

安吉自规局执行县府纪要将港人 3,692 m²土地无偿转移经过

一、张念慈与沈惠中控制的子公司联合竞得安吉共有土地

2008 年 04 月 28 日，全球金融危机，沪商沈惠中在安吉、浦东开发商品房时资金链断裂，以提供贷款 8500 万元为条件，邀请张念慈与其合股接续开发浙江和上海的商品房，张念慈成为上海康桥房地产开发经营有限公司（下称上海康桥公司或母公司）股东之后，提供贷款，成为母公司及安吉康桥置业发展有限公司（下称安吉康桥公司或子公司）的债权人。

2013 年 12 月 13 日，张念慈与子公司签订《联合竞买协议书》，约定张念慈出资 30%、子公司出资 70%，溢价摘牌储备项目土地。

2014 年 01 月 09 日，张念慈、子公司与安吉县国土资源局签订了溢价摘牌 8230 万元的国有土地出让合同，张念慈向国土局交付出让金 3300 万元，超出其登记 30%份额 831 万元。

2014 年 01 月 23 日，张念慈与母子公司、沈惠中及其母朱林书签订《投资和股东贷款合作合同》，约定按“成本加迟延付款 4 倍银贷息”将共有土地导入新设公司开发，并授权沈惠中负责新公司设立事宜。合同确认，梅溪政府与子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子公司按份共有，张念慈占 30%，子公司占 70%。双方另约定，实际份额根据实际出资、土地出让价款调整为张念慈 56.9%、子公司 43.1%。

二、沈惠中以不明手段取得安吉政府许可并担保其以子

公司名义单独开发并售卖共有土地中张念慈 3,692 m²起纠纷

2018 年 06 月，张念慈发现沈惠中以不明手段取得安吉政府许可并担保其以子公司名义开发、售完了共有土地中张念慈的 3,692 m²，独占售房款 2 亿元。张念慈为阻止沈惠中违法行为蔓延，又被迫投入 700 万元受让母公司持有的子公司股权，并借给新任高管 188 万元，用于保护子公司即广大业主等真实债权人。

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。

2020 年 01 月 20 日，沈惠中等抢得原由张念慈与其各自提名至公司任职雇员共管的政府备案的母子公司印章，引发诉争。

2020 年 02 月 20 日，张念慈就 2008 年向母子公司提供 8,500 万元贷款起诉，该贷款部分用于安吉两个项目开发；部分用于还清母公司债务、上海农宅地拆迁两个项目开发。苏州中院、江苏高院、最高院、江苏省检察院均一致支持诉请的全部本息金额。

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，张念慈就子公司和母公司代持股权确认股东资格起诉，获胜诉。

2021 年 01 月 20 日时点，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子公司两宗建设用地开发利润 2.5 亿元。

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、浙江高院驳回。

2022 年 01 月 17 日，张念慈参诉上述行政不予许可预售中了解到，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，梅溪镇政府与子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；起诉请求确认梅溪镇政府持有土地份额 29.65%，但湖州中院判决认定张念慈并非主张国家权益的适格主体。

2022 年 1 月 29 日，张念慈为将子公司及三期呈由安吉法院平衡各方诉求，申请强制清算，获得安吉法院指定清算组。

三、安吉自规局执行安吉县人民政府专题会议纪要〔2023〕16 号将张念慈的 3,692 m²土地无偿转移登记给一、二期业主

2023 年 02 月 24 日，在未告知张念慈的情况下，安吉县政府因一二期购房者无法办证群访被浙江省纪委列入“七张问题清单”，形成【2023】16 号会议纪要，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“子公司及备案价 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：张念慈具有土地共有人、股东、债权人三种身份，以保障“业主、直接投入子公司土地份额及房屋债权人”权益为善后目标，并建议“退回子公司所占梅溪镇政

府的土地份额；留存沈惠中以不明手段及子公司名义取得政府许可后违约单方开发利润作为住房质保金”，以5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”，不审慎审查沈惠中等债权。

2023年12月28日，张念慈诉请“清算组向梅溪镇政府退回土地份额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”。2024年12月13日发现安吉自规局执行安吉政府会议纪要，将张念慈的3,692 m²土地无偿转移登记给一、二期业主，安吉法院土地证失效驳回双方请求。清算组未上诉，张念慈上诉，湖州中院认定张念慈并非主张国家权益的适格主体。

2024年11月20日，在清算组的推动下，子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），却至今未推进资产变现，也未就前述侵权行为做任何方案予以纠正。

2025年06月27日，张念慈就自规局无偿转移土地3,692 m²并未作后续安排，**仅起诉自规局，尚未起诉梅溪镇、住建局、发改局**，目的在于追根溯源，纠正沈惠中利用子公司作为个人工具及逃避责任屏障的行为，减少政府行政责任；减少子公司破产财产责任，对应增加广大业主等真实债权人分配。发现自规局证据中将张念慈直接记录在违法开发房屋首次登记的“房产权利人”处，当日就将房屋无偿转移登记，增加张念慈承担房屋建设主体的责任风险。

2026年07月20日，湖州中院同一法官在审理同一项目系列行政行为的两案中，对同一证据作出矛盾认定，并认为自规局无偿转移土地3,692 m²没有造成损失，张念慈对此上诉至浙江高院。

子公司股东张念慈：

2026 年 09 月 30 日