

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

上海康桥房地产开发经营有限公司（下称上海康桥公司或公司）新任高管团队自履职以来，执行 2022 年度股东会决议“对违法行为人沈惠中交付不合格住房等问题进行善后，尽责维护业主权益，争取追回资金，以落实后续合格交房所需资金，努力消除房屋质量及安全责任事故等隐患”，在对交付住房安全隐患进行初步摸底后，进一步转向资产端。

沈惠中用在公司治理结构外私刻专用于工程和对外借款的两枚印章，私设公司账户逃避股东监督，借款资金基本汇入其个人账户；后直接抢得政府备案的公司印章，将公司价值约 6 亿元的商品房、动迁房及相应处分款项转移，目前怀疑有 1.3 亿元用于其个人与顾财明及其关联人顾毅等 18 位等之间借新还旧的循环周转；2.4 亿元房款未有分文用于小区配套补建、修复、补验收（下称事后合格交房）等业主办证，另有房款去向不明、疑似商品房备案为动迁安置房及抵债 2.9 亿元。

现将以下前述事实详情，呈请政府相关部门核实。

一、沈惠中用抢得政府备案的公司印章处分房款 2.4 亿元，未有分文按《房屋预售资金监管协议》规定用于业主办证等权益

沈惠中 2020 年 1 月抢得政府备案的公司印章处分房款约 2.4 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，导致业主无法办证。

1、2020 年 1 月 20 日，沈惠中等抢得政府备案的公司印章，卷走保障购房者权益提存的售房款 6,323 万元。

2、2021 年 1 月 4 日起，非法处置并转移苏州中院查封 21 套（价值约 1.4 亿元）房款 6,812 万元、浦东法院查封 10 套（价值约 0.9 亿元）房款 4,901 万元，共转移房款 1.2 亿元。

3、2022 年 8 月 7 日，签订《上海市房地产买卖合同》，将沪房地南字(2002)第 001634 号上南路 6916-6920 号办公楼，以低于市场行情价的 3,000 万元，出售给上海裕藻公司，涉及拒不执行浦东法院 44 起生效判决。

4、2021 年 4 月 19 日，将评估价 2,846 万元的办公楼，作为抵押物在外借款 3,000 万元。

二、沈惠中用在公司治理结构外，另刻制的专用于工程和对
外借款的两枚印章及抢得备案印章，私自转移登记动迁房房款
518 万元，私售、疑似抵债商品房房款 1.04 亿元

1、沈惠中私售“梓潼佳苑”前后期动迁房 14 套（备案价 518 万元，市值 7,207 万元），其中网上签约及登记 2 套、交付入住 13 套。（动迁房问题存疑，目前根据表象统计，实际以审计为准）

1.1 沈惠中私自转移登记售卖动迁房 2 套（备案价 84 万元）。

序号	楼号	室号	面积 m ²	状态	房屋现状	动迁房价	市值	转移登记
1	28	602	97.92	已签	已入住	342,720	4,609,682	2022.08.12 网显
2	29	801	143.51	已签	空置	502,285	6,755,877	2022.08.12 网显
合计			241.43			845,005	11,365,559	

1.2 《网上房地产》显示可售状态，已注销建设用地抵押，但
已被入住的公司动迁房 5 套（备案价 141 万元）。

序号	楼号	室号	面积 m ²	状态	房屋现状	动迁房价	市值	转移登记
1	5	402	64.29	可售	已入住	205,728	3,026,516	
2	6	301	64.29	可售	已入住	205,728	3,026,516	
3	13	602	119.5	可售	已入住	382,400	5,625,582	
4	14	201	122.34	可售	已入住	391,488	5,759,278	
5	15	602	79.38	可售	已入住	227,145	3,736,893	
合计			449.8			1,412,489	21,174,785	

1.3《网上房地产》显示可售状态，未注销建设用地抵押，但已被入住的公司动迁房 7 套（备案价 293 万元）。

序号	楼号	室号	面积 m ²	状态	房屋现状	动迁房价	市值	转移登记
1	28	601	101.85	可售	已入住	356,475	4,794,691	
2	28	701	101.85	可售	已入住	356,475	4,794,691	
3	28	702	97.92	可售	已入住	342,720	4,609,682	
4	28	901	101.85	可售	已入住	356,475	4,794,691	
5	29	602	145.69	可售	已入住	509,915	6,858,502	
6	31	801	144.96	可售	已入住	507,360	6,824,137	
7	31	802	145.63	可售	已入住	509,705	6,855,678	
合计			839.75			2,939,125	39,532,072	

2、沈惠中私自售卖公司“梓潼佳苑”后期商品房 11 套，房款 6,607 万元。

2.1 自 2020 年 01 月 20 日抢章起至 2020 年 04 月 01 日销售上南路 7718 弄商品房 4 套，销代公司签约房源已收房款 1,642 万元。

序	楼号	室号	面积 m ²	备案单价	已售单价	已售总价	已收被挪用的房款	签约状态
1	29	702	145.69	46,955	44,608	6,498,940	销 4,220,000	网签，未撤押
2	30	801	145.58	47,255	44,893	6,535,523	销 3,740,000	网签，未撤押
3		502	144.92	46,855	44,513	6,450,824	销 6,350,824	网签，未撤押
4	32	802	144.96	47,805	45,415	6,583,358	销 2,109,218	网签，未撤押
合计			581.15			26,068,645	合计 16,420,042	

2.2 沈惠中截留网签私售商品房 6 套，房款 4,320 万元。

2.2.1 自 2018 年 11 月 19 日起至 2020 年 04 月 01 日沈惠中截留网签疑似抵债的上南路 7718 弄商品房 4 套，房款 3,000 万元。

序	楼号	室号	面积 m²	备案单价	已售单价	已售总价	已收被挪用的房款	签约状态
1	28	502	97.92	48,305	48,305	4,730,026	4,730,026	网签，未撤押
2	30	702	144.92	47,455	47,455	6,877,179	6,877,179	网签，未撤押
3	31	1101	246.71	47,505	47,505	11,719,959	10,319,959	网签，未撤押
4		302	145.63	45,855	45,855	6,677,864	6,677,864	网签，未撤押
合计			635.18			30,005,028	沈抵债 28,605,028	

2.2.2 自 2020 年 01 月 20 日抢章起至 2020 年 04 月 01 日，上海“网上房地产”公示，沈惠中截留网签私售商品房 2 套，房款 1,320 万元。

序	姓名	楼号室号	面积 m ²	备案 95 折	应收款	贷/分期款金额	贷/分期款到账日	状态
1	尹玉华	30 1002	144.92	6,657,227	6,657,227	未知	未知	网签
2	王小双	32 702	144.96	6,542,009	6,542,009	未知	未知	网签
合计			289.88	13,199,236				

2.3 自 2020 年 04 月 01 日起至 2020 年 05 月 01 日，上海“网上房地产”公示，销代公司签约房源已收房款 645 万元。

序	姓名	楼号室号	面积 m ²	备案 95 折	应收款	贷/分期款金额	贷/分期款到账日	状态
1	丁晓静	30 601	145.58	6,452,433	6,452,433	未知	未知	网签

3、沈惠中私售“梓潼佳苑”前期商品房 13 套，房款 3,844 万元，其中住宅 10 套，986.88 m²，1,794 万元；商铺 3 套，425.03 m²，2,050 万元。

3.1 住宅 10 套、986.88 m²、1,794 万元。

序号	路名	楼号室号	面积 m ²	备案单价	已售单价	已售总价
1	上南路 7718 弄	20 401	120.34		18,000	2,166,120
2		16 201	121.98		17,400	2,122,452
3		21 402	120.89		18,200	2,200,198
4		16 101	121.98		18,200	2,220,036
5		18 201	82.33		15,520	1,277,830
6		18 401	82.63		18,200	1,503,866
7		18 302	82.26		19,450	1,599,957
8		20 302	64.6		19,000	1,227,400
9		23 601	87.47		18,500	1,618,195
10		25 402	102.78		19,500	2,004,210
合计			986.88			17,940,264

3.2 商铺 3 套、425.03 m²、2,050 万元。

序号	路名	楼号	室号	面积 m ²	备案单价	已售单价	已售总价
1	周康路	18 号		137.51	50,000		6,875,500
2		20 号		150.01	45,000		6,750,450
3		26 号		137.51	50,000		6,875,500
合计				425.03			20,501,450

三、沈惠中与柴爱学涉嫌将商品房变为动迁房给予拆迁办“康馨苑二期拆迁清单”外对象，隐瞒差价收入约 7,826 万元。

1、浦东新区房管（2013）预字 0000190 号预售许可中，动迁房备案价 3,200 元/m²，商品房备案价 19,000 元/m²，该预售许可下将 18 套动迁房销售给“康馨苑二期拆迁清单”外对象，其差价高达 2,618 万元。

序	楼-室号	面积m ²	状态	购房人	动迁房价	商品房价	房价差额	签约时间
1	2-101	121.94	已登记 3500	沈文涛	427,315	2,316,860	1,889,545	2018.09.03
2	3-601	120.55	已登记 3050	鲜桂花、柴爱学、柴子涵	367,677.5	2,290,450	1,922,773	2018.11.07
3	5-601	119.5	已登记 3500	沈文涛	418,250	2,270,500	1,852,250	2018.09.03
4	8-101	120.22	已登记 3100	徐中、凌宏	372,682	2,284,180	1,911,498	2023.02.13
5	8-602	64.46	已登记 4000	奚华荣	257,840	1,224,740	966,900	2018.09.17
6	10-201	53.98	已登记 3150	夏云	170,037	1,025,620	855,583	2019.07.22
7	10-602	102.79	已登记 3500	王明军	359,765	1,953,010	1,593,245	2018.08.15
8	11-601	102.79	已登记 3350	陈玉芳	344,346.50	1,953,010	1,608,664	2018.11.20
9	12-101	120.24	已登记 3500	秦惠娟	420,840	2,284,560	1,863,720	2018.07.02
10	16-401	121.88	已登记	火德良、火维	469,238	2,315,720	1,846,482	2019.08.27
11	16-402	65.13	已登记 3850	张永富	250,750.5	1,237,470	986,720	2019.08.27
12	18-202	82.36	已登记 4600	王明智	378,856	1,564,840	1,185,984	2019.03.25
13	19-601	81.56	已签 2850	徐明	232,446	1,549,640	1,317,194	2020.09.01
14	19-602	81.71	已登记 2950	顾家欢	241,044.5	1,552,490	1,311,446	2018.01.09
15	23-202	87.43	已登记 3150	张金凤	275,405	1,661,170	1,385,765	2017.10.30
16	25-301	53.97	已登记 4100	张金凤	221,277	1,025,430	804,153	2020.07.31
17	25-302	122.06	已登记 4100	张金凤	500,446	2,319,140	1,818,694	2020.07.31
18	25-401	73.09	已登记	张政	328,905	1,388,710	1,059,805	2019.08.12
合计					6,037,121	32,217,540	26,180,421	

2、浦东新区房管（2018）预字 0000409 号动迁房备案价 3,500 元/m²，商品房备案价均价 46,027 元/m²，沈惠中未提供动迁协议，其差价高达 5,208 万元。（根据动迁房存疑的表象统计，实际以审计为准）

序	楼号	室号	面积 m ²	状态	购房人	动迁房价	商品房价	房价差额	签约时间
1	28 号	601	101.85	可售		356,475	4,687,850	4,331,375	
2	28 号	701	101.85	可售		356,475	4,687,850	4,331,375	
3	28 号	901	101.85	可售		356,475	4,687,850	4,331,375	
4	28 号	602	97.92	可售		342,720	4,506,964	4,164,244	
5	28 号	702	97.92	可售		342,720	4,506,964	4,164,244	
6	29 号	801	143.51	可售		502,285	6,605,335	6,103,050	
7	29 号	901	143.51	可售		502,285	6,605,335	6,103,050	
8	29 号	602	145.69	可售		509,915	6,705,674	6,195,759	
9	31 号	801	144.96	可售		507,360	6,672,074	6,164,714	
10	31 号	802	145.63	可售		509,705	6,702,912	6,193,207	
合计			1,224.69			4,286,415	56,368,807	52,082,392	

综上，沈惠中用私刻、抢得政府备案的公司印章，一是通过

与马海亮、顾财明等人串通，将公司与其一同被诉；二是将公司价值约 6 亿元的商品房、动迁房及相应处分款项转移，意图以虚假债权参与分配和直接转移财产两手段，侵占本应用于公司事后合格交房等业主办证所需财产，使公司沦为个人谋利和逃避责任的工具。亟请政府及司法机关纠正沈惠中行为，剔清沈惠中等参与分配公司财产的虚假债权，同时追回沈惠中等侵占的公司财产，以保障业主权益并消除安全隐患。

（以下无正文，为本处分 6 亿元商品房事实汇集的签署部分）

统计人上海康桥公司股东会选任新任监事赵新辛：

执行董事林宪国：

法律顾问王冰：

上海康桥房地产开发经营有限公司：

2026 年 09 月 30 日