



中国房地产业协会
CHINA REAL ESTATE ASSOCIATION

2023 第四季度

房地产开发企业

信用状况报告



2023 年第四季度 房地产开发企业信用状况报告



中国房地产业协会
CHINA REAL ESTATE ASSOCIATION

中国房地产业协会信用建设办公室

研究团队 | 中房网信用房地产组

联系方式

中国房地产业协会信用建设办公室

地址：北京市海淀区首体南路9号

主语国际中心5号楼4层

邮编：100048

电话：010-68352045

中房网|信用房地产组

地址：北京市海淀区首体南路9号

主语国际中心5号楼3层

电话：010-68323566

邮箱：web@fangchan.com

本报告是中国房地产业协会信用建设办公室指导，中房网信用房地产组执笔的《中国房地产开发企业信用状况研究》系列报告之季度报告，旨在依托房地产信用信息平台、及时反映行业信用数据和信息，促进行业信用建设体系的建设和发展。更多行业信用信息，请关注中房网信用房地产（<http://credit.fangchan.com>）和中房网微信·行业信用专栏。



中房网微信公众号

免责声明

由于信用信息公示时间和部分统计口径的差异，可能出现与相关政府部分最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。

报告内容仅供参考，不构成投资和决策建议，投资者据此操作，风险自担。

本报告版权归北京中房研协技术服务公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经书面授权，任何机构和人均不得对本报告进行任何形式的发布、复制、引用或转载。如经过本公司同意引用、刊发的，须注明出处为“中房网·信用房地产”或“中国房地产信用信息平台”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

目录

一、房地产开发企业总体情况	1
(一) 区域分布	1
(二) 注册资本	2
二、行业不良信用信息情况	3
(一) 行政处罚	5
(二) 失信被执行人	7
(三) 经营异常	8
(四) 欠税	10
(五) 严重违法失信	13
(六) 重大税收违法	14
三、涉及不良信用信息的开发企业情况	14
(一) 区域分布	15
(二) 注册时间分析	15
(三) 注册资本分析	16
四、房地产开发企业债务违约情况	18
(一) 信用债券违约情况	18
(二) 境外债违约情况	18
五、房地产开发企业“保交付”情况	20
六、2023年第四季度重要房地产信用政策	22
(一) 中央、部委信用类政策或文件	22
(二) 地方信用类相关政策或文件	24

一、房地产开发企业总体情况

根据中国房地产开发企业信用信息平台（以下简称“中国房地产信用平台”或“房地产信用平台”）统计，2023年第四季度末共收录房地产开发企业约13.94万家¹，同比2022年第四季度末增长1.29%，环比2023年第三季度末基本持平。本报告所做的房地产开发企业的统计分析，均以这一数字为基准。

（一）区域分布

从房地产开发企业的分布来看，截止2023年第四季度末按省级行政区域来划分（包括省、直辖市、自治区，以下简称“各省”），广东、山东、江苏和河南这四个省份的开发企业数量领先，均超过8千家以上（见图1）。

¹由于部分地区和企业对房地产开发资质等级证书数据的公示有滞后或公开不及时，以及部分企业在统计期限内未进行相关房地产开发经营活动，这一数字我们每季度会对上一周期的数据进行校正。

图1：2023年第四季度末各省份房地产开发企业情况



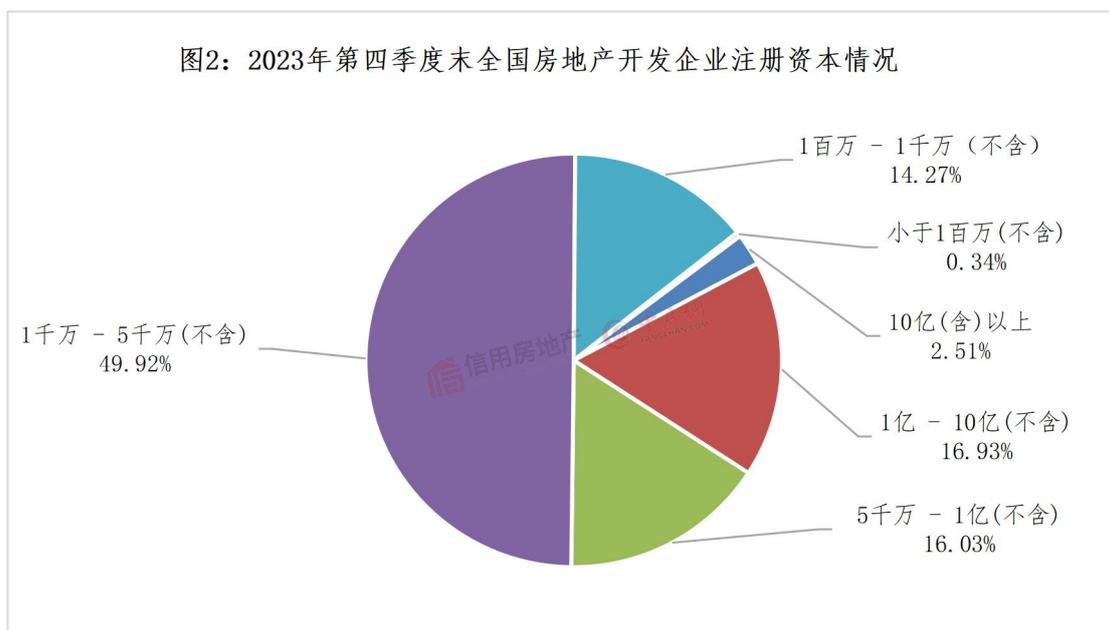
数据来源：中国房地产开发企业信用信息平台

从具体省份变动情况来看，剔除西藏企业基数较小影响，浙江的房地产开发企业数量同比涨幅最大，为 3.57%。其次是内蒙古和上海，同比分别上涨 3.29%和 2.69%；青海同比持平，其余 26 个省份本季度同比均有不同程度增长。

（二）注册资本

从注册资本来看，注册资本在 1000 万元—5000 万元的房地产开发企业数量最多，约 6.84 万家，占比 49.92%；其次是 1 亿元—10 亿元（不含）注册资本的企业，占比 16.93%，约 2.32 万家；5000 万元—1 亿元（不含）注册资本的企业，占比 16.03%，约 2.19 万家；100 万元—1000 万元（不含）注册资本的企业占比 14.27%，约 1.95 万家；10 亿元（含）以上注册资本的企业，占比 2.51%，约 3437 家；小于 100 万元（不含）注册资本的企业占比最小，仅占比 0.34%，约 472

家（见图 2）。

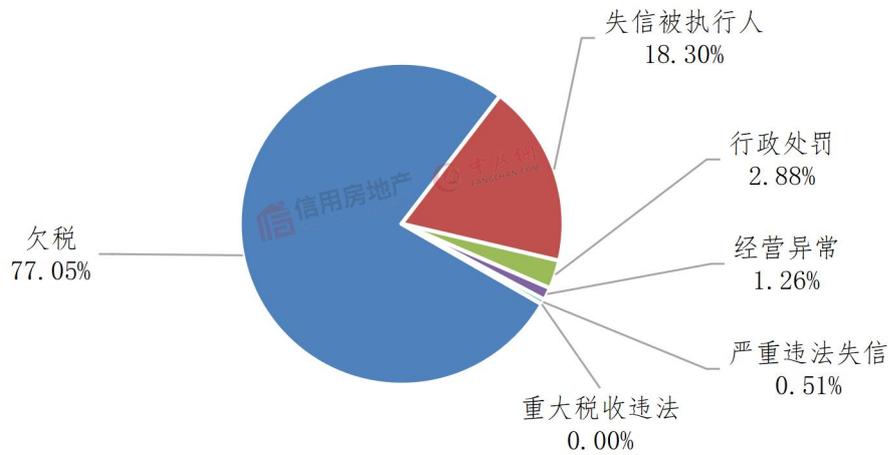


数据来源：中国房地产开发企业信用信息平台

二、行业不良信用信息情况

根据中国房地产信用平台监控数据显示，2023 年四季度共收录全国房地产开发企业各类不良信用信息共计 82085 条，同比 2022 年四季度增加 97.09%，环比 2023 年三季度增加 28.03%；共涉及开发企业 15217 家，同比增加 38.32%，环比减少 1.16%。从不良信用信息类型的比例来看，2023 年四季度欠税类型的案例占比最高，达 77.05%，共 63248 条案例（见图 3）。

图3：2023年第四季度全国开发企业不良信用信息各类型占比情况



数据来源：中国房地产开发企业信用信息平台

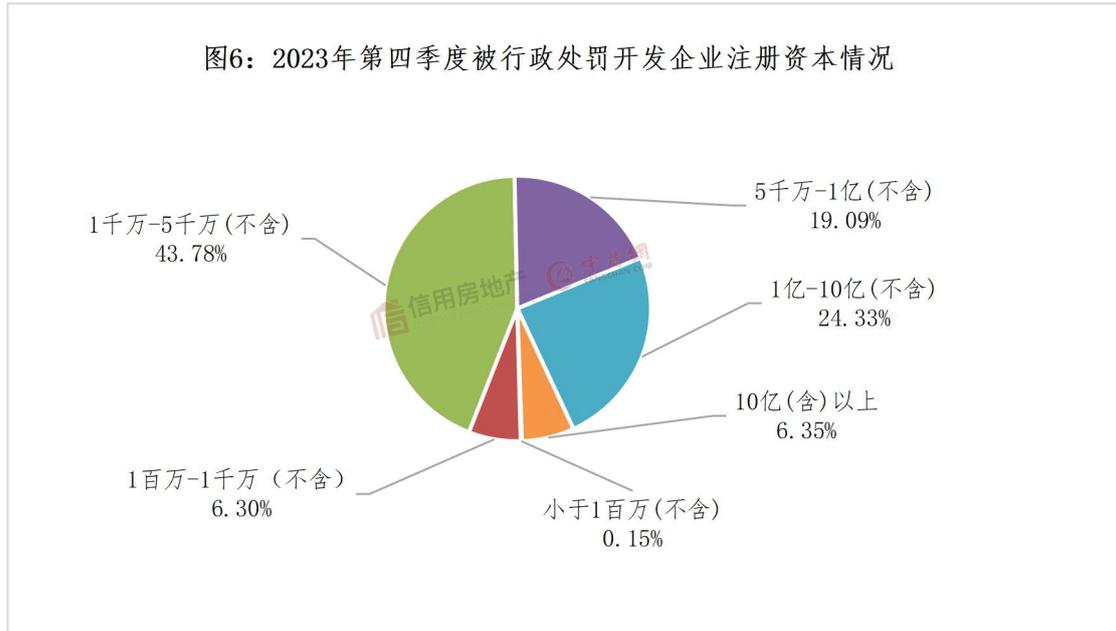
从2023年第四季度开发企业不良信用信息类型的变动情况来看，欠税、失信被执行人、行政处罚和经营异常案例同比呈上涨趋势。环比方面，剔除重大税收违法基数较小影响，经营异常、严重违法失信和行政处罚案例环比呈下降趋势，分别下降69.68%、64.40%和9.15%，欠税和失信被执行人案例环比呈上升趋势（见图4）。

图4：2023年第四季度全国开发企业各类型不良信用信息情况



数据来源：中国房地产开发企业信用信息平台

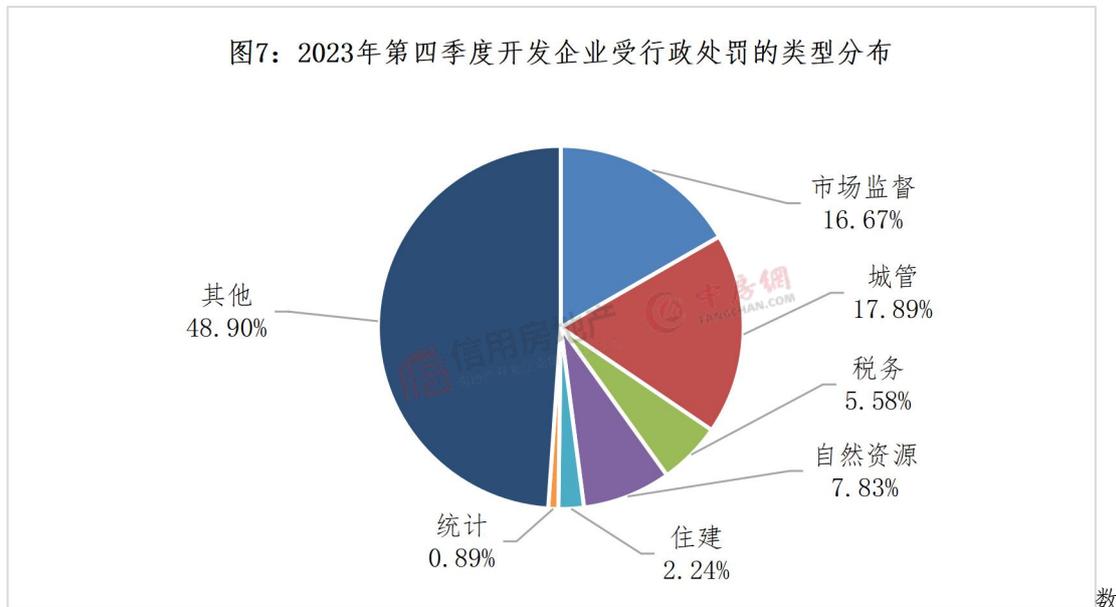
图6：2023年第四季度被行政处罚开发企业注册资本情况



数据来源：中国房地产开发企业信用信息平台

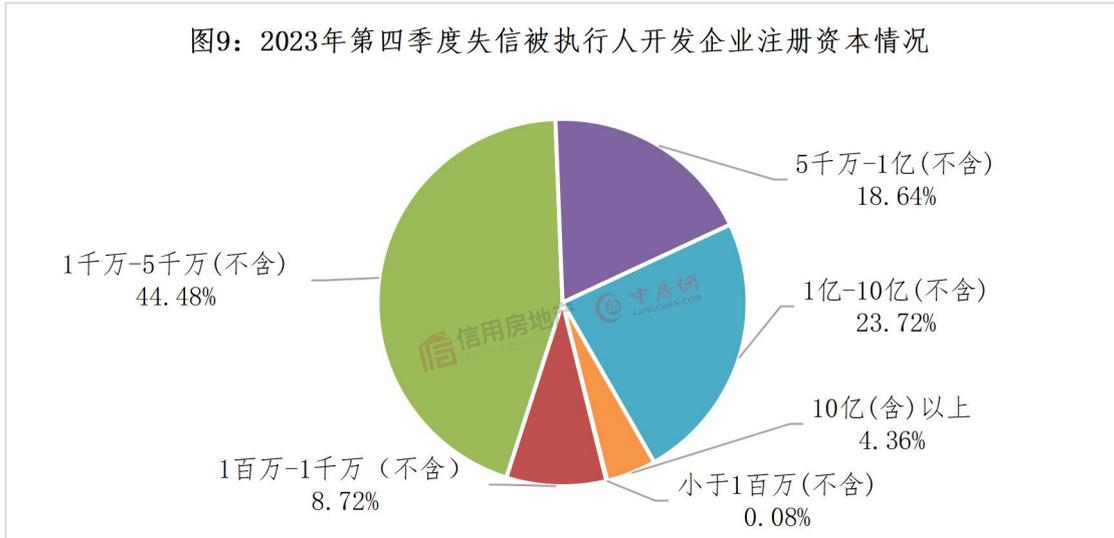
在所有行政处罚信息中，来自城管部门的处罚数量最多，约423条，占比达17.89%；来自市场监管部门有394条，占比16.67%；来自自然资源部门有185条，占比7.83%（见图7）。

图7：2023年第四季度开发企业受行政处罚的类型分布



数据来源：中国房地产开发企业信用信息平台

图9：2023年第四季度失信被执行人开发企业注册资本情况



数据来源：中国房地产开发企业信用信息平台

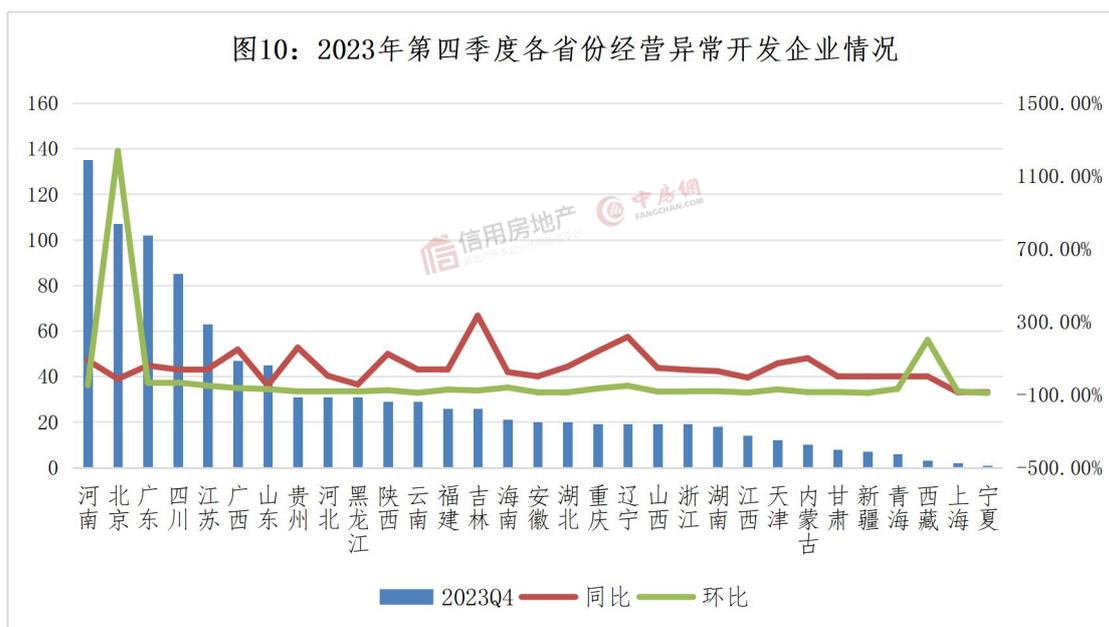
从失信被执行的原因来看，“有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务”的最多，占比约为 61.26%；其次是“违反财产报告制度”的失信被执行人，占比 30.16%；此外，“被执行人无正当理由拒不履行执行和解协议”和“其他规避执行”也是失信被执行的常见原因。

同时，根据中国房地产信用平台统计，共收录中国裁判文书网有关房地产开发企业的判决书 5063 例，其中超过 77.07%属于合同纠纷。而在合同纠纷中，有关房屋买卖、预售、销售、代理销售等涉及房屋交易的纠纷占比达到 46.81%。

（三）经营异常

根据中国房地产信用平台统计，2023 年第四季度全国发生经营异常行为的开发企业共 1006 家，约占全部开发企业的 0.72%，分布在全国 31 个省份，共 1033 条案例，相关企

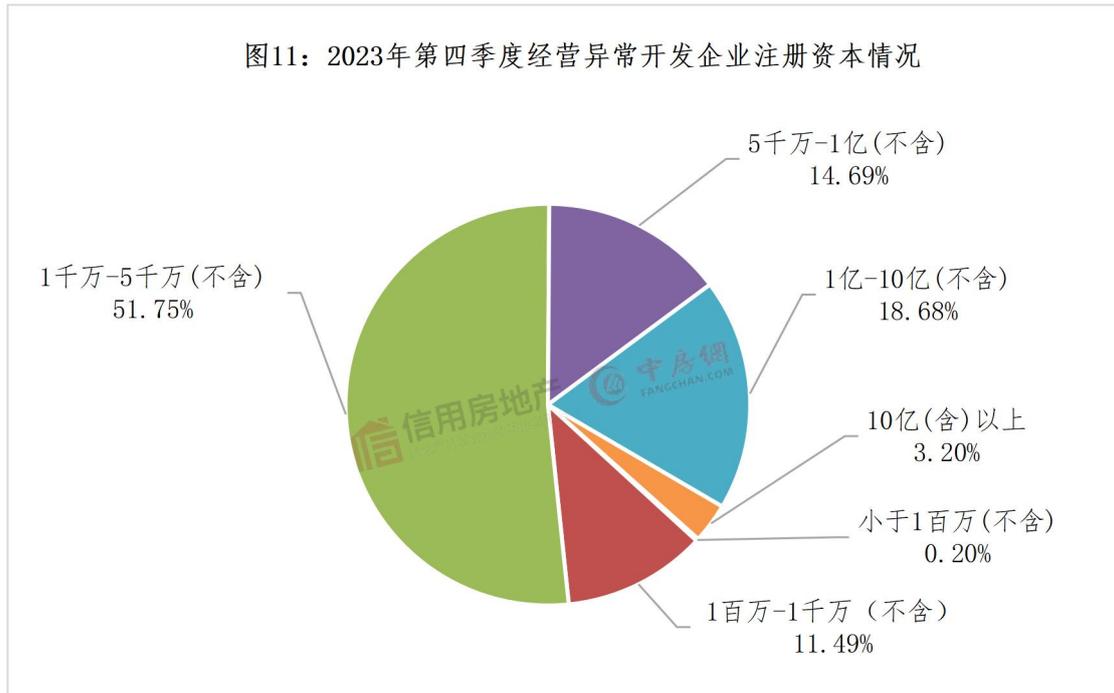
业数量同比 2022 年第四季度增加 30.99%，环比 2023 年第三季度减少 69.90%。从企业区域分布看，河南、北京和广东经营异常的开发企业数量居前，分别有 135 家、107 家和 102 家（见图 10）。



数据来源：中国房地产开发企业信用信息平台

从经营异常的开发企业注册资本情况来看，注册资本在 1000 万元—5000 万元（不含）的占比约 51.75%，约 518 家，其次是 1 亿元-10 亿元（不含）注册资本的开发企业，占比 18.68%，约 187 家（见图 11）。

图11：2023年第四季度经营异常开发企业注册资本情况



数据来源：中国房地产开发企业信用信息平台

从被列入经营异常的具体原因来看，通过登记住所或者经营场所无法联系是主要原因，占比约 64.90%，约 653 家；其次是公示企业信息隐瞒真实情况、弄虚作假，占比约 15.50%，约 156 家；未在规定期限公示年度报告的占比 11.13%，约 112 家；这三种情况是经营异常开发企业发生的常见原因。

（四）欠税

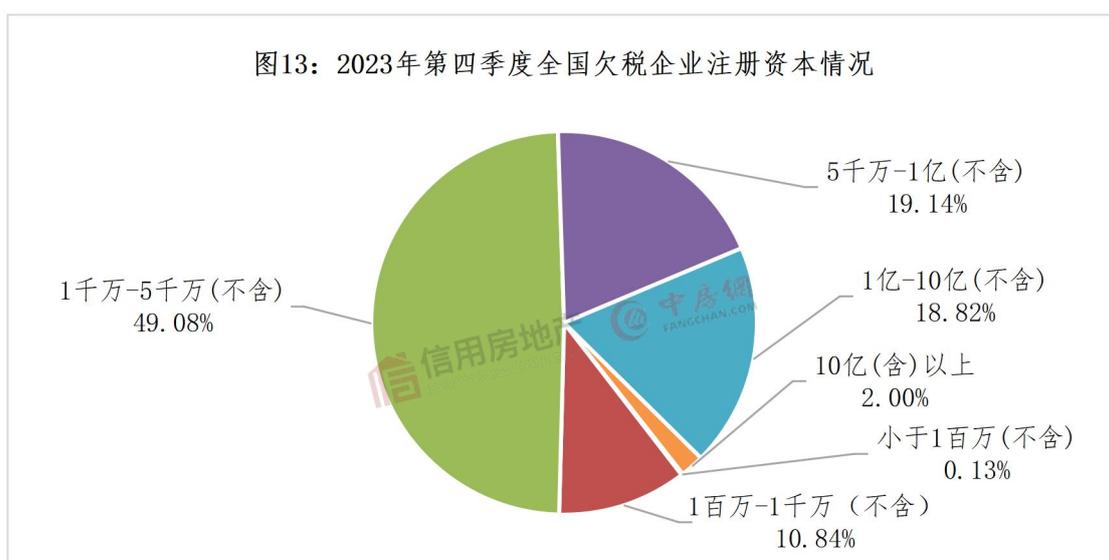
根据中国房地产信用平台统计，2023 年第四季度全国发生欠税行为的开发企业共计 8891 家，约占全部开发企业的 6.37%，共 63248 条案例。发生欠税行为的开发企业数量同比 2022 年第四季度增加 153.76%，环比 2023 年第三季度增加 37.96%，分布在全国 25 个省份。其中，广东、河南和湖北欠税开发企业数量居前，分别有 1581 家、1282 家和 875

家（见图 12）。



数据来源：中国房地产开发企业信用信息平台

从欠税开发业的注册资本情况来看，1000万元—5000万元（不含）注册资本的欠税企业数量最多，占比49.08%，约4320家，其次是5000万元—1亿（不含）注册资本的开发企业，占比19.14%，约1684家（见图13）。



数据来源：中国房地产开发企业信用信息平台

从具体欠税的类型来看，城市维护建设税、土地增值税、增值税、城镇土地使用税和印花税是主要的欠税类型。

表 1：2023 年第四季度全国前十大欠税金额开发企业案例

企业名称	注册省份	欠税税种	欠税余额/合计 (单位：亿元)
武汉合富联银置业发展有限公司	湖北	增值税、印花税、企业所得税、房产税、城镇土地使用税、城市维护建设税、土地增值税	44.72
义乌世茂中心发展有限公司	浙江	城镇土地使用税、城市维护建设税、企业所得税、土地增值税、印花税、房产税、增值税	14.48
武汉市海鼎置业有限责任公司	湖北	土地增值税、增值税、企业所得税、城市维护建设税、房产税、印花税、城镇土地使用税	14.03
武汉奥山世纪房地产开发有限公司	湖北	增值税、土地增值税、城市维护建设税、房产税、契税	8.98
东莞市宜久房地产开发有限公司	广东	增值税、企业所得税、城市维护建设税、土地增值税	8.97
深圳市汇海置业有限公司	广东	增值税、企业所得税	8.69
武汉新世界康居发展有限公司	湖北	增值税、城市维护建设税、土地增值税、企业所得税	8.68
上海绿地集团江西申江置业有限公司	江西	城市维护建设税、城镇土地使用税、地方教育附加、房产税、教育费附加、企业所得税、土地增值税、印花税、增值税、土地增值税	8.22
南京世茂房地产开发有限公司	江苏	企业所得税、印花税、城市维护建设税、土地增值税、城镇土地使用税、房产税、增值税、环境保护税	8.17

杭州富阳碧水源房地产有限公司	浙江	城市维护建设税、城镇土地使用税、房产税、企业所得税、土地增值税、印花税、增值税	8.08
----------------	----	---	------

数据来源：中国房地产开发企业信用信息平台

（五）严重违法失信

根据中国房地产信用平台统计，2023年第四季度全国发生严重违法失信行为的房地产开发企业有78家，约占全部开发企业的0.06%，共419条案例。相关企业数量同比2022年第四季度增加5.41%，环比2023年第三季度减少87.11%，分布在10个省份。其中，陕西、北京和辽宁发生严重违法失信的开发企业数量居前，分别有46家、11家、7家。

从严重违法失信开发企业的注册资本情况来看，1000万元-5000万元（不含）注册资本的开发企业数量最多，有38家；其次是5000万元-1亿元（不含）注册资本的开发企业，有21家；小于100万元（不含）注册资本和10亿元（含）以上注册资本的开发企业无严重违法情况。

从严重违法失信的列入原因来看，其他有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务是主要类型，共有31家，占比约为40%；还有被列入经营异常名录届满3年仍未履行相关义务、被执行人无正当理由拒不履行执行和解协议等类型的严重违法失信行为。

列个表，放几个典型企业案例和原因

（六）重大税收违法

根据中国房地产信用平台统计，2023 年第四季度全国发生重大税收违法行为的房地产开发企业共有 2 家，分别是无锡金茂置业有限公司和廉江市俊鑫房地产开发有限公司。

企业名称	省份	案件性质	检察机关	主要违法事实
无锡金茂置业有限公司	江苏	逃避缴纳税款	国家税务总局无锡市税务局稽查局	在 2013 年 1 月至 2019 年 12 月期间，主要存在以下问题：采取逃避缴纳税款手段，不缴或者少缴应纳税款 258.88 万元
廉江市俊鑫房地产开发有限公司	广东	虚开增值税专用发票或者虚开用于骗取出口退税、抵扣税款的其他发票	国家税务总局湛江市税务局第二稽查局	在 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期间，主要存在以下问题：一、非法取得增值税进项发票 81 份，金额 7,422.02 万元，税额 667.98 万元；二、逃避缴纳税款，不缴或者少缴应纳税款 635.23 万元；三、其他涉税违法问题，涉及税款 29.68 万元

数据来源：中国房地产开发企业信用信息平台

三、涉及不良信用信息的开发企业情况

根据中国房地产信用平台统计，2023 年四季度涉及不良信用信息²的房地产开发企业共计 15217 家，同比 2022 年四季度增加 38.32%，环比 2023 年三季度减少 1.16%，约占

² 不良信用信息与前文定义一致，包括行政处罚、失信被执行人、经营异常、欠税、重大税收违法和严重违法失信等 6 种行为。

全部开发企业的 10.91%，共 82085 条案例。

（一）区域分布

从 2023 年第四季度发生不良信用信息行为的开发企业区域分布来看，分布在全国 31 个省份，其中广东、河南和江苏涉及到的开发企业数量居前，分别为 1919 家、1877 家和 995 家。（见图 14）。

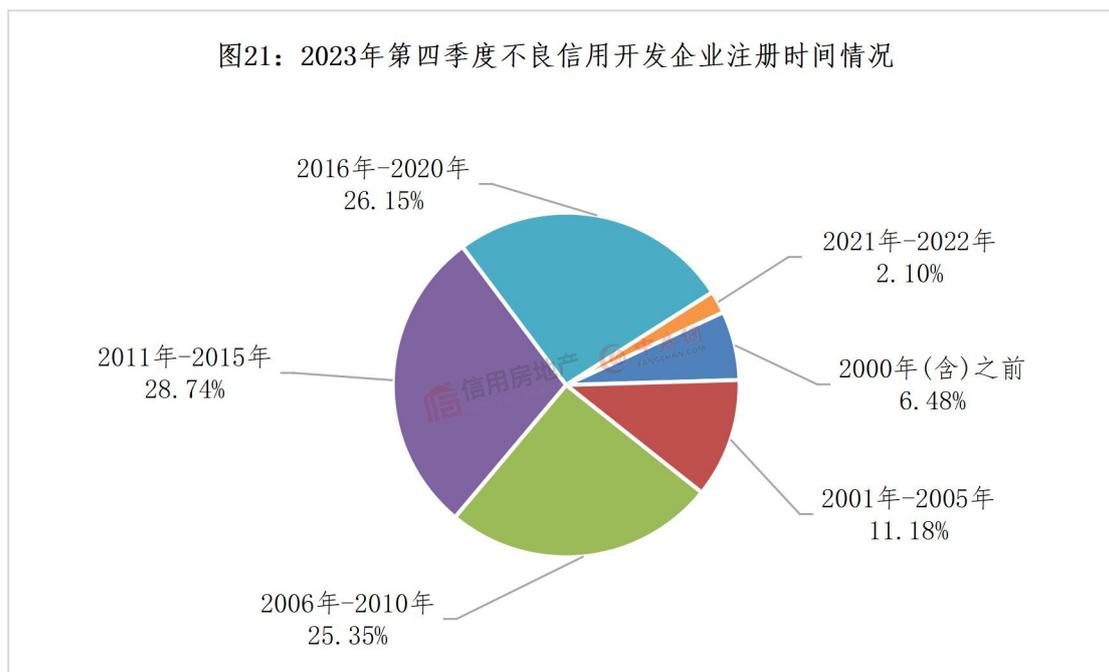


数据来源：中国房地产开发企业信用信息平台

（二）注册时间分析

在 2023 年第四季度发生不良信用信息的开发企业中，从注册的年份来看，主要集中在 2006 年—2020 年间注册的企业，占比超过 80%，有超 13000 家开发企业；其次是 2001 年—2005 年之间注册的开发企业，占比 11.18%，约有 1900 家开发企业（见图 15）。

图21：2023年第四季度不良信用开发企业注册时间情况

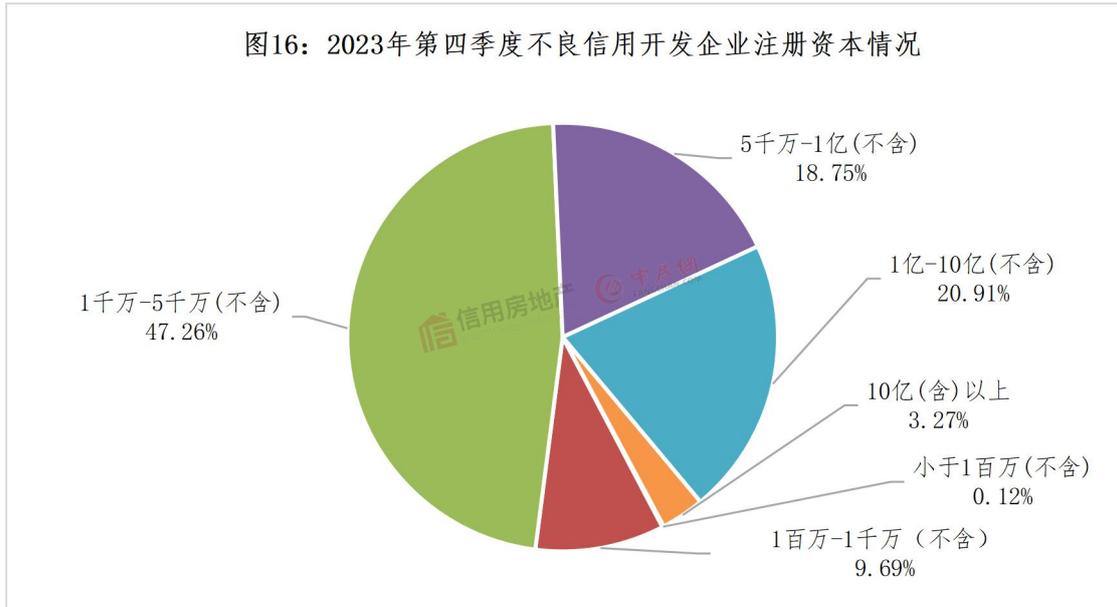


数据来源：中国房地产开发企业信用信息平台

（三）注册资本分析

从注册资本来看，2023年第四季度发生不良信用信息的开发企业，其注册资本主要集中在1000万元—5000万元（不含）之间，占比达到47.26%，有超7900家；其次是注册资本在1亿元—10亿元（不含）以内的企业，占比20.91%，有超3500家，占比最小的是小于100万元（不含）注册资本的开发企业，约20家（见图16）。

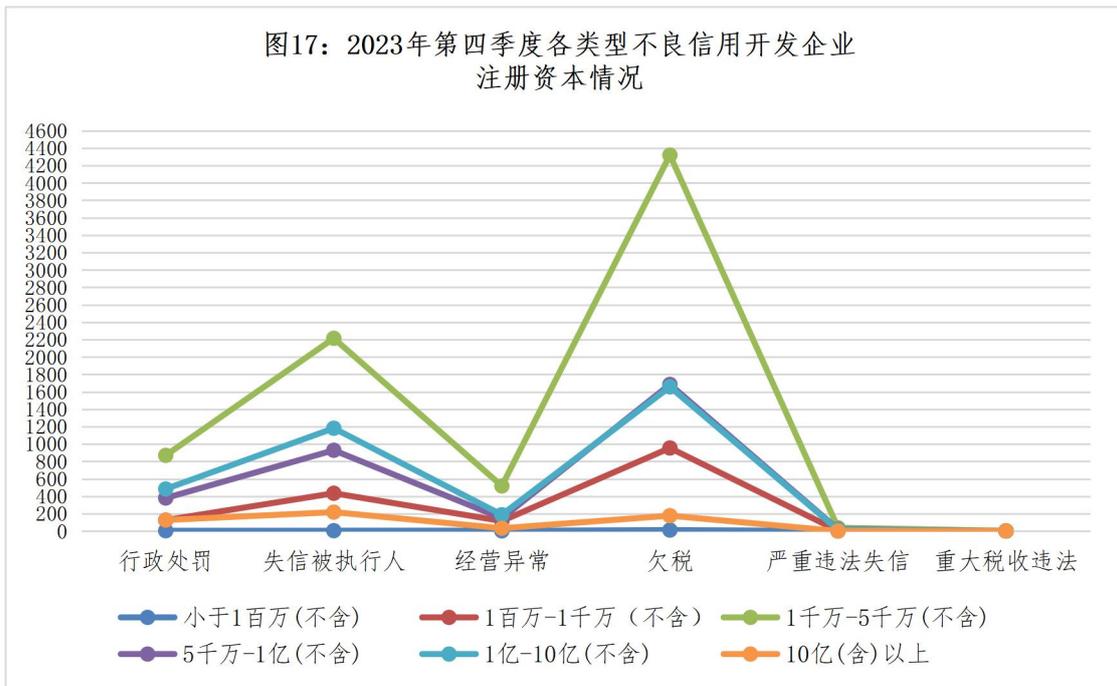
图16：2023年第四季度不良信用开发企业注册资本情况



数据来源：中国房地产开发企业信用信息平台

从不良信用信息类型来看，行政处罚、失信被执行人、经营异常和欠税等不良信用行为里，注册资本为1000万元—5000万元（不含）之间的开发企业都明显高于其他注册资本水平的企业（见图17）。

图17：2023年第四季度各类型不良信用开发企业注册资本情况



数据来源：中国房地产开发企业信用信息平台

四、房地产开发企业债务违约情况

（一）信用债券违约情况

根据中国房地产信用平台统计，截止 2023 年 12 月 31 日，2023 年全国共有 10 家房地产债券发行人确认境内信用债券实质违约或触发交叉条款（不包括展期情形），涉及债券 27 只，违约涉及债券余额 335.75 亿元。

其中，第四季度全国有 1 家房地产债券发行人确认境内信用债券实质违约或触发交叉条款（不包括展期情形），涉及债券 1 只（见表 3），同比 2022 年第四季度减少 90%，环比 2023 年第三季度减少 80%；违约涉及债券余额 8 亿元，同比 2022 年第四季度减少 91.19%，环比 2023 年第三季度减少 93.68%。

债券代码	债券简称	违约日期	发行人	违约类型	最新状态	发行规模(亿元)	违约日债券余额(亿)
149256.SZ	H0 阳城 04	2023-10-16	阳光城集团股份有限公司	未按时兑付利息	实质违约	8	8

来源：wind、企业公告，中国房地产开发企业信用信息平台整理

（二）境外债违约情况

四季度有 7 家房地产开发企业出现境外债实质性违约

（不包括展期情形），涉及债券 14 只，同比 2022 年四季度的 17 家企业 25 只债券违约情况相比大幅减少；环比 2023 年第三季度的 6 家企业 8 只债券违约情况有所增加。涉及违约金额共计约 9.03 亿美元，同比 2022 年四季度的 21.69 亿元减少了 58.36%，环比 2023 年第三季度的 17.44 亿元减少了 48.22%。涉及债务余额共计 63.49 亿美元，同比 2022 年四季度的 72.87 亿元减少了 12.87%，环比 2023 年第三季度的 33.47 亿元增加了 47.28%。

其中，境外债券违约涉及债券余额最大的是碧桂园控股有限公司，有 6 只债券违约，涉及债券余额 42.06 亿美元；其次是宝龙地产控股有限公司的 2 只债券违约，涉及债券余额约 7.35 亿美元（见表 4）。

表 4：房地产开发企业 2023 年四季度典型境外债违约统计 (不包括展期情形)						
债券编码	债券简称	违约日期	信用主体	违约类型	涉及金额 (百万美元)	违约日债券余额 (百万美元)
XS1914667057	COGARD 4.5 12/05/23	2023/12/5	碧桂园控股有限公司	未按时兑付 本息	392.1369	383.508
XS2341882913	PWRLNG 4.9 05/13/26	2023/11/13	宝龙地产控股有限公司	未按时兑付 利息	4.9	200
XS2076398184	CENCHI 7.9 11/07/23	2023/11/7	建业地产股份有限公司	未按时兑付 本息	25.0883325	24.135
XS2551272250	HLBCNH 8 11/07/24	2023/11/7	海伦堡中国控股有限公司	未按时兑付 利息	12.61628	315.407
XS2250030090	PWRLNG	2023/10/30	宝龙地产控股	未按时兑付	15.91625	535

	5.95 04/30/25		有限公司	利息		
XS2385313064	ZENENT 12.5 04/23/24	2023/10/23	正商实业有 限公司	未按时兑付 利息	10	160
XS2394748706	XIN 14.2 10/15/23	2023/10/15	鑫苑置业有 限公司	未按时兑付 本息	24.434865	22.815
XS2240971742	COGARD 3.125 10/22/25	2023/10/10	碧桂园控股有 限公司	未按时兑付 利息	14.890625	953
XS2240971825	COGARD 3.875 10/22/30	2023/10/10	碧桂园控股有 限公司	未按时兑付 利息	9.64875	498
XS2178949561	COGARD 5.4 05/27/25	2023/10/10	碧桂园控股有 限公司	未按时兑付 利息	13.932	516
XS2553046587	HLBCNH 10.33 10/08/23	2023/10/8	海伦堡中国控 股有限公司	未按时兑付 本息	300.1850793	285.442
XS1974522937	COGARD 7.25 04/08/26	2023/10/8	碧桂园控股有 限公司	未按时兑付 利息	47.81375	1319
XS1974522853	COGARD 6.5 04/08/24	2023/10/8	碧桂园控股有 限公司	未按时兑付 利息	17.4525	537
XS2034822564	SINOCE 4.75 08/05/29	2023/10/5	远洋集团控股 有限公司	未按时兑付 利息	14.25	600

来源：wind、企业公告，中国房地产开发企业信用信息平台整理

五、房地产开发企业“保交付”情况

2023年，保交楼仍是房地产行业的重头戏，监管部门推出了一系列“保交楼、保民生、保稳定”举措。全年来看，保交楼工作也取得了积极成效。据中房网不完全统计，四季度末至少已有35家房企公布了全年“保交付”情况。

2023 年部分房企交付情况		
序号	企业名称	交付量 (套)
1	碧桂园	60 万
2	融创中国	31 万
3	绿地集团	28 万
4	中海地产	20 万
5	金科股份	14.5 万
6	龙湖集团	14 万
7	新城控股	14 万
8	旭辉集团	11.8 万
9	建业集团	10.84 万
10	中南建设	10 万
11	阳光城	10 万
12	世茂集团	9.1 万
13	美的置业	9 万
14	雅乐居	7.2 万
15	卓越集团	5.6 万
16	远洋集团	5.4 万
17	佳兆业	4.6 万
18	中国金茂	4.5 万
19	正荣集团	4.36 万
20	华发股份	4.1 万
21	中骏集团	4 万
22	金辉集团	4 万
23	弘阳地产	4 万
24	新希望地产	3.7 万
25	越秀地产	3.62 万
26	中国奥园	3.54 万
27	滨江集团	3.3 万
28	敏捷集团	3.2 万
29	禹洲集团	3 万
30	合生创展	1.8 万
31	华远地产	1.55 万
32	大悦城控股	1.5 万
33	绿都地产集团	1.08 万
34	电建地产	0.8 万
35	鑫苑集团	0.7 万

数据来源：中房网根据企业公告及公开数据整理

六、2023 年第四季度重要房地产信用政策

（一）中央、部委信用类政策或文件

国务院关于推进普惠金融高质量发展的实施意见（2023 年 10 月）

国务院印发《关于推进普惠金融高质量发展的实施意见》，明确了未来五年推进普惠金融高质量发展的指导思想、基本原则和主要目标。其中，《意见》提到，普惠金融配套机制更加完善。普惠金融基础平台的包容性和透明度不断提升，重点领域信用信息共享平台基本建成。配套法律制度体系进一步完善，诚信履约的信用环境基本形成，风险分担补偿机制逐步优化。普惠金融高质量发展评价指标体系基本健全。支持小微经营主体可持续发展。鼓励金融机构开发符合小微企业、个体工商户生产经营特点和发展需求的产品和服务，加大首贷、续贷、信用贷、中长期贷款投放。

国家发展改革委：不得以信用评价评分等方式变相设立招标投标交易壁垒（2023 年 11 月）

国家发展改革委办公厅印发《关于规范招标投标领域信用评价应用的通知》，明确各地方不得以信用评价、信用评分等方式变相设立招标投标交易壁垒。各省级信用牵头部门、招标投标指导协调部门要会同相关部门，立即对本地区信用

评价、信用评分以及信用监管有关制度规定进行全面排查，聚焦评价主体、评价标准、结果应用等关键环节，推动相关部门按照规定权限和程序修订或废止有关规定，切实为各类企业营造公平竞争的市场环境。国家发展改革委将会同有关部门推动建立统一的招标投标信用评价体系。国家发改委将加强动态监测，对涉及招标投标信用评价应用中的违规问题发现一起、查处一起、通报一起。各省级信用牵头部门要通过信用平台网站畅通投诉渠道，收集问题线索，推动相关部门立行立改。

国家发展改革委：加快推动《社会信用建设法》《公平竞争审查条例》出台（2023年12月）

在国新办举行的国务院政策例行吹风会上，国家发展改革委副主任李春临表示，下一步，国家发展改革委将会同有关方面，确保党中央、国务院部署的各项任务如期完成，推动全国统一大市场建设取得更大实效。把有利于全国统一大市场建设的各项制度规则立起来。研究制定全国统一大市场建设标准指引，加快推动《社会信用建设法》《公平竞争审查条例》出台，优化标准供给结构、强化政府制定标准管理，进一步完善统一的市场基础制度规则等。

(二) 地方信用类相关政策或文件

日期	省市	重要政策文件
2023年 10月	佛山	《佛山市全面推行信用承诺制工作方案》
	吉林	《吉林省人民政府办公厅关于印发吉林省推行经营主体以专用信用报告替代无违法违规记录证明实施方案的通知》
	深圳	《深圳市信用报告代替企业无违法违规记录证明改革实施方案》
2023年 11月	青海	《关于推进建立公租房诚信管理的意见（征求意见稿）》
	京津冀	《共建“信用京津冀”框架协议》
	云南	《云南省促进建筑业高质量发展的若干措施》
	江苏	《在行政管理中实行信用报告和信用承诺的办法》
	四川	《贯彻落实〈四川省社会信用条例〉重点任务分工方案》
	海南	《海南省房地产开发企业和经纪机构信用管理办法（试行）》
	北京	《北京市住宅项目物业服务综合监管实施方案（征求意见稿）》
2023年 12月	海口	《海口市物业服务企业信用信息管理办法》
	南京	《关于推行企业以专用公共信用报告代替有无违法记录证明的实施方案》
	黑龙江	《物业服务企业信用信息管理办法》
	山东	《山东省信用管理典型园区、街区（商圈）培育管理暂行办法》
	新疆	《自治区推进社会信用体系建设高质量发展三年行动方案（2023—2025年）》
	江苏	《江苏省信用服务机构监督管理办法》
	北京	《北京市社会组织信用监管办法（试行）》