

2024年1-3月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2024年1-3月房地产代建企业的总新签规模、政府代建新签规模、代建销售规模、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。



排名	企业名称	新签约代建面积（万平方米）
1	蓝城集团	548
2	蓝绿双城	495
3	旭辉建管	336
4	融者共创（兴元建设）	245
5	凤凰智拓建管	190
6	腾云筑科	154
7	德信绿建集团	143
8	龙湖龙智造	126
9	中交管理	125
10	朗诗绿色地产	88
11	新宏图城市发展	84
12	中铁置业集团	81
13	绿地智慧	75
14	招商建管	66
15	久筑共建	60
16	东原睿建	59
17	新城建管	55
18	中天美好集团	50
19	中原建业	46
20	幸福安基	34
21	远洋建管	19
22	开元建设	18
23	宋都管理	13

24	筑健康代建	9
25	宁夏中房	8

榜单说明：（1）统计范围：统计包含商业代建、政府代建、资本代建等业务数据。以下数据不包含在统计范围内：①各类框架协议、战略协议等产生的代建规模；②各类城市微更新、房屋改造规模；③纯咨询类项目规模；④股权式代建中股权占比高于10%的项目规模；⑤关联方作代建时，任何一方持股超过10%的委托项目；⑥道路、桥梁等非房地产相关基础公共设施建设的新增规模。⑦单项目不做重复计算。（2）数据来源：CREIS中指数据-代建云、企业提报、公开资料收集。（3）绿城管理因上市披露原因，暂不公开季度新签约规模，故榜单不涉及绿城管理相关数据。（4）特别声明：本报告仅供参考，课题组不对使用报告及其内容所引发的任何直接或间接损失承担责任。



排名	企业名称	新签约代建面积（万平方米）
1	蓝城集团	210
2	华润置地	205
3	蓝绿双城	195
4	旭辉建管	178
5	绿地智慧	75
6	久筑共建	60
7	中天美好集团	50
8	新宏图城市发展	22
9	招商建管	19
10	中原建业	17
11	开元建设	14
12	宋都管理	13
13	德信绿建集团	9
14	新城建管	6
15	东原睿建	2

榜单说明：（1）数据范围：政府代建。以下数据不包含在统计范围内：①各类

框架协议、战略协议等产生的代建规模；②各类城市微更新、房屋改造规模；③纯咨询类项目规模；④道路、桥梁等非房地产相关基础公共设施建设的新增规模。

(2) 数据来源：CREIS 中指数据-代建云、企业提报、公开资料收集。(3) 绿城管理因上市披露原因，暂不公开季度新签约规模，故榜单不涉及绿城管理相关数据。(4) 特别声明：本报告仅供参考，课题组不对使用报告及其内容所引发的任何直接或间接损失承担责任。

一、新增规模分析

2024 年 1-3 月，蓝城集团以 548 万平方米新签约规模位列第一。蓝绿双城和旭辉建管代建新签约面积分别为 495 万平方米和 336 万平方米，位列二、三位，处于领先地位。2024 年 1-3 月，房地产代建企业累计规模前五门槛近 200 万平方米，前五企业新增代建规模占比为 58.0%，行业集中度保持高位；前 20 企业新增总规模较 2023 年一季度同比下降 7.5%。需要注意的是，房地产代建不同于开发，无节奏性规律，项目拓展也具有随机性。

2024 年 1-3 月，房地产代建企业积极布局政府代建，从榜单来看，蓝城集团以 210 万平方米的新拓面积位列榜单第一。华润置地和蓝绿双城位列二、三位，新签约政府代建规模分别为 205 万平方米和 195 万平方米。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



2024年1-3月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 (亿元)	销售面积 (万平方米)
1	蓝绿双城	51.7	27.6
2	中原建业	37.9	63.7
3	泰达建设	13.4	2.9
4	腾云筑科	12.4	14.5

5	旭辉建管	10.0	8.0
6	德信绿建集团	4.2	2.0
7	滨江管理	4.1	1.9
8	中交管理	2.1	2.0
9	新城建管	1.5	2.0
10	腾云当代管理	1.2	1.6
11	招商建管	1.0	0.6
12	东原睿建	0.9	1.2
13	宁夏中房	0.6	1.2
14	新宏图城市发展	0.6	0.7

榜单说明：绿城管理因上市披露原因，暂不公开季度销售规模，故榜单不涉及绿城管理相关数据。

2024年1-3月，蓝绿双城以51.7亿元合约销售金额位列代建销售榜首位。中原建业和泰达建设代建项目销售金额分别为37.9亿元和13.4亿元，位列二、三位。值得注意的是，大部分代建企业均经历了代建代销的全周期，代建项目已转化为销售，因此销售金额分布较为均衡。

三、项目分析



项目名称	代建企业	项目类型	项目特色
车头未来社区	宋都管理	政府代建	全拆重建未来社区
江山两新产业园	中天美好集团	政府代建	红色工地
金沙府	蓝城集团	政府代建	古典三段式建筑风格
遇建当代上品	腾云当代管理	商业代建	逆市热销
周口郸城建业府	中原建业	商业代建	多项首创
湖州春语里	滨江管理	商业代建	以“船·帆”为概念设计

无锡世纪金源紫檀南长里	腾云筑科	商业代建	逆市热销
融耀新禹（融者共创）	融者共创（兴元建设）	商业代建	城市更新代表项目
昆明青云赋	龙湖龙智造	商业代建	纾困盘活
广清大学城项目	凤凰智拓建管	商业代建	科技创新城

2024年1-3月，特色项目主要以商业代建为主，代建企业纷纷在产品力方面下功夫，以提升自身的核心竞争力。

（1）优秀的产品力水平，构筑高品质人居。蓝城集团代建的金沙府主体建筑采用新古典设计手法，立面形态组合借鉴古典三段式手法，划分基座、中部和上部，融入杭州园林地域文化，根据村民生活习惯，结合民俗、喜好避讳，把环境融入日常起居中，增加居民回家的归属感。中原建业代建的周口郸城建业府是郸城首家承诺延期交付赔首付，首创全城监理模式，无底商纯住宅，居住环境舒适，纯粹高净值生活领地，超100%得房率。滨江管理代建的湖州春语里以“船·帆”为概念出发，以裙房为“船”，以主楼为“帆”，注重从自然和人文出发，重视空间和场所性格的塑造，通过对东方文化、中华文化、江南特色、湖州韵味等特色元素的提炼，赋予场地新的性格和诗意空间，构筑高品质居住生活、庭院胜境。

（2）逆市热销。腾云当代管理代建的遇建当代上品是全过程代建的国企项目，项目春节期间实现50+套成交、销售金额约4000万，成为邢台市月度单盘成交套数销冠。腾云筑科代建的无锡世纪金源紫檀南长里项目入市以来热销13亿元，长期位列无锡别墅类项目销售金额前三，销售均价第一，是无锡高端住宅标杆项目。龙湖龙智造代建的昆明青云赋为纾困项目，项目自去年首开打破昆明年度五项销售记录外，2024年一季度持续热销，量价双高，为甲方提供了充裕的现金流回款，为昆明纾困打造了全新标杆。

（3）独特的代建模式，焕活区域活力。宋都管理代建的车头未来社区作为金华婺城第一个全拆重建的未来社区，通过“集约共享、分区布置、文化传承”的方式，破解传统安置小区短板，进一步助力金华市城北片区开发，推动未来科创中心破局起势，打造婺城“未来安置小区样板”。中天美好集团代建的江山两新产业园项目获衢州市优秀“红色工地”称号，项目结合“两山”文化肌理，规划动静分区，营造和谐、美丽、活力、幸福的现代社区。由融者共创（兴元建设）

代建的融耀新禹是蚌埠禹会城市更新重要代表作品，项目以公园及旧街改造的城市微更新手法，焕新城市记忆，营造公园洋房的全新体验，开启蚌埠老城焕新序幕。凤凰智拓建管代建的广清大学城项目是约 90 万平方米科技创新城，聚焦五大智慧产业板块，筑就总部经济区、智慧产业集聚区，打造新质生产力，树立标杆智慧城。