

2023 年中国房地产代建企业排行榜

伴随着我国房地产市场日趋成熟，房企积极探索新发展模式，近年房地产代建领域获得了较快发展。在此背景下，中指研究院以数据为基础，对 2023 年房地产代建企业的总新签规模、政府代建新签规模、特色项目等进行研究，关注行业最新动态，为行业研判代建发展情况提供参考。

2023 年中国房地产代建企业新签规模排行榜

排名	企业名称	新签约代建面积 (万平方米)
1	绿城管理	3528
2	蓝城集团	1899
3	绿城发展	1118
4	蓝绿双城	1036
5	金地管理	1035
6	腾云筑科	1007
7	旭辉建管	980
8	兴元建设	872
9	龙湖龙智造	800
10	中原建业	716
11	碧桂园建管(凤凰智拓)	611
12	绿地控股	588
13	新城建管	395
14	中铁置业集团	382
15	泰达建设	331
16	招商蛇口	269
17	朗诗绿色地产	264
18	幸福安基	248
19	德信绿建集团	213
20	复地管理	206
21	华宇集团	203
22	东原集团	200
23	中天美好集团	185
24	远洋建管	177
25	中建壹品	177
26	坤番晴(上海)企业发展有限公司 (久筑共建科技)	167
27	宋都管理	143
28	筑健康代建	128
29	腾云当代管理	124
30	中交管理	103

31	开元建设	81
32	众安集团	46
33	滨江管理	44
34	宁夏中房	37
35	新希望地产	35
36	中铁二十局地产	25

榜单说明：(1) 统计包含商业代建、政府代建、资本代建等业务数据。(2)

数据来源：中指数据库、企业提报、公开资料收集。

2023年Q4中国房地产代建企业新签规模排行榜

排名	企业名称	新签约代建面积(万平方米)
1	绿城管理	857
2	旭辉建管	560
3	兴元建设	517
4	腾云筑科	505
5	蓝绿双城	482
6	蓝城集团	404
7	龙湖龙智造	341
8	泰达建设	273
9	绿城发展	271
10	东原集团	135
11	中铁置业集团	135
12	远洋建管	120
13	新城建管	93
14	坤番晴(上海)企业发展有限公司 (久筑共建科技)	76
15	复地管理	72
16	招商蛇口	69
17	碧桂园建管(凤凰智拓)	61
18	中交管理	60
19	中天美好集团	51
20	华宇集团	46
21	宋都管理	46
22	德信绿建集团	28
23	众安集团	27
24	中铁二十局地产	25
25	腾云当代管理	24
26	朗诗绿色地产	24
27	开元建设	22
28	滨江管理	15

29	绿地控股	15
30	幸福安基	14
31	宁夏中房	2

榜单说明：（1）统计包含商业代建、政府代建、资本代建等业务数据。（2）数据来源：中指数据库、企业提报、公开资料收集。

2023年中国房地产代建企业政府代建新签规模排行榜

排名	企业名称	新签约代建面积（万平方米）
1	绿城管理	1101
2	华润置地	1020
3	蓝城集团	984
4	绿城发展	667
5	绿地控股	469
6	旭辉建管	350
7	招商蛇口	229
8	兴元建设	215
9	德信绿建集团	200
10	中天美好集团	165
11	幸福安基	152
12	蓝绿双城	145
13	中原建业	125
14	宋都管理	125
15	新城建管	124
16	远洋建管	119
17	坤番晴(上海)企业发展有限公司 (久筑共建科技)	74
18	东原集团	64
19	滨江管理	44
20	腾云筑科	43
21	碧桂园建管(凤凰智拓)	37
22	新希望地产	35
23	中铁二十局地产	25
24	复地管理	13
25	腾云当代管理	11
26	宁夏中房	2

数据来源：中指数据库、企业提报、公开资料收集

一、新增规模分析

2023年，绿城管理以3528万平方米新签约规模位列第一，继续领跑行业。

蓝城集团和绿城发展代建新签约面积分别为 1899 万平方米和 1118 万平方米，位列二、三位，处于领先地位。蓝绿双城、金地管理、腾云筑科代建新签约规模均超过 1000 万平方米。2023 年，房地产代建企业累计规模前五门槛已超 1000 万平方米，规模竞速趋势进一步加剧。前五企业新增代建规模总额占比为 46.9%，行业集中度依旧保持较高水平。

2023 年第四季度，绿城管理以 857 万平方米位列第一，依旧保持领先地位；旭辉建管紧随其后，新增规模为 560 万平方米，在长三角、粤港澳等城市群获取多项目；兴元建设以 517 万平方米位居第三。

2023 年下半年以来，保障性住房相关政策频发，其中，12 月 11 日中央经济工作会议提出，未来几年要加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，为政府类代建提供了较大的结构性机会。房地产代建企业也积极布局政府代建，从榜单来看，绿城管理以 1101 万平方米的新拓面积位列榜单第一。华润置地和蓝城集团位列二、三位，新签约政府代建规模分别为 1020 万平方米和 984 万平方米。华润置地专注于大片区开发模式代建，中标广东医科大学顺德妇女儿童儿童医院等多项目。新增规模榜单中，民营房企数量占比依旧较高，表明民营房企在政府代建方面，依旧具有一定优势。

二、代建销售规模分析

2023 年中国房地产代建企业代建销售规模排行榜

排名	企业名称	销售金额	销售面积
1	绿城管理	1068.0	861.0
2	中原建业	295.0	466.0
3	蓝绿双城	202.0	120.0
4	绿城发展	151.2	121.5
5	腾云筑科	82.2	53.8
6	碧桂园建管 (凤凰智拓)	21.7	21.5
7	绿地控股	20.0	20.0
8	德信绿建集团	9.8	6.3
9	众安集团	9.6	4.8
10	泰达建设	9.0	3.6
11	远洋建管	7.0	3.7
12	新城建管	5.4	4.9
13	腾云当代管理	5.0	6.1

14	华宇集团	2.3	3.3
15	宁夏中房	1.2	2.0

2023年，绿城管理以1068亿元合约销售金额位列代建销售榜首位，遥遥领先。中原建业和蓝绿双城代建项目销售金额分别为295亿元和202亿元，位列二、三位。需要注意的是，房地产代建作为新蓝海，近年来持续受到房地产企业关注，但多数房企为近两年新成立的代建平台，因此，项目转化为销售尚需时间，销售数据相差较大。

三、项目分析

2023年中国房地产优秀代建项目（排名不分先后）

政府代建		
项目名称	代建企业	项目特色
武汉理工研究院	招商蛇口	大片区代建
浙江温州南白象街道项目	腾云当代管理	未来社区
温州屿田村城中村改造	中天美好集团	“党建+”模式
国际陆港·诚信金街广场	众安集团	综合性大盘
宁波市慈溪保障房政府代建项目	远洋建管	绿色人居
芜湖江湾府	兴元建设	市政配套人才房

非政府代建		
项目名称	代建企业	项目特色
聆空云镜城	蓝城集团	焕新区域人居高度
银川悦庭项目	宁夏中房	高标准城市项目
龙湖亚伦·央璟颂	龙湖龙智造	领跑区域改善类销售
广州天河源筑	腾云筑科	“红”动全城，科技人居
闻涛大厦	开元建设	大型综合体
格调馥颂花园	泰达建设	首开即罄
蚌埠希悦花园	中铁二十局地产	书香学府社区
无锡星澜云邸	绿地控股	高品质住区先导项目
太仓·复游城项目	复地管理	旅游蜂巢”标杆之作
山东康源堂中医药大健康产业一期项目	筑健康代建	大健康产业
韶关顺朋十里江山	碧桂园建管（凤凰智拓）	代管代销+物业一站式服务
信达华宇阳光湖樾	华宇集团	综合性大盘
城投·金地 滨海未来社区	金地管理	品质标杆，量价双赢

宜兴城北项目	东原集团	四代住宅
--------	------	------

2023年，特色项目呈“百花齐放”态势，除传统住宅类代建外，大型综合体代建、康养产业类代建和综合性代建有所增加。未来，打造专业化代建能力将成为房地产代建发展趋势之一。

政府代建方面，项目综合性特征明显。招商蛇口2023年在海南共获得10个代建项目，属于大片区级代建工程，涵盖科研高校、民生住宅、市政道路、绿化公园等类型，其中科研院校类代建有中海大研究院、武汉理工研究院、研学谷二期等项目，为三亚崖州湾科技城打造海南自贸港科创高地贡献招商力量。腾云当代管理代建的浙江温州南白象街道项目是浙江省首批落地的未来社区项目之一，目前2029户安置房现已交付使用，获得当地合作伙伴美誉。由中天美好集团代建的蒲州街道屿田村城中村改造一期工程项目以创建温州市瓯江杯、市标化工地为目标，深入挖掘中天美好·光影管理“党建+”、“服务+”的品牌模式，努力打造服务特色突出的、青春的、阳光的示范性项目。众安集团在义乌市成功落地的政府代建项目——国际陆港·诚信金街广场，该项目集住宅、购物中心、商务办公及酒店于一身，对企业综合开发、运营实力有较高要求。此外，远洋建管代建的宁波市慈溪保障房政府代建项目充分发挥其专业设计、施工和管理方面的经验和能力，确保项目以高品质、高标准进行建设。由兴元建设代建的芜湖市政配套人才住房项目“江湾府”，是芜湖市试点现房项目之一，兴元建设团队通过对项目立面、入户大堂、社区景观、配套设施等进行产品精研，以高品质现房为群众提供安心居住体验，助力芜湖市重点建设新区的人才建设和区域发展。

非政府代建方面，代建项目类型多样，主要具有以下几个特征：

(1) 好品质铸就美好人居。蓝城集团代建的聆空云镜城凝萃蓝城对美的理解与追求，以营造“杨柳郡升级版”为目标，通过打造舒阔品质空间、精致生活场域等提升美好人居水平。宁夏中房代建的悦庭项目在设计理念上以家为出发点，以宁夏中房产品标准及品质，以高品质人居社区敬献贺兰。中铁二十局地产代建的蚌埠希悦花园，以央国企品牌为核心，打造品质住区，构建高新区核心“品牌+产品+教育+景观+交通”五优社区。绿地控股代建的无锡星澜云邸项目通过引入Park Pro生活理念，打造浮于公园之上的云上府邸，旨在全面提升经开区高净值人群生活品质。碧桂园建管（凤凰智拓）代建的韶关顺朋十里江山采用代管+设计+代销+物业运营的一站式服务模式，打造韶关首个五星级酒店式归家大堂，

通过精益管理，高效建设。东原集团创新引入“四代住宅”设计理念，打造健康、生态的森系品质住区，户户有花园，处处有庭院，使得高层住宅的居住体验得到了极大改善。

(2) 区域热销。龙湖龙智造在合肥代建的龙湖亚伦·央璟颂以高品质营建力呈现“龙湖质感”，通过快速开盘，最终在狂揽5.6亿元成交额后，不得不通过紧急加推，满足更多改善类客户需求。由腾云筑科代建的世纪金源·天河源筑将建筑与科技相结合，创建健康智慧生活，实现区域热销。由金地管理代管代销的城投·金地|滨海未来社区开盘当日实现去化174套，单日劲销5.9亿，去化近85%，创造了近两年以来乐清市场首开去化率最高项目的优异成绩，完美诠释了金地管理匠筑营销标杆的专业实力。

(3) 综合性大盘。闻涛大厦是由开元建设全过程代建的大型商业综合体，在项目开发过程中管理团队始终围绕以项目顺利推进为核心，精心策划，确保各项要素有机结合，为钱塘江南岸增添了一颗璀璨的明珠。华宇集团代建的信达华宇阳光湖樾充分发挥企业自身“建筑+开发+服务”产业链条的互补与协作优势，围绕湖岛资源，引入跨界资源，打造高品质“旅游目的地”，重塑项目吸引力和信心。

(4) 产业代建。由复地管理“五年磨一剑”进行代建的太仓·复游城项目为城市带来的又一座“旅游蜂巢”标杆之作。该项目也是太仓市近年来全力培育打造的文旅项目，是太仓构建全域旅游版图中的重要“一核”。山东康源堂中医药大健康产业园由筑健康代建，企业聚焦从建设手续办理到交付运营的建造服务，该项目被山东省人民政府列为2023年省重大项目名单。