

沈惠中伙同其聘任高管抢得公司印章交付不合格住房的事实

上海康桥房地产开发经营有限公司（以下简称“上海康桥公司”或“公司”）新任高管团队自履职以来，依据公司股东会决议，对公司原法定代表人及实际控制人沈惠中在“康馨苑二期”（推广名：梓潼佳苑）项目开发全过程中的行为进行了梳理。发现，沈惠中在长期控制公司期间，为谋取个人非法利益，涉嫌在项目开发中存在严重的缺建小区配套设施、弄虚作假通过验收、违规交付不合格房屋等系列问题，严重违反了国家及上海市相关法律法规，侵害了 425 家住户的房屋质量安全及经济权利。现将相关事实汇报如下。沈惠中在“康馨苑二期”（梓潼佳苑）项目中

缺建配套、违规验收、违法交付及侵害购房人权益的事实

一、项目配套设施严重缺建，与规划及合同约定严重不符

1、机动车停车位大量缺建

规划指标：根据上海市浦东新区规划和自然资源局提供的 2018 年批准的《康馨苑二期总平面图》（沪浦建（2018）FA31011520187739 号），项目规划机动车停车位总计 369 个（其中地面 272 个，地下 97 个）。规划图上明确要求建设机械 4 层停车位立体设备 3 座，合计可提供 125 个车位。

实际建设与验收情况：

立体设备全未建设：至今，规划要求的 3 座机械 4 层停车位立体设备均未开工建设。

验收车位严重不足：根据浦东新区建设和交通委员会出具的

《浦东新区机动车停车场（库）竣工验收意见单》（浦建委交验[2020]50号），仅验收了地面停车位6个与地下停车位123个。这意味着，规划的369个车位中，高达240个车位（含全部125个机械车位）未经验收，地下多验收的26个车位也无法弥补地面及立体车位的巨大缺口。

实缺数量惊人：经新任高管现场核查，扣除不合规及占用道路的划线车位，实际可用车位远低于规划要求。沈惠中的行为导致小区停车位实缺至少88个，合规车位缺建高达191个。

侵害后果：停车位严重不足，导致业主停车难，小区秩序混乱，直接减损了房产的价值和居住体验。

2、“10米开阔商业广场”被恶意置换与虚假承诺

规划变更事实：在2008年批准的项目总平面图中，小区北边规划有“10米开阔商业及停车用地”，属于小区红线内的配套商业广场。然而，沈惠中为增加可售面积和攫取非法利益，未经法定程序，涉嫌私自将该地块与南邻的建设用地进行置换。在2018年批准的平面图中，原“10米开阔商业广场”已不在公司用地红线内，变成了市政道路的“二线重合”区域。

涉嫌合同欺诈行为：沈惠中在明知上述置换事实且该商业广场客观上已无法作为小区配套设施交付的情况下，故意将新规划图中“已为市政用地的二线重合”的示明文字擦除，并将篡改后的平面图作为《上海市商品房预售合同》的附件六，[向包括股东张念慈在内的购房者做出虚假承诺。](#)

侵害后果：购房者基于对“10米开阔商业广场”的信赖，以高于市场价的价格购入[商铺](#)。[交付后却发现店铺门前即为道路，](#)

无配套营业场地，商业价值严重受损。此外，沈惠中还在已不属于小区的市政用地上私设收费停车位，进一步侵害了业主权益。

3、其他公共配套设施未经验收或缺失

涉嫌验收造假：浦东新区建交委于 2020 年 10 月 19 日颁发的《建筑工程综合竣工验收合格通知书》所附的《建筑工程综合竣工验收工程明细表》显示，验收对象仅有“房屋”和“围墙”。而规划中明确要求的变电房、垃圾房、门卫室、绿化、道路、地下车库等单位工程均未列入验收范围或显示验收数据为 0。

侵害后果：沈惠中利用分阶段建设、选择性申报的方式，骗取政府部门的验收合格文件。小区绿化、公建配套等设施的质量和数量均无法得到保障，房屋交付使用存在严重安全隐患。

三、综合竣工验收程序严重违法，涉嫌违反七项法规

沈惠中为了尽快回笼资金，在项目根本不具备交付条件的情况下，涉嫌通过弄虚作假、隐瞒欺骗等手段，违规通过了综合竣工验收。仅在申请《建筑工程综合竣工验收合格通知书》这一个程序上，就涉嫌至少违反了以下 7 项法规规定：

1、涉嫌违反《上海市建筑工程综合竣工验收管理办法》（沪住建规范联[2018]10 号）第四条关于“建设工程应按照国家、行业、地方标准及设计文件的要求，全面完成建设内容”的规定，在单位工程缺失的情况下申请验收。

2、涉嫌违反该办法第十五条关于建设单位应当在竣工验收备案后 3 个月内将竣工档案提交城建档案管理机构审核的规定，沈惠中故意向档案馆选择性申报档案，隐瞒违规事实。

3、涉嫌违反《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条关于

建设工程竣工后，必须经规划核实符合规划条件方可验收的规定，在地下车库、立体停车设施等未按规划建设的情况下通过规划验收。

4、涉嫌违反《建设工程质量管理条例》第十六条关于建设工程竣工验收应当具备“有完整的技术档案和施工管理资料”“有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告”等条件的规定，在资料缺失、部分工程未完工的情况下组织验收。

5、涉嫌违反《上海市新建住宅交付使用许可管理规定》，在配套设施（如停车位、绿化）未建成、未验收的情况下，骗取《上海市新建住宅交付使用许可证》。

6、涉嫌违反《城市房地产开发经营管理条例》第十七条关于房地产开发项目竣工，应当进行竣工验收备案的规定，在验收不合格或未完成全部验收的情况下，将不合格房屋交付给购房者。

7、涉嫌违反《中华人民共和国建筑法》第六十一条关于“建筑工程竣工经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用”的强制性规定，将“裸房”交付给 425 家住户。

四、违规交付现状及持续侵害后果

沈惠中的上述行为，直接导致了“裸房小区内 425 家住户事件”的发生。截至本报告出具之日，其涉嫌违法违规行为造成的后果仍在持续：

1、无法办理产权证：**因沈惠中挪用本应用于注销抵押的 6,323 万元预售房款，并拒绝移交办证所需的核心资料，导致公司无法缴清相关税费、完成大产证办理，进而使得数百户业主至**

今无法取得《不动产权证书》，严重侵害了业主的合法财产权利。

2、房屋质量安全隐患：在工程质量缺乏有效监督、多个单位工程未验收的情况下交付的房屋，存在如“泉州楼塌”、“静安楼燃”等类似重大安全事故的潜在风险，时刻威胁着住户的生命财产安全。

3、小区功能缺失：应建未建的停车位、被置换的商业广场、未经验收的绿化及公建配套，使得小区的居住功能和商业价值大打折扣，业主的基本生活需求无法得到满足。

4、维权与信访压力：因上述问题长期得不到解决，引发了业主的集体信访和群诉群访事件，给政府和社会稳定带来了巨大压力。

综上，沈惠中在“康馨苑二期”（梓潼佳苑）项目的开发、建设、验收及交付过程中，涉嫌严重的违法违规行为。其涉嫌通过缺建配套、置换公共用地、虚假承诺、骗取验收等手段，将不合格的“裸房”交付给 425 家住户，严重侵害了广大购房人的合法权益。

公司新任高管已穷尽民事手段进行自救，但追回被沈惠中转移的违法所得、纠正其违法交付状态、完善小区配套设施，以保障业主权益和消除安全隐患，亟需政府及相关职能部门依法行使行政职权，强势介入，对沈惠中的违法行为进行调查、追缴和处罚，并协助公司为业主办证、补建配套、复验房屋，从根本上解决“裸房小区内 425 家住户事件”。

（以下无正文，为本事实汇报签署部分）

上海康桥公司股东会选任监事赵新辛：

上海康桥公司股东会选任执行董事林宪国：

上海康桥公司聘用法律顾问、授权代理律师王冰：

上海康桥房地产开发经营有限公司：

2026 年 06 月 15 日