

# 2024 上半年中国房地产代建企业排行榜

我国房地产发展进入新阶段，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1-6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	绿城管理	1746
2	旭辉建管	729
3	蓝绿双城	717
4	龙湖龙智造	432
5	凤凰智拓建管	413
6	新城建管	352
7	融者共创（兴元建设）	347
8	金科金建管	325
9	东原睿建	286
10	绿地智慧	248
11	远洋建管	223
12	招商建管	202
13	中原建业	176
14	新宏图城市发展	160
15	德信绿建集团	148
16	朗诗绿色地产	145
17	中交管理	134
18	中铁置业集团	121
19	久筑共建	92
20	幸福安基	70
21	璀璨管理	58
22	中天美好集团	50
23	铁建城发	41

24	滨江管理	32
25	开元建设	27
26	宋都管理	22
27	宁夏中房	19
28	筑健康代建	12

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）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	旭辉建管	393
2	龙湖龙智造	306
3	新城建管	297
4	金科金建管	294
5	东原睿建	226
6	蓝绿双城	222
7	凤凰智拓建管	208
8	远洋建管	183
9	绿地智慧	173
10	中原建业	130
11	招商建管	108
12	融者共创（兴元建设）	103
13	新宏图城市发展	76
14	铁建城发	41
15	中铁置业集团	40

16	久筑共建	32
17	滨江管理	17
18	璀璨管理	17
19	宁夏中房	11
20	宋都管理	10
21	中交管理	9
22	开元建设	9
23	德信绿建集团	6
24	筑健康代建	2

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	绿城管理	536
2	华润置地	355
3	旭辉建管	310
4	绿地智慧	248
5	蓝绿双城	140
6	金科金建管	91
7	招商建管	82
8	中原建业	51
9	中天美好集团	50

10	东原睿建	39
11	新宏图城市发展	36
12	远洋建管	32
13	久筑共建	28
14	融者共创（兴元建设）	27
15	开元建设	22
16	宋都管理	22
17	德信绿建集团	15

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。

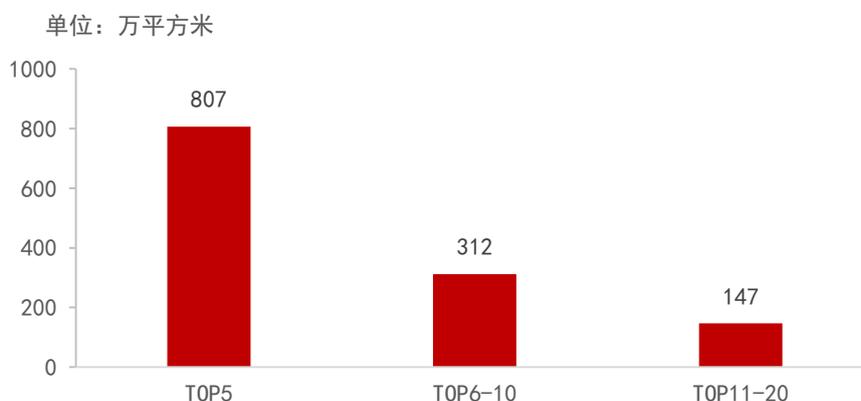
（2）数据来源：CREIS 中指数据-代建云、企业提报、公开资料收集。（3）特别声明：本报告仅供参考，课题组不对使用报告及其内容所引发的任何直接或间接损失承担责任。

## 一、新增规模分析

2024 年 1-6 月，绿城管理以 1746 万平方米新签约规模位列第一。旭辉建管和蓝绿双城代建新签约面积分别为 729 万平方米和 717 万平方米，位列二、三位，处于领先地位。2024 年 1-6 月，房地产代建企业累计规模前五门槛超 400 万平方米。通过对典型代建企业（2023 上半年和 2024 上半年均在代建企业新签规模排行榜的企业）统计，2024 上半年，代建新增规划建筑面积同比增长 3.0%。

代建企业分化加剧。2024 年 1-6 月，TOP5、TOP6-10、TOP11-20 代建企业新增规划建筑面积均值分别为 807 万平方米、312 万平方米和 147 万平方米，企业新增规模分化加剧。

图：2024 年 1-6 月各阵营代建企业新增规划建筑面积均值情况



2024年4-6月，旭辉建管以393万平方米的新签约代建面积位列第一。第二季度，旭辉在保定、海口、丽水、南阳等多个城市获得多个代建项目，新增规模优势显著。龙湖龙智造和新城建管分别以306万平方米和297万平方米新增规模位列二、三。

2024年1-6月，房地产代建企业积极布局政府代建，从榜单来看，绿城管理以536万平方米的新拓面积位列榜单第一。华润置地和旭辉建管位列二、三位，新签约政府代建规模分别为355万平方米和310万平方米。2024上半年，代建企业在政府代建方面也在探索突破，如绿城管理通过竞标代建杭州市西湖区转塘单元项目，该项目是浙江省在配售型保障性住房项目上的首次探索。同时，部分企业也在积极获取城中村改造、城市住宅危改等政府代建项目。政府代建的盈利性虽然远低于商业代建，但随着代建竞争加剧，寻求一些低盈利但稳定的项目，也成为部分代建企业突围的方向之一。

## 二、代建销售规模分析



2024年1-6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	绿城管理	410.9	311.4
2	蓝绿双城	107.1	85.5
3	中原建业	71.5	118.0
4	龙湖龙智造	40.0	19.7
5	久筑共建	33.0	64.0
6	泰达建设	28.0	6.5
7	旭辉建管	25.0	20.0
8	凤凰智拓建管	15.3	17.2
9	新城建管	8.0	8.5
10	德信绿建集团	7.4	3.5
11	中交管理	5.1	4.2
12	滨江管理	3.0	2.4

13	金科金建管	3.0	4.6
14	璀璨管理	2.7	3.0
15	东原睿建	2.2	2.6
16	新希望地产	1.8	1.5
17	宁夏中房	1.1	1.8
18	新宏图城市发展	1.0	1.2
19	招商建管	0.8	0.4
20	中铁置业集团	0.6	0.7
21	中天美好集团	0.3	0.2

2024年1-6月,绿城管理以410.9亿元合约销售金额位列代建销售榜首位。蓝绿双城和中原建业代建项目销售金额分别为107.1亿元和71.5亿元,位列二、三位。值得注意的是,上半年,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的企业日益增多,上榜企业数量不断增加。

### 三、项目分析



项目名称	代建企业	项目类型	项目特色
安吉两山梦想产业园项目	中天美好集团	政府代建	超低能耗建筑
宁波董家畈项目	开元建设	政府代建	高品质人居
义乌后宅街道后毛店区块集聚安置项目	融者共创(兴元建设)	政府代建	对标同区商品房建设标准的40万方安置工程
诸暨应山全过程代开发服务项目	宋都管理	政府代建	“臻享品生活”高质量产品
郸城建业府	中原建业	商业代建	郸城市场标杆项目
温州(苍南)江山宸庐	蓝绿双城	商业代建	好房子、高品质、好服务、优配套
天津武清品悦万澜	新城建管	商业代建	逆市热销
无极县城投纯代建项目	腾云当代管理	商业代建	“地标级”项目

和悦里塘雅苑	旭辉建管	商业代建	逆市热销
重庆凤栖湖畔	龙湖龙智造	商业代建	第四代住宅
中铁置业·厦门湾	中铁置业集团	商业代建	山海度假文旅大盘
邗城·扬州柳岸晓风	绿城管理	商业代建	产品力出众
广清大学城项目	凤凰智拓建管	商业代建	科技创新城

2024年1-6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。主要特点为：

**(1) 优秀的产品力水平，构筑高品质人居。**开元建设代建的宁波市镇海区董家畈集中居住区项目是宁波绿色石化片区产城融合生态综合开发项目组成部分，先后荣获多项嘉奖，项目管理及建造品质得到委托单位的认可。融者共创(兴元建设)代建的义乌后宅街道后毛店区块集聚安置项目从设计端即对标甚至超过同区域商品房建设标准，自带商业街，同时由于项目建设体量大，工期短，对施工品质、施工组织及过程管理均提出较高要求。诸暨应山全过程代开发服务项目是宋都管理在诸暨代建的典型代建代销项目，项目管理团队承接项目后提出了多项现场遗留问题解决方案及应对措施，编排详细的项目全景计划，通过精准的项目策划和推演，高效推进项目目标的达成，给当地百姓提供“臻享品生活”的高质量产品。郸城建业府是中原建业资方直投，工程建设速度、交付标准，品质细节等各方面都实景呈现，开创郸城楼市透明工程先河，首创全城监理模式，全周期透明展示工程细节，不降标不减配，承诺货不对板可随时退房。蓝绿双城将数千年前宋画里面的生活搬到温州(苍南)江山宸庐，设计灵感来自《千里江山图》，打造高层区的灵溪及第图，叠墅的归隐宸庐图，以古画的形式铺展江山宸庐的世家生活画卷。旭辉建管代建的和悦里塘雅苑沿袭千年更迭下的江南盛景画卷，将传统与现代文化艺术融入建筑风情，谱写“融入自然、居于自然”的生活哲学。旭辉建管充分利用场地高差，以森系景观塑造空间立体层次感，让生活移步易景、森居自然间，丰富的植被模糊了建筑与自然的边界感，创造出意境无限的野奢人居空间。龙湖龙智造代建的重庆凤栖湖畔以科学城真极核·第四代住宅先行者，致敬影响城市的人。项目高配自动呼梯功能、奢宅同款铸铝门、奢石名树选材等奢宅配置。凭借出色的建筑设计，荣获多项大奖。

**(2) 逆市热销。**新城建管代建的天津武清品悦万澜，落地新城高端产品“品悦”系，推出武清首个拥有架空层、3D空中花园和高定悦会所立体森境住区。在市场量价双跌条件下，逆势首开成功，量价双高树立区域标杆，既为甲方提供了充裕的现金流回款，又保障了甲方投资回报率。绿城管理代建的邗城·扬州柳岸晓风拉通上下游单位，通力合作，确保营销中心、景观示范区、样板房高品质、超预期呈现，打造扬州高端品质人居典范。项目借助委托方及绿城管理力量，向周边企事业单位、医院等专项拓展，多维度挖掘圈层资源；去化率超88%。

**(3) 独特的代建模式，焕活区域活力。**由中天美好·光影管理代建的安吉两山梦想产业园项目是浙江省扩大有效投资“千项万亿”工程2024年重大建设项目。项目建成后将作为国家级科技企业孵化平台投入使用，为来安创业的各类人才提供低成本、便捷化的创业孵化服务。腾云当代管理全过程代建国企无极县城项目，项目是当地迄今体量最大、品质最高的住宅项目。项目规划有大型购物中心，情景商业街，合院，叠拼，洋房，小高层等类产品，以社区生活服务轴及健康生活慢轴分为四个坊区，满足城市改善人群及层峰人群住房需求。中铁置业集团代建的中铁置业·厦门湾项目依托丰富的旅游资源，现已落地国际马术、冲浪、露营等众多文旅配套，未来将打造成集旅游、休闲、娱乐、养生、度假、居住为一体的多元化旅居目的地。凤凰智拓建管代建的广清大学城项目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“产、学、研、商、居”为一体的产城融合高地，打造新质生产力，树立标杆智慧城。