



# 2025 第一季度 房地产开发企业 信用状况报告



中房网信用房地产组

# 2025 年第一季度 中国房地产开发企业信用状况报告

研究团队 | 中房网信用房地产组

## 报告说明

本报告是《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|信用房地产组

联系邮箱：[web@fangchan.com](mailto:web@fangchan.com)



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。则最终以政府部分权威数据为准。

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。

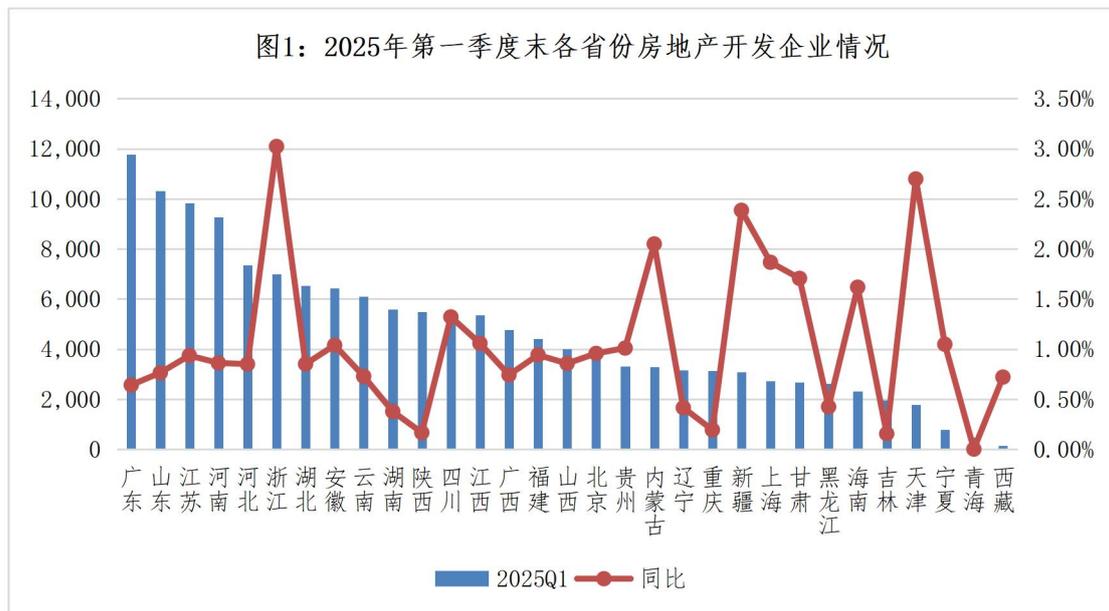
本报告版权归北京中房研协技术服务公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经书面授权，任何机构和个人均不得对本报告进行任何形式的发布、复制、引用或转载。如经过本公司同意引用、刊发的，须注明出处为“中房网·信用房地产”或“房地产信用信息平台”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

# 目录

一、房地产开发企业总体信用情况 .....	1
二、行业不良信用信息情况 .....	2
(一) 行政处罚 .....	3
(二) 失信被执行人 .....	5
(三) 经营异常 .....	6
(四) 欠税 .....	7
(五) 严重违法失信 .....	9
(六) 重大税收违法 .....	11
三、房地产开发企业债务违约情况 .....	12
(一) 信用债券违约情况 .....	12
(二) 境外债违约情况 .....	13
五、2025 年第一季度重要房地产信用政策 .....	13
(一) 中央、部委信用类政策或文件 .....	13
(二) 地方信用类相关政策或文件 .....	18

## 一、房地产开发企业总体信用情况

根据房地产开发企业信用信息平台（以下简称“房地产信用平台”）的统计，2025年第一季度末共收录房地产开发企业144854家<sup>1</sup>，同比2024年第一季度末增长1.01%，环比2024年第四季度末增长0.12%。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。



数据来源：房地产信用平台

从房地产信用平台的统计来看，2025年第一季度全国房地产开发企业总体信用良好，涉及不良信用信息的房地产开发企业共计11866家，同比2024年第一季度减少21.11%，环比2024年第四季度减少24.01%，涉及企业约占全国房地产开发企业总量的8.19%。

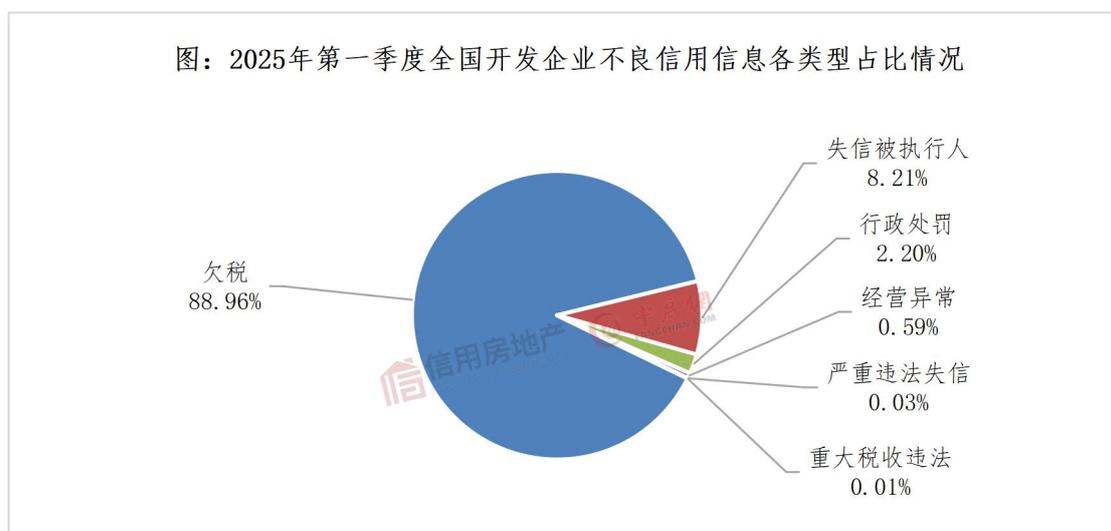
<sup>1</sup>由于部分地区和企业对房地产开发资质等级证书数据的公示有滞后或公开不及时，以及部分企业在统计期限内未进行相关房地产开发经营活动，这一数字我们每季度会对上一周期的数据进行校正。

从涉及不良信用信息行为的开发企业区域分布来看，河南、江苏和浙江涉及的开发企业最多，分别为 1414 家、1086 家和 899 家。

## 二、行业不良信用信息情况

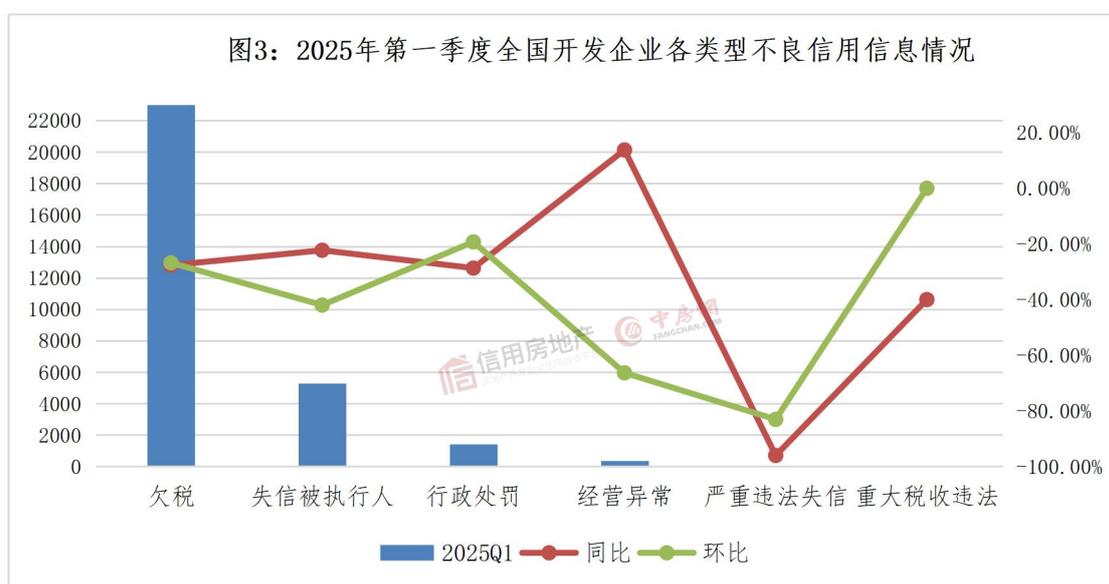
根据房地产信用平台监控数据显示，2025 年一季度共收录全国房地产开发企业各类不良信用信息共计 64513 条，同比 2024 年第一季度减少 27.55%，环比 2024 年第四季度减少 28.75%；共涉及开发企业 11866 家，同比减少 21.11%，环比减少 24.01%。

从 2025 年第一季度开发企业产生的不良信用信息的类型来看，主要为欠税信息，占比达 88.96%，有 57390 条案例；其余依次为失信被执行人、行政处罚、经营异常、严重违法失信和重大税收违法信息（见图 2）。



数据来源：房地产信用平台

从 2025 年第一季度开发企业不良信用信息类型的变动情况来看，严重违法失信的开发企业案例同比降幅最大，达 96.06%，经营异常案例呈上升趋势。环比方面，欠税、失信被执行人、行政处罚、经营异常、严重违法失信的开发企业案例环比均有下降，其中，严重违法失信的开发企业案例环比降幅也最大，为 83.08%（见图 3）。



数据来源：房地产信用平台

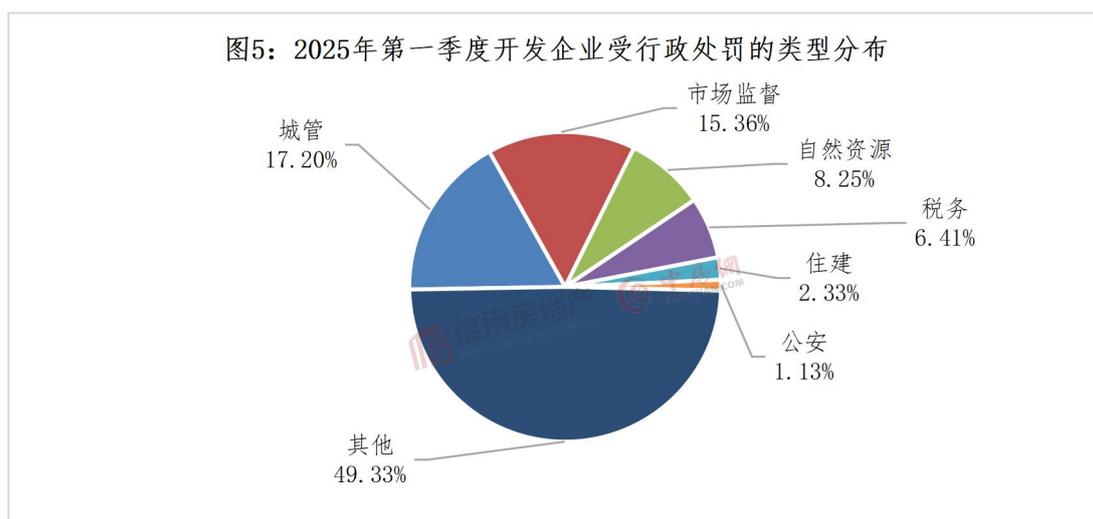
## （一）行政处罚

根据房地产信用平台的统计，2025 年第一季度全国被行政处罚的房地产开发企业共 1227 家，同比 2024 年第一季度减少 29.08%，环比 2024 年第四季度减少 20.32%，约占全部开发企业的 0.85%，共 1419 条案例（见图 4）。



数据来源：房地产信用平台

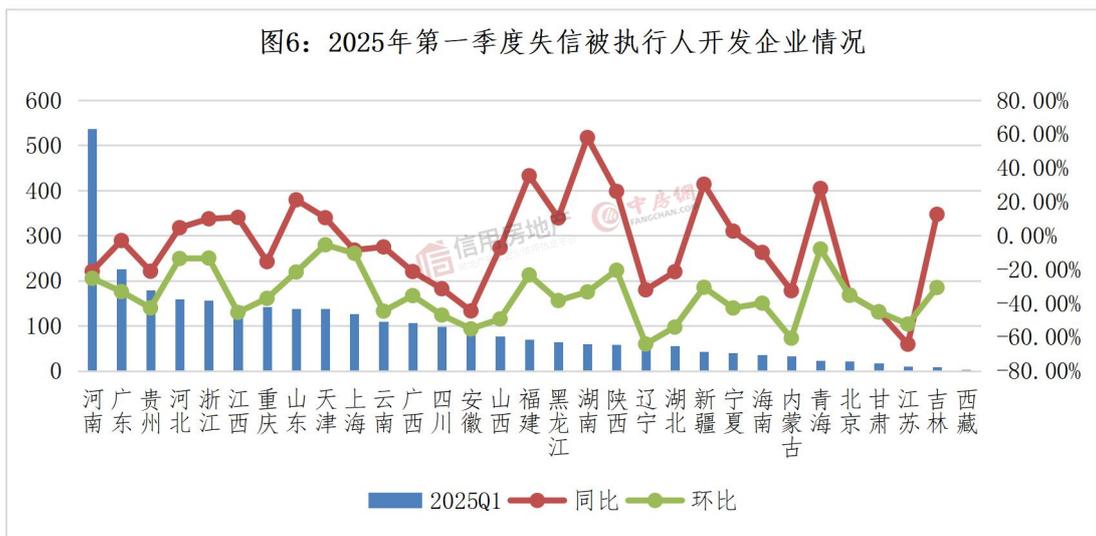
从分布上看，广东、山东和江苏被行政处罚的开发企业数量最多，分别有 133 家、129 家和 74 家。在所有行政处罚信息中，来自城管部门的处罚数量最多，约 244 条，占比达 17.20%；来自市场监督管理部门的有 218 条，占比 15.36%；来自自然资源部门的有 117 条，占比 8.25%（见图 5）。



数据来源：房地产信用平台

## （二）失信被执行人

房地产信用平台统计显示，2025年第一季度全国被列为失信被执行人的房地产开发企业共 2939 家，同比 2024 年第一季度减少 8.47%，环比 2024 年第四季度减少 33.66%，约占全部开发企业的 2.03%，共 5296 条案例（见图 6）。



数据来源：房地产信用平台

从分布区域看，河南、广东和贵州存在失信被执行人情况的开发企业数量居前，分别为 536 家、226 家和 179 家。其中，天津失信被执行人企业数量相对该市开发企业总数的比例比较靠前。

从失信被执行人的原因来看，“有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务”的失信被执行人占比高达 55.25%；其次是“违反财产报告制度”的失信被执行人，占比 30.89%；另外，“其他规避执行”和“被执行人无正当理由拒不履行

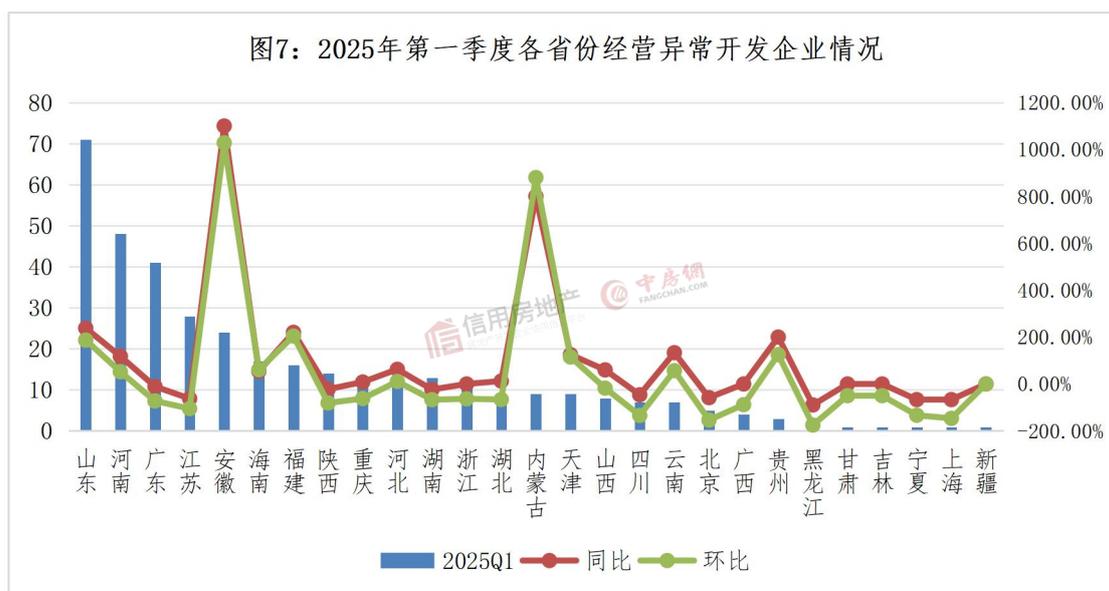
执行和解协议”也是失信被执行人的常见类型。

此外，房地产信用平台共收录了中国裁判文书网有关房地产开发企业的判决书约 7959 例，其中 78.74%都是合同纠纷。

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 50.90%。

### （三）经营异常

根据房地产信用平台的统计，第一季度全国被认定经营异常行为的开发企业共 377 家，同比 2024 年第一季度增加 14.59%，环比 2024 年四季度减少 66.01%，约占全部开发企业的 0.26%，共 380 条案例（见图 7）。



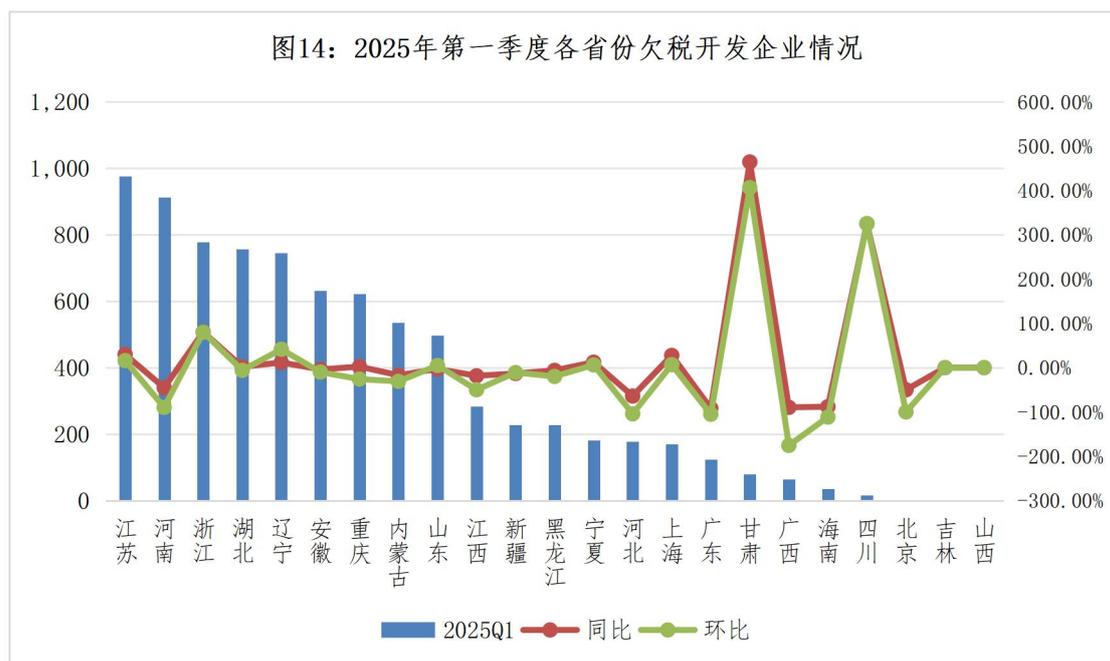
数据来源：房地产信用平台

从区域分布看，山东、河南和广东经营异常的开发企业最多，分别有 71 家、48 家和 41 家。

从被列入经营异常的具体原因来看，通过登记的住所或者经营场所无法联系是主要原因，占比 85.41%，约 322 家；其次是未在规定的期限公示年度报告，占比 6.10%，约 23 家；公示企业信息隐瞒真实情况、弄虚作假的占比 4.51%，约 17 家。

#### （四）欠税

房地产信用平台的统计显示，2025 年第一季度全国被公布欠税行为的房地产开发企业共 8048 家，同比 2024 年第一季度减少 26.84%，环比 2024 年四季度减少 19.80%，约占全部开发企业的 5.56%，共 57390 条案例（见图 8）。



从区域分布来看，江苏、河南和浙江被公布欠税开发企业数量最多，分别有 976 家、912 家和 779 家。从欠税企业与本省开发企业总数的占比来看，辽宁、宁夏和重庆位居前列。

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

表 1：2025 年第一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
深圳莱华置业有限公司	广东	增值税、企业所得税、城市维护建设税、城镇土地使用税	40.34
武汉合富联银置业发展有限公司	湖北	房产税、城镇土地使用税、土地增值税	25.65
上海鑫泰房地产发展有限公司	上海	增值税、企业所得税、城市维护建设税、土地增值税、个人所得税、印花税、营业税、城镇土地使用税	25.49
宝能地产股份有限公司	广东	房产税、增值税、土地增值税、企业所得税、城市维护建设税、印花税、城镇土地使用税、营业税	12.16
深圳市鸿腾投资管理有限公司	广东	增值税、企业所得税、城市维护建设税、印花税、城镇土地使用税、土地增值税、车船税	12.14
深圳市华佳业房地产开发有限公司	广东	土地增值税、企业所得税	11.17

新锦安实业发展（深圳）有限公司	广东	房产税、土地增值税、增值税、城市维护建设税、企业所得税、城镇土地使用税	10.77
上海民投置业有限公司	上海	企业所得税、增值税、城市维护建设税	10.04
义乌世茂中心发展有限公司	浙江	土地增值税、印花税、企业所得税、增值税	9.83
威海华府置业有限公司	山东	增值税、企业所得税、城市维护建设税、房产税、环境保护税、土地增值税、城镇土地使用税、印花税	9.78

数据来源：房地产信用平台

## （五）严重违法失信

根据房地产信用平台的统计，2025年第一季度被列入涉及严重违法失信的房地产开发企业有19家，共发生22条相关案例。涉及严重违法失信的开发企业数量同比2024年第一季度减少76.54%，环比2024年第四季度减少66.07%。

从涉及严重违法失信的原因来看，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13条案例；其次是违反财产报告制度，共有5条案例。

表 2：2025 年第一季度严重违法失信房地产开发企业情况

企业名称	列入日期	列入原因
西安康派房地产开发有限公司	2025-1-2	违反财产报告制度
陕西亿丰时代置业有限公司	2025-1-2	其他有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
西安三羊房地产开发有限公司	2025-1-2	其他有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司	2025-1-6	其他有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
西安大一置业有限公司	2025-1-6	其他有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
陕西万同康盛房地产开发有限公司	2025-1-7	其他有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
麟游万之福实业有限公司	2025-1-8	其他有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
宝鸡瑞嘉城房地产开发有限公司	2025-1-9	其他有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
西安弘阳锦业置业有限公司	2025-1-10	其他有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
徐州绿景置业有限公司	2025-1-20	拖欠农民工工资，经责令改正后拒不改正
陕西耀泽四海房地产开发有限公司	2025-2-6	违反财产报告制度
陕西耀泽四海房地产开发有限公司	2025-2-10	违反财产报告制度
陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司	2025-2-12	其他有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
渭南恒大置业有限公司	2025-2-13	违反财产报告制度
陕西云栖永纪置业有限公司	2025-2-13	其他规避执行
陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司	2025-2-26	其他有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
延安碧水山庄房地产开发有限公司	2025-3-3	其他有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
榆林市宇恒房地产开发有限公司	2025-3-4	违反财产报告制度
广州鑫保房地产开发有限公司	2025-3-10	《统计严重失信企业信用管理办法》第六条第二项
西安如昕置业有限公司	2025-3-10	其他有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务
广州市汉国恒生房地产开发有限公司	2025-3-12	《统计严重失信企业信用管理办法》第六条第二项
陕西利庆房地产开发有限公司	2025-3-17	其他有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务

数据来源：房地产信用平台

## （六）重大税收违法

2025 年第一季度全国被列入涉及重大税收违法行为的房地产开发企业共有 6 家。

企业名称	省份	案件性质	检察机关	主要违法事实
蛟河市城区房屋开发有限公司	吉林	逃避缴纳税款	国家税务总局吉林市税务局稽查局	经国家税务总局吉林市税务局稽查局检查，发现其在检查所属期内，主要存在以下问题：采取逃避缴纳税款手段，不缴或少缴应纳税款 2511.40 万元
哈尔滨莒宇房地产开发有限责任公司	黑龙江	逃避缴纳税款	国家税务总局哈尔滨市税务局第三稽查局	经国家税务总局哈尔滨市税务局第三稽查局检查，发现其在检查所属期内，主要存在以下问题：逃避缴纳税款
大理创发房地产开发有限公司	云南	逃避缴纳税款	国家税务总局大理白族自治州税务局第三稽查局	经国家税务总局大理白族自治州税务局第三稽查局检查，发现其在检查所属期内，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 2015.47 万元
维西傣水融成房地产开发有限公司	云南	逃避缴纳税款	国家税务总局迪庆藏族自治州税务局稽查局	经国家税务总局迪庆藏族自治州税务局稽查局检查，发现其在检查所属期内，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 1356.73 万元
白城市兴泉房地产开发有限公司	吉林	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	国家税务总局白城市税务局稽查局	经国家税务总局白城市税务局稽查局检查，发现其在检查所属期内，主要存在以下问题：让他人为自己开具与实际经营业务情况不符的增值税专用发票 27 份，金额 265.27 万元，税额 34.48 万元
曲靖立得房地产开发有限责任公司	云南	逃避缴纳税款	国家税务总局曲靖市税务局第一稽查局	经国家税务总局曲靖市税务局第一稽查局检查，发现其在检查所属期内，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 815.29 万元
--	--	--	--	------------------

数据来源：房地产信用平台

### 三、房地产开发企业债务违约情况

#### （一）信用债券违约情况

根据房地产信用平台的统计，截止 2025 年 3 月 31 日，2025 年一季度全国共有 2 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 2 只，同比 2024 年第一季度的 10 只减少 80%，环比 2024 年第四季度的 5 只减少 60%；违约涉及债券余额 19.3 亿元，同比 2024 年第一季度减少 84.97%，环比 2024 年第四季度减少 50.52%。

表 4：房地产开发企业 2025 年第一季度境内信用债违约统计  
(不包括展期情形)

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(亿元)
1020014 16. IB	20 荣盛地产 MTN001	2025-02-23	荣盛房地产 发展股份有 限公司	未按时兑付 本息	实质 违约	10.0	9.30
149363. SZ	H1 阳城 01	2025-01-22	阳光城集团 股份有限公 司	未按时兑付 回售款和利 息	实质 违约	10.0	10

来源：wind、企业公告，房地产信用平台整理

## （二）境外债违约情况

一季度有 2 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 3 只，同比 2024 年一季度的 3 家企业 7 只债券违约减少 57.14%；环比 2024 年四季度的 1 家企业 5 只债券违约减少 40%。涉及违约金额共计约 0.53 亿美元，同比 2024 年一季度的 0.77 亿美元减少 30.78%，环比 2024 年四季度的 3.73 亿元减少 85.71%；涉及债务余额共计 2.724 亿美元，同比 2024 年一季度的 23.42 亿美元减少 88.37%，环比 2024 年四季度的 17.82 亿美元减少 84.71%。

表 5：房地产开发企业 2025 年一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)
XS269784 9979	HNGSL508/19 /29	2025/2/19	弘阳地产集团有限公司	未按时兑付利息	5.665	226.6
XS273806 4158	LVGEM 8 01/02/25	2025/1/2	绿景(中国)地产投资有限公司	未按时兑付本息	5.512	5.3
XS273808 2218	LVGEM 8 01/02/25	2025/1/2	绿景(中国)地产投资有限公司	未按时兑付利息	42.12	40.5

来源：wind、企业公告，房地产信用平台整理

## 五、2025 年第一季度重要房地产信用政策

### （一）中央、部委信用类政策或文件

国家发展改革委：印发《全国统一大市场建设指引（试

## 行)》 健全统一的社会信用制度 (2025 年 1 月)

《指引》提出，实行统一的市场准入制度。各地区、各部门要严格落实“全国一张清单”管理模式。地方依法设定的市场准入管理措施，要全部列入全国统一的市场准入负面清单管理。维护统一的公平竞争制度。各地区、各部门要严格落实《公平竞争审查条例》，按照法定审查程序、审查标准开展公平竞争审查工作，严格落实审查主体责任，防止出台或实施妨碍公平竞争的政策措施。同时，健全统一的社会信用制度。有关部门要健全完善统一规范、协同共享、科学高效的信用修复制度，统一制定兼容各领域的信用修复规则，强化各有关部门、第三方信用服务机构的工作协同。各地区要督促行政机关诚信履约，将本辖区行政机关违反与经营主体签订的政府采购、项目建设、招商引资等合同、协议所约定事项的行为记入相关主体信用记录，将政务失信记录纳入政府绩效考核相关评价指标，强化违约拖欠中小企业款项投诉渠道建设。

## 国家发展改革委深化信用修复“一网通办”机制 (2025 年 1 月)

在全面实现行政处罚信息信用修复“一网通办”的基础上，国家发展改革委与应急管理部、国家税务总局、人力资源社会保障部、国家统计局等部门深化合作，首批将“安全

生产严重失信主体名单”“统计领域严重失信企业”“重大税收违法失信主体”“拖欠农民工工资失信联合惩戒对象”等4类严重失信主体名单信息的信用修复纳入“一网通办”范围。“信用中国”网站统一并简化了信用修复相关申请材料，一站式接收相关失信信息信用修复申请材料，并按照“谁认定、谁修复”原则，将信用修复申请材料分发至名单认定部门办理修复。名单认定部门及时向“信用中国”网站反馈修复结果或处理意见，并由“信用中国”网站统一向信用修复申请主体反馈结果。

**政府工作报告：出台健全社会信用体系的政策，构建统一的信用修复制度（2025年3月）**

实施全国统一大市场建设指引，修订出台新版市场准入负面清单，优化新业态新领域市场准入环境。制定重点领域公平竞争合规指引，改革完善招标投标体制机制。出台健全社会信用体系的政策，构建统一的信用修复制度。完善企业简易注销制度，逐步推广经营主体活动发生地统计。

**国家发展改革委 中国人民银行印发《全国公共信用信息基础目录（2025年版）》和《全国失信惩戒措施基础清单（2025年版）》（2025年3月）**

为贯彻落实党中央、国务院关于推动社会信用体系高质

量发展的决策部署，按照《中华人民共和国国民经济和社会  
发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》《国务院  
办公厅关于进一步完善失信约束制度 构建诚信建设长效机  
制的指导意见》要求，国家发展改革委、中国人民银行会同  
社会信用体系建设部际联席会议成员单位和其他有关部门、  
单位，编制了《全国公共信用信息基础目录（2025 年版）》  
和《全国失信惩戒措施基础清单（2025 年版）》，通知自印  
发之日起施行，有效期二年，上一版同时废止。

### **国家发改委推动发布《公共信用综合评价规范》国家标准 （2025 年 3 月）**

由国家公共信用和地理空间信息中心、中国标准化研究院等单位联合起草的《公共信用综合评价规范》（GB/T 45255-2025）国家标准正式发布，将于 2025 年 6 月 1 日起实施。该标准从公共信用综合评价的总体原则、评价内容、评价等级表示方法及含义、评价周期、评价验证、评价应用等方面，规定了开展公共信用综合评价的技术要求，为各地区各部门推进公共信用综合评价及应用提供参考，对于加快构建以信用为基础的新型监管机制具有重要意义。国家发展改革委表示，下一步，将深入贯彻落实党中央、国务院关于社会信用体系建设的决策部署，统筹推动社会信用体系建设领域各项标准建设，制定统一的信用评价制度框架，以公共

信用综合评价为基础加快建立企业信用状况综合评价体系，更好服务全国统一大市场建设，推动经济社会高质量发展。

## 中共中央办公厅 国务院办公厅关于健全社会信用体系的意见（2025年3月）

《意见》从五个方面部署了23项政策举措，旨在健全社会信用体系，为经济社会发展提供支撑。其中，在主体覆盖上，深化政务信用建设，对政府失信行为严格惩戒；加强经营主体信用管理，引导诚信经营；加快社会组织信用建设，强化监管；推进自然人信用制度建设，谨慎开展信用评价；强化司法执法体系信用建设，提升司法公信力。数据基础层面，明确信用记录范围，强化全国信用信息共享平台功能，建立统一公示制度，推动信息开放流通并保障安全。机制构建方面，健全守信激励机制，在公共服务、市场交易等多领域给予守信主体便利优惠；依法依规开展失信惩戒，明确设列领域和惩戒措施，实行清单化管理；完善统一信用修复制度，促进失信主体纠正行为。同时，以信用评价为基础实施分级分类监管，推广信用承诺制，推进信用报告深度应用，强化合同履行信用监管，推动信用赋能基层治理，完善相关法律法规制度。此外，《意见》还大力培育信用服务市场，推进信用融资交易，加强平台经济领域信用建设，服务高水平对外开放。

## (二) 地方信用类相关政策或文件

日期	省市	重要政策或文件
2025年1月	成渝	《关于推动重庆成都信用报告代替有无违法违规证明互认合作协议》
	山西	《住宅物业服务质量星级评价管理办法》
	广东	“穗佛惠莞”跨区域信用合作正式启动
2025年2月	广东	《通用型企业信用风险分类管理规范》
	山西	《关于修订印发〈山西省住房和城乡建设厅房地产企业信用评价管理办法〉的通知》
	河南	《河南省房地产中介机构信用评价管理办法（试行）》
	上海	《2025年上海市社会信用体系建设工作要点》
2025年3月	天津	《天津市2025年诚信建设工作要点》
	湖南	《湖南省建立健全社会信用体系重点改革任务实施方案》
	江西	《江西省关于以公共信用报告替代无违法违规记录证明的实施方案》