

2024 年 1-9 月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 1-9 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。

 2024年1-9月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	旭辉建管	952
2	蓝绿双城	814
3	润地管理	706
4	龙湖龙智造	628
5	金地管理	624
6	凤凰智拓建管	566
7	东原睿建	505
8	招商建管	468
9	金科金建管	422
10	融者共创（兴元建设）	419
11	绿地智慧	410
12	新城建管	410
13	远洋建管	320
14	新宏图城市发展	261
15	中原建业	193
16	德信绿建集团	165
17	朗诗绿色地产	145
18	中铁置业集团	134
19	幸福安基	110
20	久筑共建	99
21	中天美好集团	92
22	正商管理	81
23	滨江管理	75

24	五矿建管	55
25	复地管理	52
26	铁建城发	41
27	宋都管理	37
28	宁夏中房	21
29	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	旭辉建管	223
2	东原睿建	219
3	龙湖龙智造	196
4	润地管理	180
5	金地管理	166
6	绿地智慧	162
7	凤凰智拓建管	153
8	新宏图城市发展	101
9	金科金建管	97
10	蓝绿双城	97
11	远洋建管	97
12	融者共创（兴元建设）	72

13	新城建管	58
14	滨江管理	58
15	正商管理	44
16	中天美好集团	42
17	中原建业	18
18	德信绿建集团	17
19	五矿建管	16
20	中铁置业集团	13
21	久筑共建	7

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。



2024年1-9月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	润地管理	648
2	旭辉建管	420
3	绿地智慧	410
4	招商建管	186
5	蓝绿双城	177
6	金科金建管	107
7	中天美好集团	92
8	滨江管理	75
9	东原睿建	57

10	新城建管	51
11	中原建业	50
12	远洋建管	45
13	新宏图城市发展	42
14	宋都管理	37
15	久筑共建	35
16	五矿建管	24
17	正商管理	13
18	德信绿建集团	9

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 1-9 月，旭辉建管以 952 万平方米新签约规划建筑面积位列第一。蓝绿双城和润地管理代建新签约规划建筑面积分别为 814 万平方米和 706 万平方米，位列二、三位，处于领先地位。1-9 月，前五企业新签约规划建筑面积占比 42.2%，较 1-6 月下降 12.9 个百分点。通过对 16 家典型代建企业（2023 年 1-9 月和 2024 年 1-9 月均在代建企业新签规模排行榜的企业）统计，2024 年 1-9 月，代建新增规划建筑面积同比增长 15.6%。

从单季度来看，2024 年 7-9 月，旭辉建管以 223 万平方米的代建新签约规划建筑面积位列第一。东原睿建和龙湖龙智造分别以 219 万平方米和 196 万平方米新签约规划建筑面积位列二、三。通过对 16 家典型代建企业（2023 年 1-9 月和 2024 年 1-9 月均在代建企业新签规模排行榜的企业）统计，2024 年第三季度，代建新签约规划建筑面积同比下降 22.4%。

2024 年 1-9 月，房地产代建企业积极布局政府代建，从榜单来看，润地管理以 648 万平方米的新签约规划建筑面积位列榜单第一。旭辉建管和绿地智慧位列二、三位，政府代建新签约规划建筑面积分别为 420 万平方米和 410 万平方米。当前，部分企业一方面在积极获取保障性住房、城中村改造等政府代建项目；

另一方面，也在不断尝试探索各类政府代建新模式。

二、代建销售规模分析

 2024年1-9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	139.3	108.5
2	中原建业	100.2	163.0
3	融者共创（兴元建设）	66.3	5.6
4	龙湖龙智造	65.0	34.9
5	泰达建设	41.2	9.9
6	凤凰智拓建管	17.9	20.3
7	正商管理	10.6	16.9
8	德信绿建集团	9.7	4.6
9	滨江管理	3.8	2.9
10	新城建管	3.6	3.5
11	东原睿建	3.2	3.8
12	宁夏中房	3.2	4.5
13	招商建管	1.8	1.1
14	新希望地产	1.8	1.5
15	新宏图城市发展	1.4	1.8
16	五矿建管	1.4	1.9

榜单说明：（1）绿城管理因上市披露原因，暂不公开销售数据，故榜单不涉及绿城管理相关数据。（2）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。

2024年1-9月，蓝绿双城以139.3亿元合约销售金额位列代建销售榜首位。中原建业和融者共创（兴元建设）代建项目销售金额分别为100.2亿元和66.3亿元，位列二、三位。当前，虽然销售规模榜单中企业数量不断增加，但规模相差仍然较大，这与企业入局时间和代销项目数量等均存在较大联系。随着代建代销项目成为商业代建主流项目，未来，代建企业亦会更加注重项目销售能力，规

模也将持续增长。

三、项目分析



项目名称	代建企业	项目类型	项目特色
杭州湘水名庭安置房项目	融者共创（兴元建设）	政府代建	全生命周期宜居大盘
郸城建业府	中原建业	商业代建	高得房率洋房社区
太湖熙湖云邸项目	凤凰智拓建管	商业代建	高端改善生态住宅
深信服科技大厦总部项目	金地管理	商业代建	定制化城市办公标杆
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
龙湾城市中心区域城中村改造工程	中天美好集团	商业代建	TOD 模式综合体
成都天澜	龙湖龙智造	商业代建	东安湖首席艺境奢宅

2024 年 1-9 月，特色项目主要以商业代建为主，代建企业在项目打造方面也更加注重绿色、生态等因素，并从得房率、成本节约、高效缩短工期等方面入手，切实为委托方最大化实现经济效益。主要特点为：

融者共创（兴元建设）代建的杭州湘水名庭安置房项目作为近 44 万方，承载 2438 户业主对美好生活向往的大型安居工程，从“以人为本”的美好生活需求出发，创造布局合理、空间舒适、道路舒畅、配套齐全的现代化社区。项目获得了 2023 年下半年杭州市及萧山区建设工程“优质结构奖”，以及多项国家、省、市级质量、安全优秀荣誉奖项，通过梳理民生工程建设标杆，提升当地人居幸福指数，助推片区高质量发展。中原建业代建的郸城建业府是同区域唯一无底商、纯住宅洋房社区，居住环境、业主圈层更纯粹，暖气入户，户户南北阳台送花池，该项目工程进度快、无公摊，得房率高，业主未入住先享受。凤凰智拓建

管代建的太湖熙湖云邸项目立足“道法自然”的综合开发理念，以绿色、生态为规划目标，打造睦邻友好、融合交流的现代都市社区。项目以智慧、人本的物业服务，匠心营造“雅尚和韵”的高端改善型品质佳苑。金地管理代建的深信服科技大厦总部项目采取量身定制的模式，将项目打造成为集行政办公、研究开发、数据中心机房、商业配套服务于一体，具备科技智能、绿色节能、简约舒适等特点的高品质甲级写字楼。项目在同片区同时开发的项目中实现了“首个开工、首个封顶、首个竣备、首个交付”四个第一的客户承诺，为委托方创造了超额价值的同时，也为该总部基地片区的开发建设起到了标杆引领作用，并多次得到委托方和政府部门的嘉奖。蓝绿双城代建的温州（苍南）江山宸庐将数千年前宋画里面的生活搬到社区，设计灵感来自千里江山图，通过对《千里江山图》精神内核的深度挖掘与创新演绎，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书卷。龙湾城市中心区域城中村改造工程由中天美·好光影管理代建，项目以公园式空间布局，实现商住一体化，营造宜人居住环境。项目规划营建上，强调生态与自然融合，打造住宅与商业的和谐共生，促进人与城市、自然的和谐共处。龙湖龙智造代建的成都天澜在设计之初，借鉴全球知名顶奢酒店——曼谷四季酒店，以酒店式打造理念，为东安湖重新定义奢宅标准。项目面市以来，备受市场关注，登场即热销，问鼎9月东安湖板块销售单价、销售套数和销售金额三冠王，为东安湖改善市场打造了全新标杆。