



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



2024年中国房地产代建企业排行榜



2024 年中国房地产代建企业排行榜

我国房地产正在构建新发展模式，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、交付等进行研究，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	3649
2	旭辉建管	1588
3	蓝城集团	1570
4	润地管理	1146
5	金地管理	961
6	蓝绿双城	906
7	招商建管	898
8	金科金建管	867
9	腾云筑科	865
10	龙湖龙智造	800
10	凤凰智拓建管	800
12	而今管理	756
13	新城建管	713
14	东原睿建	606
15	建发建管	582
16	绿地智慧	570
17	远洋建管	562
18	中铁置业集团	403
19	新宏图城市发展	377
20	中原建业	307
21	复地管理	292
22	中交管理	244
23	浙商绿建集团	228

24	璀璨管理	192
25	朗诗绿色地产	160
26	正商管理	137
27	幸福安基	133
28	滨江管理	113
29	中天美好集团	106
30	久筑共建	105
31	宸嘉发展	66
32	宋都管理	57
33	五矿建管	55
34	开元建设	52
35	宁夏中房建管	27

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）如无特别说明，新签约代建面积均为新签约规划建筑面积。（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。



CHINA INDEX ACADEMY
中指
学术院

2024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	929
2	旭辉建管	636
3	金科金建管	445
4	润地管理	440
5	金地管理	337
5	而今管理	337

7	新城建管	307
8	建发建管	279
9	中铁置业集团	268
10	远洋建管	242
11	凤凰智拓建管	234
12	腾云筑科	214
13	龙湖龙智造	172
14	绿地智慧	160
15	新宏图城市发展	116
16	璀璨管理	116
17	中原建业	114
18	东原睿建	102
19	中交管理	96
20	蓝绿双城	92
21	滨江管理	67
22	浙商绿建集团	63
23	正商管理	56
24	幸福安基	23
25	宋都管理	20
26	中天美好集团	14
27	开元建设	10
28	宁夏中房建管	7
29	久筑共建	6

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）如无特别说明，新签约代建面积均为新签约规划建筑面积。（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	1145
2	润地管理	1016
3	旭辉建管	730
4	蓝城集团	587
5	绿地智慧	570
6	腾云筑科	408
7	招商建管	234
8	金科金建管	211
9	蓝绿双城	208
10	建发建管	141
11	中原建业	80
12	中天美好集团	66
13	东原睿建	57
14	宋都管理	56
15	新宏图城市发展	42
16	久筑共建	41
17	远洋建管	40
18	而今管理	27
19	开元建设	25
20	正商管理	14

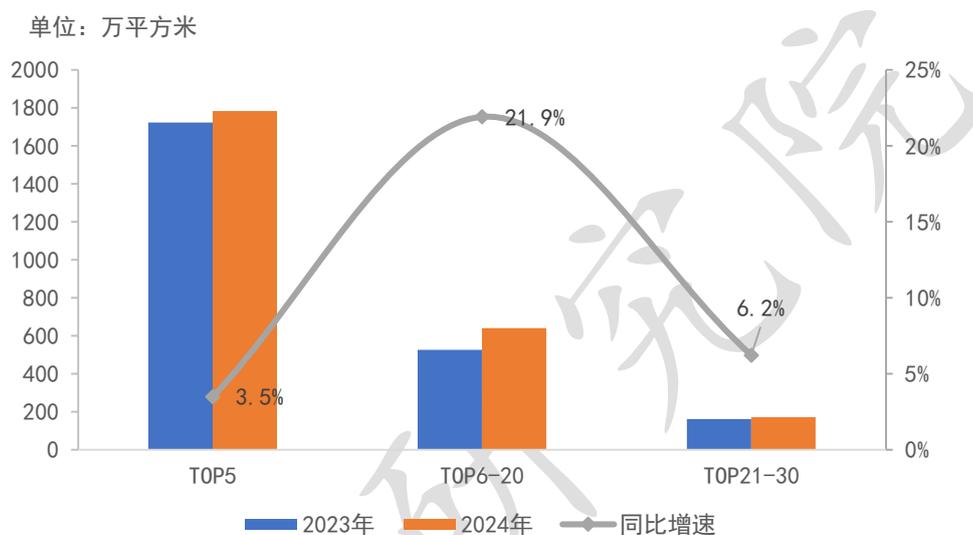
榜单说明：（1）数据范围：政府代建。以下数据不包含在统计范围内：①各类框架协议、战略协议等产生的代建规模；②各类城市微更新、房屋改造规模；③纯咨询类项目规模；④道路、桥梁等非房地产相关基础公共设施建设的新增规模。

（2）数据来源：CREIS 中指数据-代建云、企业提报、公开资料收集。（3）如无特别说明，新签约代建面积均为新签约规划建筑面积。（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，绿城管理以3649万平方米新签约规划建筑面积位列第一，遥遥领先。旭辉建管和蓝城集团分别以1588万平方米和1570万平方米的新签约规划建位列二、三位，处于领先地位。前五企业新签约规划建筑面积占比42.6%，较1-9月下降7.8个百分点。通过对28家典型代建企业（2023年和2024年均在建企业新签规模排行榜的企业）统计，2024年，代建新增规划建筑面积同比增长7.7%，与1-9月基本持平，增速保持稳定。

图：各阵营代建企业新增规划建筑面积均值及增速情况



从各阵营代建企业来看，总体呈现出头部稳健、中部崛起的特征。具体来看，TOP5企业新签约规划建筑面积均值为1783万平方米，同比增长3.5%。头部企业由于新增规模较大，很难保持快速增长，因而增速较慢，这也符合服务行业规模增速的固有特征。TOP6-20企业新增规划建筑面积均值为640万平方米，同比大幅增长21.9%，增速为三个阵营中最快的，特别是新入局代建的企业，加速进行项目拓展，规模快速增长。TOP21-30企业新签约规划建筑面积均值为171万平方米，同比增长6.2%。

从单季度来看，2024年10-12月，绿城管理以929万平方米的代建新签约规划建筑面积位列第一。旭辉建管和金科建管分别以636万平方米和445万平方米新签约规划建筑面积位列二、三。通过对19家典型代建企业（2023年和2024年均在建企业新签规模排行榜的企业）统计，2024年第四季度，代建新签约规划建筑面积同比增长14.0%。全年来看，前三季度代建企业新拓项目力度较弱，四季度部分企业为冲业绩加速项目拓展。

2024年，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1145万平方米的新签约规划建筑面积位列榜单第一。润地管理和旭辉建管位列二、三位，政府代建新签约规划建筑面积分别为1016万平方米和730万平方米。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	1050.0	817.5
2	蓝绿双城	230.0	147.0
3	金地管理	177.1	90.63
4	中原建业	133.4	215.3
5	绿地智慧	117.6	150.7
6	龙湖龙智造	106.0	55.4
7	而今管理	71.1	7.6
8	泰达建设	69.7	17.7
9	腾云筑科	69.5	29.0
10	浙商绿建集团	23.0	13.9
11	凤凰智拓建管	22.0	25.0
12	中国铁建地产	20.1	9.8
13	中交管理	18.4	8.7
14	招商建管	16.9	7.5
15	正商管理	15.2	20.4
16	新城建管	12.3	11.6
17	东原睿建	11.4	9.2
18	建发建管	10.7	9.7
19	宁夏中房建管	5.0	6.8
20	滨江管理	4.3	3.2
21	璀璨管理	2.7	3.0
22	新希望地产	1.8	1.5

榜单说明：(1) 如无特别说明，新签约代建面积均为新签约规划建筑面积。

(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，绿城管理以1050亿元合约销售金额位列代建销售榜首位。绿城管理入局代建多年，作为代建上市公司，品牌与营销能力均十分突出。蓝绿双城和金地管理代建项目销售金额分别为230亿元和177.1亿元，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
郸城建业府	中原建业	商业代建	郸城首家“零公摊”户型
大连九禧项目	金科金建管	商业代建	赋能纾困项目重启焕新
银川花语墅里项目	宁夏中房建管	商业代建	低密现代标杆社区
遂昌县李家山小区项目（一期）	中天美好集团	商业代建	均好性理想住屋
杭州无忧传媒	璀璨管理	商业代建	超级总部代建
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
温州越品园项目	开元建设	商业代建	纾困保交付
品悦万澜	新城建管	商业代建	第四代住宅

广州天河源筑	腾云筑科	商业代建	全屋分户式七恒气候系统科技人居范本
合肥龙湖亚伦·央璟颂	龙湖龙智造	商业代建	“超前兑现”诠释豪宅产品力
松山湖科学城国际人才社区项目（南区）	金地管理	商业代建	科学筑家，精益建造
绿城·武汉桂湖雲翠	绿城管理	商业代建	主城一线临湖第四代住宅
宜兴大有秋	蓝城集团	商业代建	三全三养文旅健康综合大盘
欢创集团总部大厦项目	凤凰智拓建管	商业代建	国际科技创新城
义乌后宅街道后毛店安置房项目	而今管理	政府代建	营造在地化安置社区标杆

2024年，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，并通过独具匠心的设计，打造高质量的“好房子”。同时，部分项目为纾困项目，代建企业以实际行动助力“保交楼”。主要特点为：

注入绿色、生态、科技要素，打造高品质人居。璀璨管理代建的无忧传媒总部项目在项目规划上，采用个性化定制策略，着力打造一个涵盖直播产业总部办公、住播一体、企业对外展示中心、员工综合配套以及商业辅助功能的综合空间，此空间融合高科技、智能化、绿色环保与节能特性，办公环境简洁舒适，契合高端超级总部标准。新城建管代建的品悦万澜项目在武清率先推出首个拥有架空层、3D空中花园的立体森境住区，重新定义武清第四代住宅。项目遵循“品悦系”六有景观“有品质、有持续、有惊喜、有氛围、有韵味、有活力”的价值内核，精心布局“一环一芯两轴七组团”度假式酒店景观园林，活力健身环串联7大生活场景，提升人居品质。腾云筑科代建的天河源筑，打造广州罕见全屋分户式七恒气候系统科技人居范本，综合考虑当下人居痛点，以科技筑造幸福空间。全屋七恒气候系统，让原本冷冰冰的房子做到有温度，知冷暖，会“呼吸”。

独具匠心的设计理念，重塑人居新范本。中原建业郾城建业府是建业在郾城打造的新一代零公摊住宅新作，做到户户赠送南北花池、层层有花园，户户有庭院；项目以“改变城市格局、改变行业信任、改变产品创新”实现了对郾城住宅产品的更新与重塑。宁夏中房建管在银川花语墅里项目规划设计上将景观组团融入优化后的楼栋布局中，开合有致，步移景异，打造曲折多变的轴线与宅间空间。

让业主回到心中的世外桃源，远离尘世，过上安静恬淡的小生活，享受当代田园的生活氛围。蓝绿双城代建的温州(苍南)江山宸庐设计灵感来自《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画卷。中天美好·光影管理代建的遂昌县李家山小区项目（一期）以“山水映苑、理想住屋”为核心主题，满足人民对美好生活的向往。光影管理遵循“以人为本、环境优先、整体协调、丰富多样、均好性”的设计理念，精心规划和设计，采用现代简约风格，立面精致大气，旨在创造新颖而富有变化的现代建筑形象。金地管理秉承金地“科学筑家、精益建造”理念，在执行代建松山湖科学城国际人才社区项目（南区）施工代建的过程中，运用金地管理智慧建造平台、“四新”应用、穿插施工及精细化管理，打区域标杆项目。蓝城集团代建的大有秋坐落于太湖之滨，项目以“全时、全龄、全周期”与“心灵调养、生命保养、生活康养”的“三全三养”理念为目标，构建“文旅景区+大健康产业园区+健康旅居社区”三大功能区，打造世界级心灵度假目的地。凤凰智拓建管代建的欢创集团总部大厦项目主力打造“产业办公总部、人才教育学院、星级酒店、政府用房、商业配套用房”为一体的综合性“产、学、研、商、居”建筑。创造新质生产力，树立标杆创新城。

区域热盘，开盘即热销。龙湖龙智造代建的合肥龙湖亚伦·央璟颂项目在23年11月首开狂揽5.6亿元成交额后，24年项目不得不高频次加推，以满足改善客户们纷至沓来的热情。最终，龙湖亚伦·央璟颂以劲销约22亿元的完美成绩单，为2024年划上句号。绿城管理代建的绿城·武汉桂湖雲翠，坐落武汉二环一线南湖，由长城资产与绿城管理，联袂打造武汉首个超2万方全维实景示范区。项目引入绿城新一代“无边框曲面屏”曲面光幕，涵盖四层滨湖叠墅、四层湖景洋房和无界高层三大产品，于2024年12月首开，当月热销近200套，销售额超6亿元，奠定了在武汉高端住宅市场的领先地位。

“纾困项目”与安置房，助力业主实现安居梦想。开元建设代建的温州开元樾品园项目，从24年初结顶到24年底竣备的快速推进，从业主数年来对美好生活的向往到24年底盛装实景交付，项目各方及人员都付出了无数的艰辛和努力，以始命必达的决心完成了保交楼任务。金科金建管代建的大连九禧项目在处于“保交楼”任务尚未达成，交楼资金需求尚存缺口的情况下，签署代建协议签订

后，一方面积极协调政府将项目纳入当地第一批住宅、商业双回迁销售项目，另一方面在经营过程中有效协调资方解决房源抵押置换问题，完善回款路径、打消客户疑虑，有效解决了交楼资金缺口，推动项目实现良性经营循环。而今管理代建的义乌后宅街道后毛店安置房项目约40万方民生工程，承载百姓安居梦，结合后毛店的在地文化，尊重原住民喜爱文娱及运动的生活习惯，借鉴商业地产景观设计，打造以耕读为主题、具有文化归属感和互动感的活力共享街区及宋韵花园美居，通过归家仪式感，宅间空间的精细化处理和设计微创新，营造老少皆宜，充满人文关怀的社区体验。

四、代建交付力



2024年中国房地产代建企业交付规模排行榜

排名	企业名称	交付数量（套）	交付规划建筑面积（万平方米）
1	绿城管理	80289	1656.0
2	中原建业	46988	619.7
3	建发建管	21823	347.2
4	金地管理	10623	106.6
5	而今管理	7750	134.2
6	蓝绿双城	7522	108.0
7	中天美好集团	6559	119.5
8	金科金建管	3300	44.0
9	远洋建管	1984	31.0
10	开元建设	1520	31.6
11	中兴房产	361	7.7
12	宋都管理	232	3.3

近年来，交付力成为行业关键词，日益受到房企重视。房地产代建企业亦十分重视代建项目的交付力，一方面，部分企业参与到纾困项目代建中，助力“保

交楼”，通过高品质产品打造，兑现交付。另一方面，部分企业通过严把产品质量、加快工期、强化交付细节等多手段，实现高质量交付。从榜单来看，绿城管理以 80289 交付套数位列榜单第一，绿城管理为实现高品质交付工作，工程线、营销客服线、物业线等各部门全力以赴，保障交付顺利进行，部分项目实现“交房即交证”，保证业主同年入住。中原建业和建发建管分别以 46988 交付套数和 21823 交付套数位列榜单二三位，积极为业主兑现美好生活。

中指研究院