



2025 第四季度 房地产开发企业 信用状况报告



中房网信用房地产组

2025 年第四季度 房地产开发企业信用状况报告

中房网 | 信用研究中心

报告说明

本报告是《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频道（<http://credit.fangchan.com>）和中房网微信·行业信用专栏。

中房网|信用研究中心

联系邮箱：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。

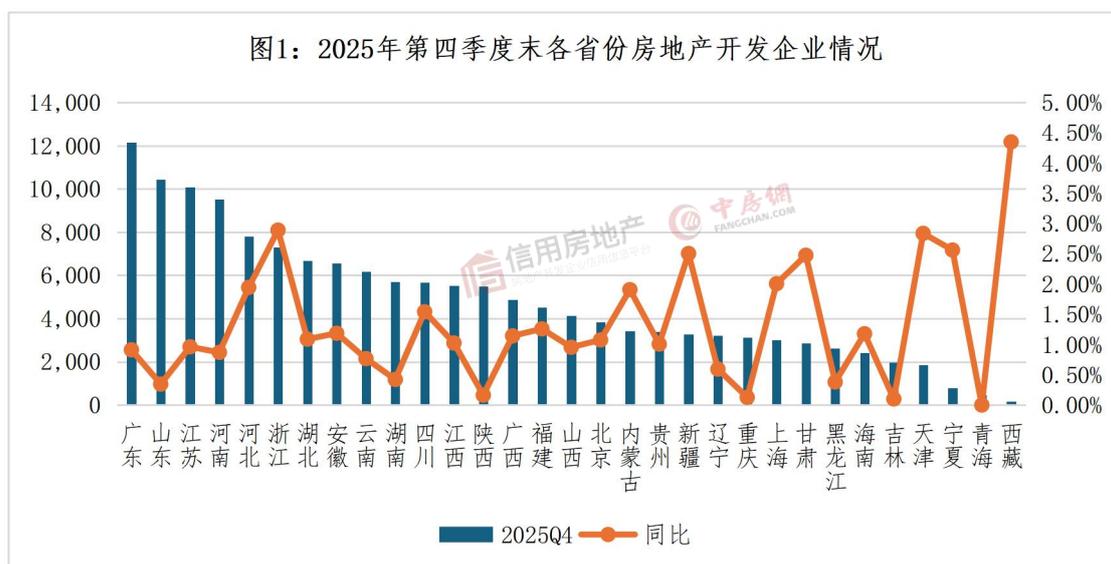
本报告版权归北京中房研协技术服务公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经书面授权，任何机构和个人均不得对本报告进行任何形式的发布、复制、引用或转载。如经过本公司同意引用、刊发的，须注明出处为“中房网·信用房地产”或“房地产信用信息平台”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

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
三、房地产开发企业债务违约情况	10
(一) 境内信用债违约情况	10
(二) 境外债违约情况	10
五、2025 年第四季度重要房地产信用政策	11
(一) 中央、部委信用类政策或文件	11
(二) 地方信用类相关政策或文件	15

一、房地产开发企业总体信用情况

根据中国房地产业协会房地产开发企业信用信息平台（以下简称“房地产信用平台”）统计，2025年第四季度末共收录房地产开发企业149025家¹，同比2024年第四季度末增长1.12%，环比2025年第三季度末增长0.17%。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

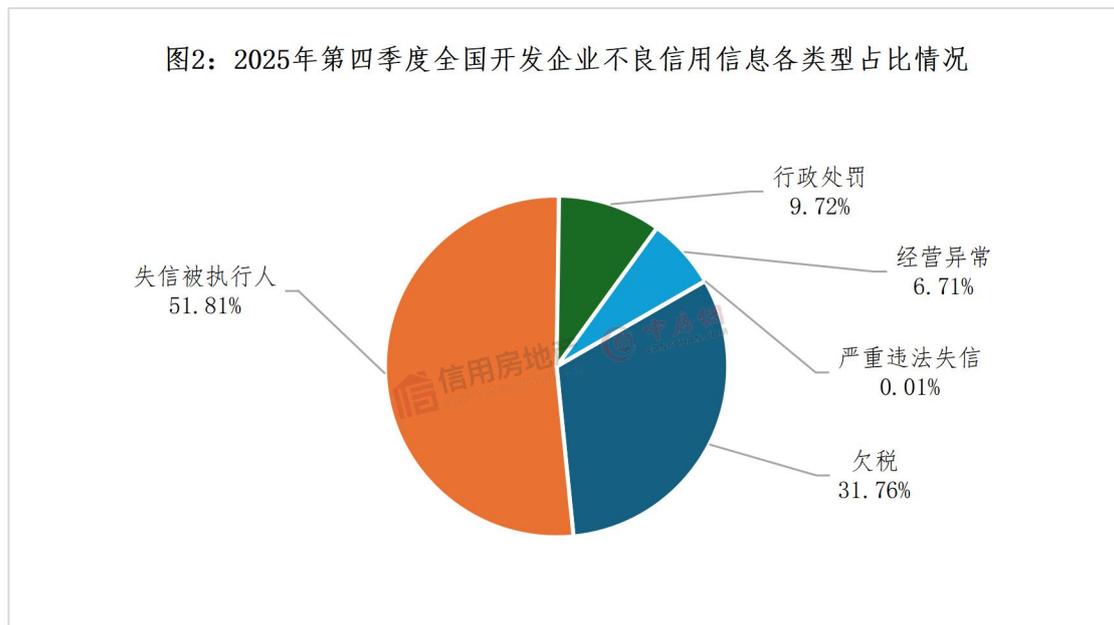
根据房地产信用平台统计，2025年第四季度全国房地产开发企业总体信用良好，涉及不良信用信息的房地产开发企业共计7873家，同比2024年第四季度减少50.57%，环比2025年第三季度减少61.50%，涉及企业约占全国房地产开发企业总量的5.28%。

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、部分企业在统计期限内未进行相关房地产开发经营活动以及相关部门公示规则的调整，这一数字我们每季度会对上一周期的数据进行校正。

二、行业不良信用信息情况

根据房地产信用平台监测数据显示，2025年第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18216条，同比减少78.16%，环比减少68.06%；共涉及开发企业7873家，同比减少50.57%，环比减少61.50%。

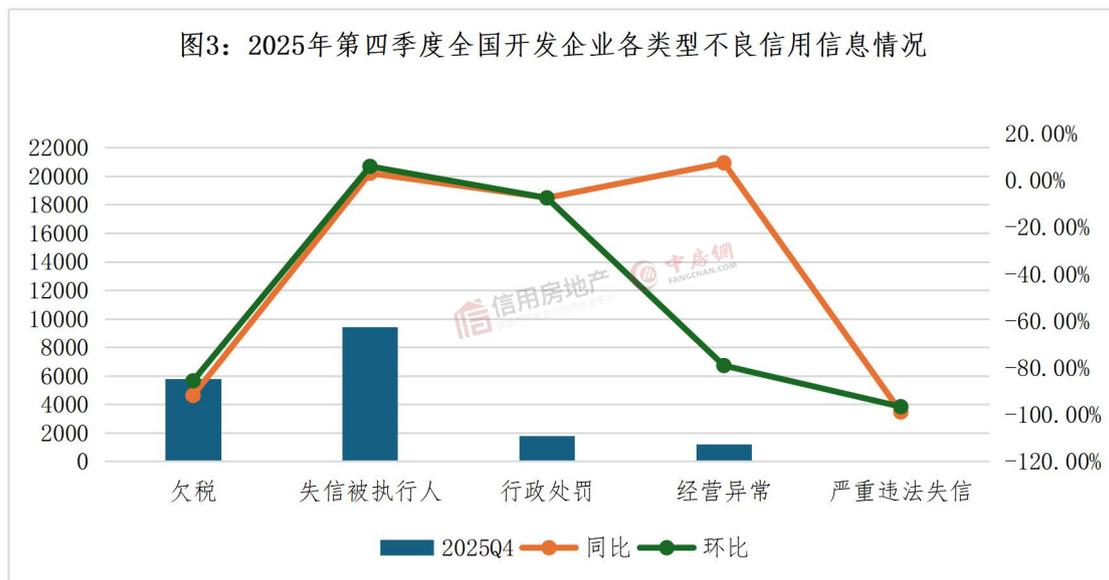
从2025年第四季度开发企业产生的不良信用信息类型来看，主要为失信被执行人信息，占比达51.81%，有9437条案例；其余依次为欠税、行政处罚、经营异常、严重违法失信信息，本季度无重大税收违法信息（见图2）。



数据来源：房地产信用平台

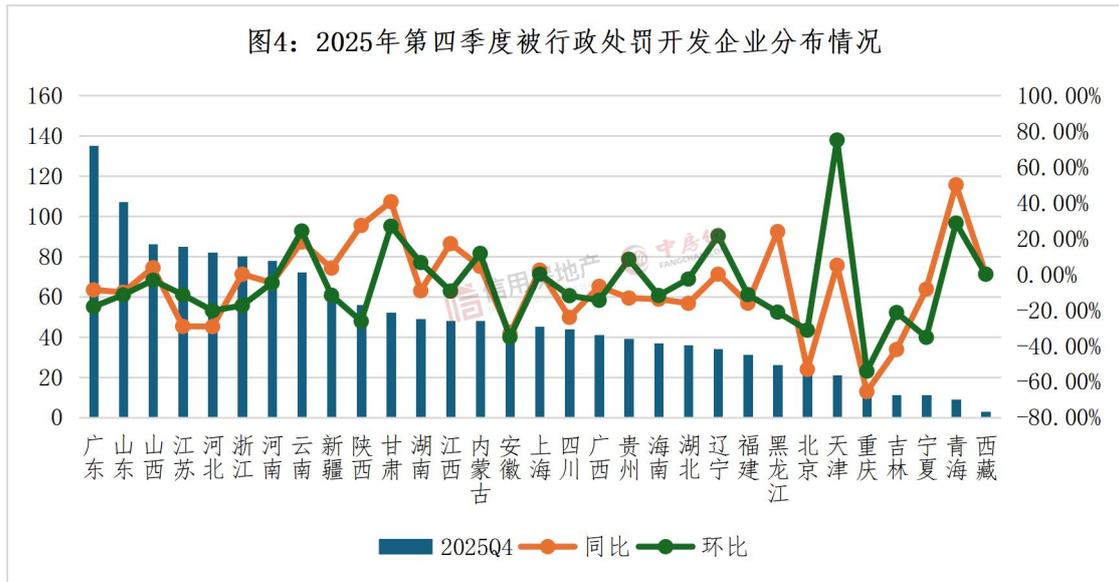
从2025年第四季度开发企业不良信用信息类型的变动情况来看，严重违法失信的开发企业案例同比降幅最大，达98.94%，失信被执行人和经营异常案例同比呈上升趋势。环

比方面，严重违法失信的开发企业案例降幅也最大，为96.67%，失信被执行人案例环比亦呈上升趋势（见图3）。



（一）行政处罚

根据房地产信用平台统计，2025年第四季度全国被行政处罚的房地产开发企业共1505家，同比减少9.66%，环比减少9.99%，约占全部开发企业的1.01%，共1771条案例（见图4）。

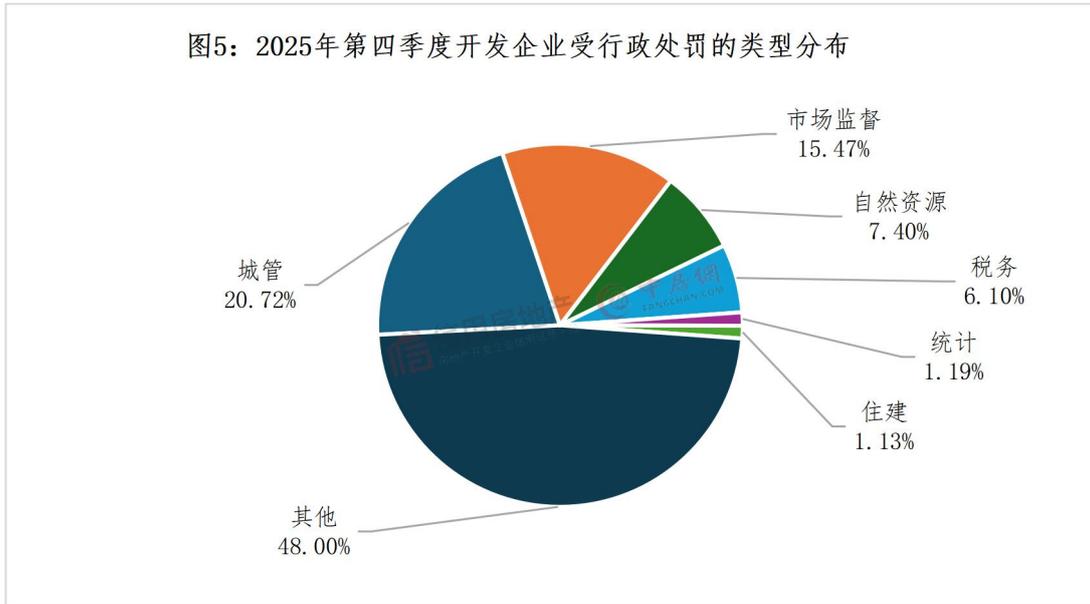


数据来源：房地产信用平台

从分布上看，广东、山东和山西受到行政处罚的开发企业数量最多，分别有 135 家、107 家和 86 家。

在所有行政处罚信息中，来自城管部门的数量最多，约 367 条，占比达 20.72%；来自市场监管部门的有 274 条，占比 15.47%；来自自然资源部门的有 131 条，占比 7.40%（见图 5）。

图5：2025年第四季度开发企业受行政处罚的类型分布

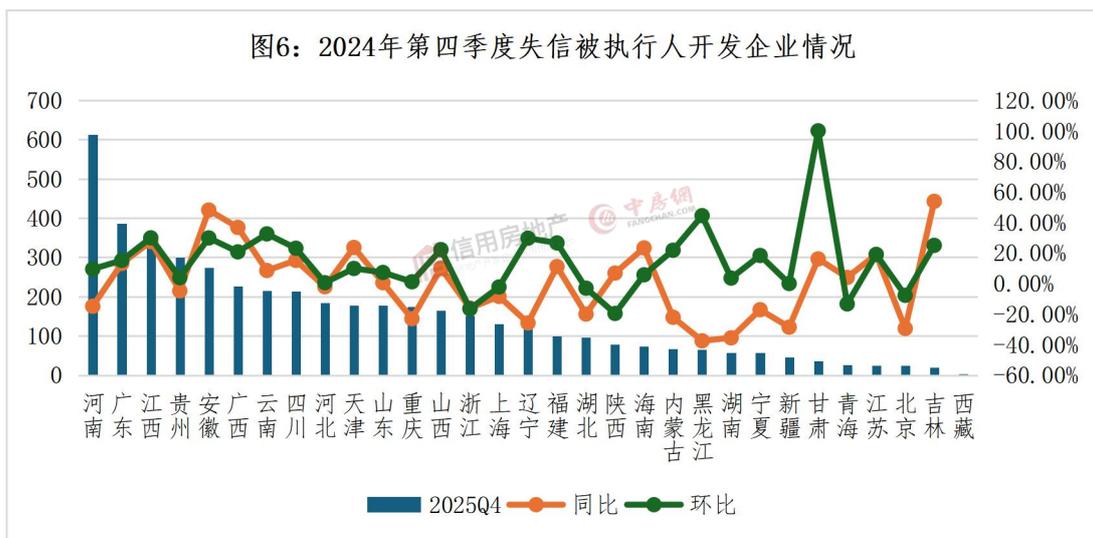


数据来源：房地产信用平台

（二）失信被执行人

根据房地产信用平台统计，2025年第四季度全国被列为失信被执行人的房地产开发企业共4502家，同比增加1.21%，环比增加12.63%，约占全部开发企业的3.02%，共9437条案例（见图6）。

图6：2024年第四季度失信被执行人开发企业情况



数据来源：房地产信用平台

从分布区域看，河南、广东和江西存在失信被执行人情况的开发企业数量居前，分别为 612 家、387 家和 343 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较为靠前。

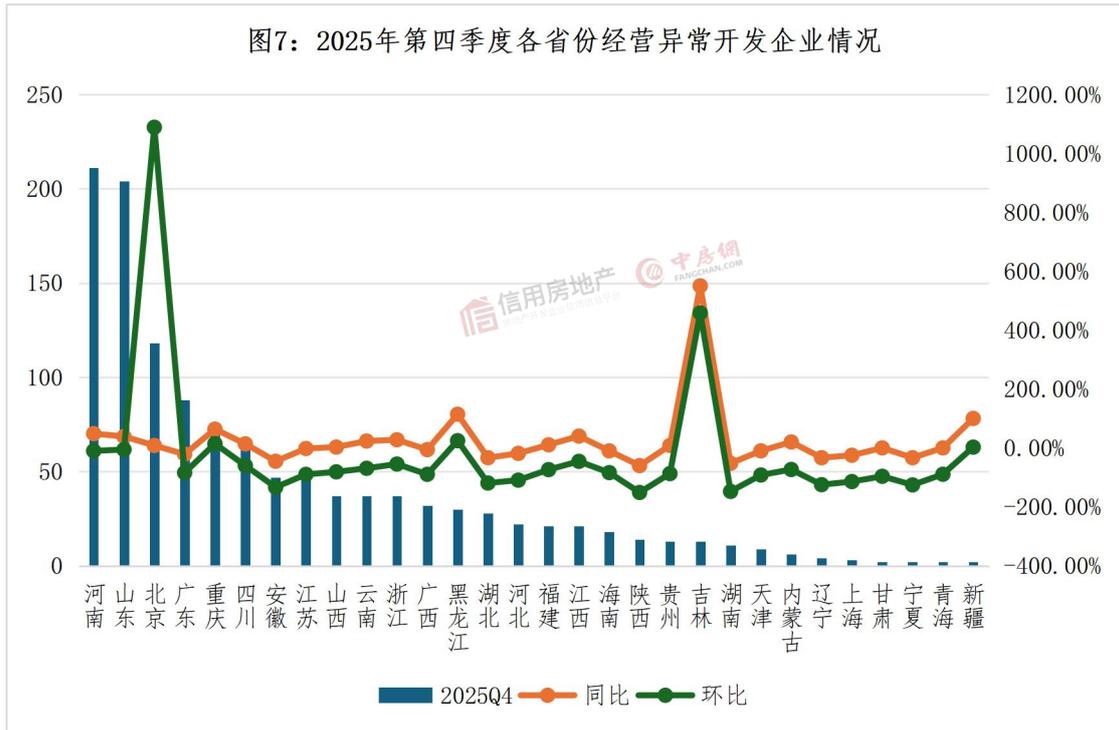
从失信被执行人的原因来看，“有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务”的占比达 47.37%；其次是“违反财产报告制度”，占比 40.24%；另外，“被执行人无正当理由拒不履行执行和解协议”和“其他规避执行”也是常见类型。

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判决书约 28600 例，其中 77.29% 为合同纠纷。

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为 38.21%。

（三）经营异常

根据房地产信用平台统计，2025 年第四季度全国被认定经营异常行为的开发企业共 1217 家，同比增加 8.76%，环比减少 78.91%，约占全部开发企业的 0.82%，共 1222 条案例（见图 7）。



数据来源：房地产信用平台

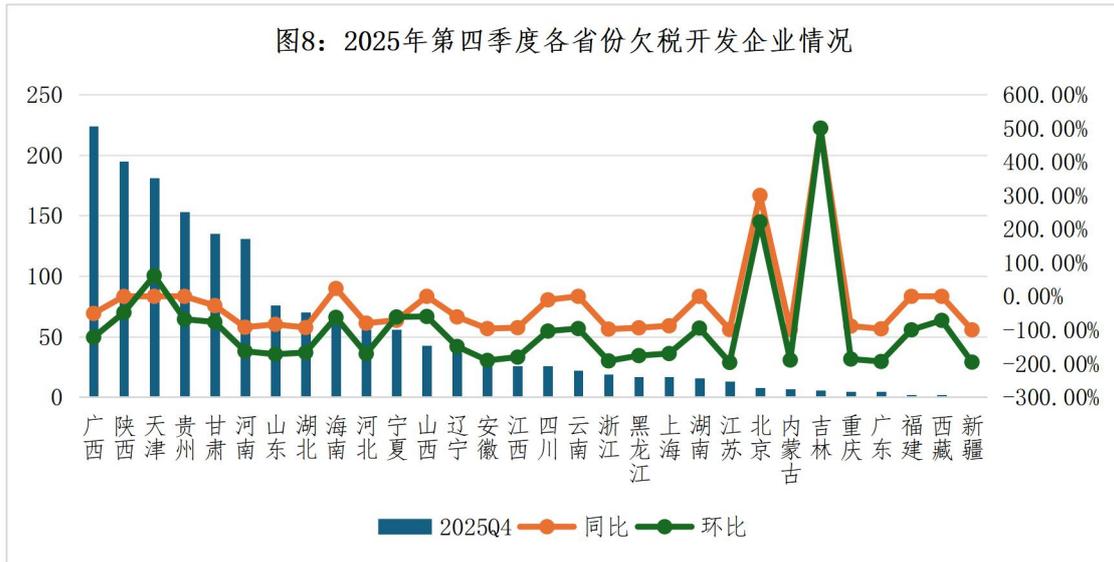
从区域分布看，河南、山东和北京经营异常的开发企业最多，分别有 211 家、204 家和 118 家。其中，北京经营异常的企业数量相对该市开发企业总数的比例比较靠前。

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，达 1075 条，占比 87.97%；其次是未依照《企业信息公示暂行条例》第八条规定的期限公示年度报告，占比 10.15%，有 124 条。

（四）欠税

房地产信用平台统计显示，2025 年第四季度全国被公布欠税行为的房地产开发企业共 1640 家，同比减少 80.97%，环比减少 81.75%，约占全部开发企业的 1.10%，共 5785 条

案例（见图 8）。



数据来源：房地产信用平台

从区域分布来看，广西、陕西和天津被公布欠税开发企业数量最多，分别有 224 家、195 家和 181 家。

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

企业名称	注册省份	欠税税种	欠税余额/合计 (亿元)
北京达义兴业房地产开发有限公司	北京	土地增值税	7.98
西安碧盈置业有限公司	陕西	企业所得税、增值税	4.78
绿地集团西安沣东置业有限公司	陕西	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、土地增值税	4.17

天津城投滨海房地产经营有限公司	天津	城市维护建设税、土地增值税、增值税、企业所得税	4.11
天津普利达房地产建设开发有限公司	天津	土地增值税、房产税	3.97
西安智晟达置业有限公司	陕西	土地增值税、契税、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	3.69
绿地集团西安兴港置业有限公司	陕西	城镇土地使用税、增值税、企业所得税、城市维护建设税、印花税、土地增值税	3.54
天津亿利金威房地产开发有限公司	天津	土地增值税、增值税、企业所得税、个人所得税	3.37
力高（天津）地产有限公司	天津	个人所得税、城市维护建设税、房产税、印花税、城镇土地使用税、土地增值税、增值税	3.29
海南陵水棕榈泉置业有限公司	海南	---	2.95

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统计，2025年第四季度被列入涉及严重违法失信的房地产开发企业有1家，为湖南凯中置业有限公司，列入原因显示为：“法律、行政法规和党中央、国务院政策文件对市场主体相关责任人员列入严重违法失信名单有规定的，依照其规定。”

三、房地产开发企业债务违约情况

（一）境内信用债违约情况

根据房地产信用平台统计，2025 年四季度全国共有 4 家房地产债券发行人确认境内信用债券实质违约（不包括展期情形），涉及债券 6 只，同比 2024 年第四季度增加 1 只，环比 2025 年第三季度增加 4 只；违约涉及债券余额 37.51 亿元，同比 2024 年第四季度减少 3.84%，环比 2025 年第三季度减少 2.19%。

表 4：房地产开发企业 2025 年第四季度境内债违约统计
(不包括展期情形)

债券代码	违约日期	债券简称	发行人	类型	发行规模(亿元)	违约日债券余额(亿元)
163911.SH	2025-11-30	H20 奥园 2	奥园集团有限公司	本息违约	11.8	11.8
159650.SH	2025-11-06	H19 宝龙 A	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	未按时兑付回售款和利息	6.5	5.4613
159651.SH	2025-11-06	H19 宝龙 B	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	未按时兑付回售款和利息	2	1.75
159652.SH	2025-11-06	19 宝龙次	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	未按时兑付回售款	0.5	0.5
169687.SH	2025-10-16	H 正荣 3 优	正荣地产控股股份有限公司	利息违约	10	10
149256.SZ	2025-10-14	H0 阳城 04	阳光城集团股份有限公司	利息违约	8	8

来源：iFind，房地产信用平台整理

（二）境外债违约情况

根据房地产信用平台统计，2025 年四季度有 1 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 1 只，相比 2024 年四季度的 1 家企业 5 只债券违约、2025 年第三季度的 2 家企业 6 只债券违约，均大幅减少。

在涉及金额方面，2025 年四季度境外债涉及违约金额 0.11 亿美元、涉及债务余额 3.653 亿美元，同比分别减少 97.05%和 79.50%，环比分别减少 75.33%和 77.55%。

表 5：房地产开发企业 2025 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 (亿美元)	违约日债 券余额 (亿美元)
XS22071 92191	绿地控股 6.125% 20290422	2025-10-22	绿地控股集团 有限公司	未按时兑付 利息	0.11	3.6530

来源：iFind，房地产信用平台整理

五、2025 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

市场监管总局发布《组织机构统一社会信用代码管理办法》(2025 年 12 月)

市场监管总局对外发布《组织机构统一社会信用代码管理办法》。统一社会信用代码，是每个组织机构全国唯一、终身不变的“数字身份证”。这一办法的核心是对统一社会信用代码实施全生命周期规范，实现组织机构从“设立”到

“存续”的精准识别、动态追踪，将发挥三方面作用。一是织密社会信用体系“数据网”。统一社会信用代码串起各地区、各部门的信用信息，以代码为索引，可全景记录经济活动，交叉稽核信用状况，真正做到“一处失信、处处受限”。二是架起全国统一大市场“数字桥”。市场监管总局依法依规，以统一社会信用代码为关键纽带，推动跨部门、跨地区、跨行业信息共享、业务协同，破除“信息孤岛”，夯实推进全国统一大市场建设的信息流通底座。三是激活市场监管“智慧脑”。推动代码与登记注册、信用监管、执法稽查、安全监管深度融合，让监管更精准、更智能、更高效。

国家发展改革委印发《信用修复管理办法》（2025年11月）

国家发展改革委印发《信用修复管理办法》，将从2026年4月1日起施行。办法指出，信用主体依法享有信用修复的权利。除法律、法规或党中央、国务院政策文件明确规定不可修复的情形外，满足相关条件的信用主体均可按要求申请信用修复。失信信息按照失信严重程度实行分类管理，原则上划分为“轻微、一般、严重”三类，按照过罚相当原则，分别设置不同的公示期限，公示期限自司法、行政公务文书认定之日起开始计算。行业主管部门可按照“轻微、一般、严重”的分类原则，制定本领域失信信息具体分类标准，并

在“信用中国”网站统一发布。行业主管部门已经制定具体分类标准的，按照行业主管部门规定执行。轻微失信信息原则上不予公示；行业主管部门认为确有必要公示的，公示期最长不超过3个月，且法定责任履行完毕即可申请修复。一般失信信息的最短公示期为3个月，最长为1年。严重失信信息的最短公示期为1年，最长为3年。最短公示期届满后，信用主体方可按规定申请信用修复。最长公示期届满后，相关信息自动停止公示。对达到最长公示期但未纠正失信行为或未完全履行相关义务的，按照行业主管部门有关规定执行。同一失信信息涉及多种处罚类型的，其公示期限以期限最长的类型为准。对附带期限的处罚，在相关期限届满前，该行政处罚信息不得提前终止公示。“信用中国”网站涉及自然人的失信信息原则上不予公示。法律、行政法规对相关信息公示期另有规定的，从其规定。

市场监管总局发布《市场监督管理信用修复管理办法》 (2025年11月)

市场监管总局发布《市场监督管理信用修复管理办法》，办法将于12月25日起正式施行。办法包括进一步扩大信用修复范围，为重整及和解企业恢复信用、重新开展正常经营、参与市场竞争提供有力支撑；进一步完善违法失信信息分类，按照过罚相当原则，分别设置不同的公示期限和修复条件，

提升信用修复精细化管理水平；进一步优化办理流程，缩短信用修复的办理时限，提升信用修复效率；进一步做好协同修复，实现国家企业信用信息公示系统与相关信息化系统数据共享，结果互认。市场监管总局还修订了《企业经营异常名录管理办法》《市场监督管理行政处罚信息公示规定》等规章，规范企业、个体工商户和农民专业合作社申请移出经营异常名录的条件和程序，明确不同类型行政处罚信息停止公示的期限和条件，确保信用修复规则统一。

“十五五”规划建议发布，多处提及信用建设（2025年10月）

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》正式发布。其中，建议在多个章节提及信用相关要求。坚持有效市场和有为政府相结合。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，构建统一、开放、竞争、有序的市场体系，建设法治经济、信用经济，打造市场化法治化国际化一流营商环境，形成既“放得活”又“管得好”的经济秩序。坚决破除阻碍全国统一大市场建设卡点堵点。统一市场基础制度规则，完善产权保护、市场准入、信息披露、社会信用、兼并重组、市场退出等制度，消除要素获取、资质认定、招标投标、政府采购等方面壁垒，规范地方政府经济促进行为，破除地方保护和市场分割。综

合整治“内卷式”竞争。统一市场监管执法，加强质量监管，完善行政裁量权基准制度，强化反垄断和反不正当竞争执法司法，形成优质优价、良性竞争的市场秩序。健全一体衔接的流通规则 and 标准，高标准联通市场设施，降低全社会物流成本。完善有利于统一大市场建设的统计、财税、考核制度，优化企业总部和分支机构、生产地和消费地利益分享。

住建部办公厅关于印发住房城乡建设领域公共信用信息目录（2025年版）的通知（2025年10月）

住房和城乡建设部办公厅正式印发《住房城乡建设领域公共信用信息目录（2025年版）》，目录详细规定了住建领域公共信用信息的归集范围、分类标准和管理要求，为全国住建系统建立统一、规范的信用监管体系提供了重要政策依据，将推动建筑市场、房地产市场等领域的信用管理走向精细化。

（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 10月	天津、杭州等7城	天津、杭州、石家庄、昆明、南宁、海口、哈尔滨7城签署《关于推动行政处罚信息信用修复跨区域协同的合作协议》
	云南	《云南省打造一流营商环境促进经营主体提质增效三年行动计划(2025—2027年2.0版)》
	河南	《河南省优化营商环境条例（修订草案）》
2025年 11月	福建	福州市住房和城乡建设局 福州市不动产登记和交易中心关于进一步加强房地产开发企业信用评价和分类管理的通知

	上海	上海市十六届人大常委会第二十五次会议表决通过关于修改《上海市优化营商环境条例》决定
	青海	《全力打造一流营商环境助力高质量发展三年行动方案（2025—2027年）》
2025年 12月	云南	昆明2024年度物业服务企业信用评价结果公示
	海南	《海南省常态化推进“高效办成一件事”重点举措》
	辽宁	《辽宁省市场监管部门优化营商环境重点举措》