

恳请政府向业主住房或有责任事故储备资金施以正义援手的上海进展
以事后合格交房等国信局转办 131 套业主办证，确定追责沈惠中程度及是否破产

2020 年 1 月，沈惠中等抢得政府备案的上海康桥公司（下称
母公司）印章，继续侵害国家和业主权益，张念慈遂提起诉讼。

2021 年 8 月，司法判决确认张念慈的股权。

2023 年 4 月，司法判决确认张念慈的债权。

张念慈基于司法确认的债权、股权以及善后方案中融入周康
社会态度，仅取回截至起诉当月的股东开发贷款及利息、逾期交
房和办证违约金；其余债权、股权及其衍生的 3 项或有权益，呈
请由江苏、上海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：“为上海预留‘业主住房或有责任事故储备
资金’（下称‘业主权益储备资金’）；保障为事后合格交房等业
主办证所需资金；弥补购买并占有法院查封商品房的购房人已付
房款损失；维护真实债权人利益；以及依法追究沈惠中等非法占
有的法律责任”。

张念慈于 2024 年 10 月 16 日形成本善后方案，

现与事宜进展，适时更新《关于归集业主住房或有责任事故
储备资金的善后方案——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》的上海进展。

一、3 项或有权益构成上海“业主权益储备资金”的来源

1、张念慈持有的司法确认和待确认债权，参与母公司 7 套商
品房（价值 0.5 亿元）、2 幢办公楼（价值 0.3 亿元）、2 辆沪牌高

档轿车等财产的执行或破产财产分配所得。

1.1 张念慈持有的股东开发贷款、逾期交房和办证违约金等司法执行债权 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）。

1.2 张念慈为保障业主等债权人权益，张念慈持有的出借给母公司新任高管薪酬及费用的债权 641 万元（自 2026 年 01 月 01 日起随公司支出需要的出借而增加）。

2、张念慈持有但被沈惠中等占有、经司法确认的母公司股本金 1,020 万元及该 51%股权对应应享有税前利润的或有权利。

上述或有权利实现的前提：苏浙沪公检法查明三大系列虚假诉讼，追赃挽损、依法追责，并促使沈惠中等退赃，挽回公司农宅地拆迁开发税前利润 9.4 亿元（最高院库内机构按 4 倍银行贷款利率作为项目融资成本、评估基准日 2021 年 01 月 20 日结果）。

二、追回不合格交付住房应得评估利润 9.4 亿元、沈惠中等占有的张念慈 3 项或有权益，用于充实“预留业主权益储备资金”

1、依据“守法与公序良俗”“营利法人维护交易安全”的平衡个体与公共利益法律规定，为保障业主居住安全，恳请苏沪公检法互联互通，追责沈惠中等并促使其退赃不合格交付住房税前利润 9.4 亿元。

1.1 该 9.4 亿元利润应专项用于保障居住在不合格交付住房内的业主生命财产安全，这体现了政府以人民为中心的执政要求。

1.2 该 9.4 亿元利润不应被不合格交房责任方、特别是虚假诉讼参与方瓜分，更不能被沈惠中等用于继续破坏苏浙沪社会及

母公司清算秩序，此乃维护司法尊严的必要举措。

2、张念慈配合苏沪政府和司法机关的努力。

2.1 为支持新任高管履职维护母公司即业主等债权人权益(包括剔除公司虚假债务，清除沈惠中转嫁给公司的债务，阻止沈惠中等以非法处置法院查封商品、房虚假诉讼、侵占挪用、损害公司等手段瓜分破产财产)，张念慈出借应诉及薪酬等公司维权费用，截至 2026 年 06 月累计 641 万元。该债权此后若得公司破产分配，用于充实“预留业主权益储备资金”。

2.2 在司法执行土地抵押债权本金 8,500 万元未清偿的情况下，张念慈为 131 套业主办证主动注销“公共设施”的抵押权。

2.3 张念慈以 3 项或有权益，配合浦东信访办协调 131 套业主办证，配合浦东法院审查公司破产申请及衡量破产必要性。

2.4 张念慈多次致函及在诉讼中请求苏沪法院依据〔2025〕10 号司法解释判决，非法购房人承担购买查封商品房不能网签合同及登记过户责任，促使非法购房人向沈惠中追回非法转移的已付房款，以排除非法购房人与沈惠中串通提起虚假异议嫌疑。

2.5 在沈惠中等非法处置苏沪法院查封商品房 31 套(价值 2.3 亿元)并转移房款 1.2 亿元中，张念慈将首封及抵押权优先受偿到沈惠中退赃 19 套房款 8,925 万元(苏州中院 13 套 5,300 万元、浦东法院 6 套 3,625 万元);首封权优先受偿拍卖经苏州中院查明沈惠明和张亦立虚假购房、李彬以房抵债、杨小娥放弃补付余款的 4 套价值 2,698 万元，浦东法院存疑吴素芳和潘李虚假购房、李文华以房抵债的 3 套价值 2,346 万元，共 7 套查封商品房价值 5,044 万元变现款中房屋款，用于充实“预留业主权益储备资金”。

2.6 苏州中院法外平衡将合法债权置于非法购房人利益之后，张念慈尊重而未对该 17 份系列中的 12 份判决上诉，并依据 17 份系列判决指明“向沈惠中追究责任”向沈惠中追责促退赃、追赃。

2.7 苏沪法院 19 份判决、裁定生效后，非法购房人已付的 19 套房款 8,925 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 19 套商品房中的 8,925 万元让渡给母公司事后向广大业主合格交房等办证，现在已由苏沪法院用于保护这 19 位非法购房人；当前，**只能期待姑苏区、浦东新区公检法**，向沈惠中追责促退赃、追赃来落实事后合格交房等办证所需资金。

3、为防止业主等真实债权人债权被沈惠中等的虚假债权在破产中稀释；追回交付不合格住房税前利润 9.4 亿元保障业主权益；**追回被沈惠中等占有的张念慈 3 项权益，充实“预留业主权益储备资金”**；恳请姑苏区公检法在侦查、公诉、审理沈惠中非法处置查封财产案件中，查明赃款去向、向沈惠中及涉嫌通过虚假诉讼等手段配合其非法处置的沈惠明、张亦立等追责，促使沈惠中退赃，筹集事后合格交房等办证资金，张念慈自 2021 年 08 月 16 日起，已致函苏沪政府和司法机关 **65 个部门（272 位领导、763 次、证据 49,339 页）**，并奔走 5 年。

三、等待刑事追赃或非法处置商品房变现款项，由政府 and 司法机关在分配中，落实向广大业主事后合格交房等办证所需资金

1、沈惠中用私刻和 2020 年 1 月抢得政府备案的公司印章，私自、非法处置公司商品房 6 亿元及所得房款 4.3 亿元，未按《房屋预售资金监管协议》规定进入政府监管账户，也未按该协议规定用于事后合格交房、税费、履行业主因逾期交房办证维权的 44

起生效判决的义务，造成欠税 2,372 万元，并产生滞纳金 2,405 万元；并用抢得政府备案的公司印章交付不合格住房。引发国家信访局转办 131 套业主办证的群访。详见新任高管工作报告附件 2《沈惠中用公司治理结构外私刻后直接抢得政府备案的公司印章私自和非法处分 6 亿元商品房的事实汇集》

1.1 用抢得政府备案的母公司印章，非法处置母公司商品房 3.5 亿元，获得房款 2.4 亿元。

1.2 用私刻民间借贷和工程报批验收用的两枚、抢得政府备案的母公司印章，疑似私售或抵债公司动迁房和商品房 2.5 亿元，获得房款 1.9 亿元。

2、新任高管接手时，母公司名下商品房及银行账户均被司法查封，子公司由沈惠中直接交付给破产管理人，无分文资产和存款可以用于母子公司维权，均是自垫资金代表母子公司应诉等维权。因此，母公司只能等待刑事追赃追回款项，或等待被非法处置的商品房拍卖变现后，由政府和司法机关在分配中，落实向广大业主事后合格交房等办证所需资金。

综上，恳请浦东法院采取有效措施，促使沈惠中履行生效判决，向公司返还拆迁、工程、销售等开发、经营资料以供审计，从而确定其私自、非法处置商品房所得房款的具体金额、真实用途及非法占有，促使其退赃或配合追赃，将款项用于业主办证，以及处理 2024 年 11 月 04 日上海《新闻综合频道》报道的“地下车库不交付”等后续善后事宜。

母公司股东张念慈：

2026 年 09 月 30 日