年 8 月 29 日以来，本可出售土地份额以推动三期变现，收回 2008 年投入安吉康桥公司母子公司 8500 万元（用于安吉前后两个项目开发，已历 18 年）、2013 年投入 3300 万元用于安吉第二个项目的共有土地（已历 13 年）、2018 年投入 700 万元受让安吉康桥公司股权（已历 8 年），至今分文未得。

3.1 守约购买土地份额：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受让共有土地的约定（迟延付款利率未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提出购买土地份额条件，安吉康桥公司受让张念慈土地份额。

3.2 无需协商的依法召开共有人会议：提出解除与张念慈共签共办约定，就“退回安吉康桥公司占有梅溪镇政府土地份额；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，股东会决议也能留下利润作质保金）。形成一致以整宗共有土地配合三期一起变现的决议。若无法达成一致意见，管理人以 70%表决权通过不包含张念慈提议内容、以整宗共有建设用地配合三期一并变现的决议。

张念慈多次致函管理人及政府，表明仅留存 30%份额及表决权，业委会已签收“或有超出份额”的转让要约，这已不影响管理人纯粹以整宗共有建设用地配合三期一并变现的既定事实。

3.3 无偿配合竞买人(2022 年善后议案与事宜进展的更新)：张念慈以自有物业为竞买人向银行贷款提供无偿担保，由竞买人购买管理人拍卖的“公司土地份额及三期”，竞得人与张念慈新设公司销售三期，所得收入优先用于竞得人需要的连本带利退出。

3.4 纠正沈惠中违法行为：管理人追回沈惠中方非法占有开发两宗建设用地本应有税前利润 2.5 亿元，结合张念慈兑现留存的国家和业主权益储备资金，在充分纠正沈惠中违法行为，充足绝后患、防隐患的储备资金后，张念慈将原沉默配合升级为签字配合政府为一二期容缺办证补缺，与管理人商议符合事实的合法公平方案变现“公司土地份额及三期”，以隔离沈惠中违法后果。

4、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公司交付的出让金，对应公司欠交出让金及滞纳金 1.3 亿元，滞纳金仍在增加。

二、善后请求



1、请求湖州中院还原张念慈土地面积并明确其仅为土地共有人

1.1 查明安吉县自规局在容缺办证过程中减少张念慈土地登记面积 3,692 m²，指导安吉县政府和法院协调管理人确认张念慈对一、二期土地份额的权益为共益债权，为张念慈撤诉创造条件。如无法实现，则应纠正错误登记，恢复张念慈的正确土地面积。

1.2 要求安吉县自规局删除初始及转移登记中关于张念慈共有一期二期房屋的错误信息。

2、请求湖州中院确认张念慈超出登记份额的出资为土地份额

按安吉康桥公司股东会决议、土地共有人约定，确认张念慈超出登记份额 30%的出资 831 万元为土地份额 10.1%。

3、关于保障国家权益、张念慈留作业主权益储备资金的请求。

3.1 请求浙江高院依据最高法院指定破产管理人规定更换管理人，督促新任管理人尽快就安吉康桥公司建设用地份额及三期的处置形成方案并依法推进；及时向公安控告沈惠中等人虚假申报债权、虚假诉讼，同时也申请法院移送公安。

3.2 依据法律规定（土地用益物权包含收益权），确认张念慈因其土地份额对应享有的安吉康桥公司违法开发利润为物权。

3.3 针对梅溪镇政府以财政资金交付本应由安吉康桥公司交付的 2,440 万元国有土地出让金，在土地份额案中给出司法意见。如司法认可梅溪镇政府与安吉康桥公司关于出让金分成的约定有效，则请依据公司股东会决议、土地共有人约定，确认该 2,440 万元权益对应为 29.65%的建设用地份额，由全体共有人共享。

浙沪三块商品住房建设用地开发投资人张念慈：
2026 年 01 月 01 日