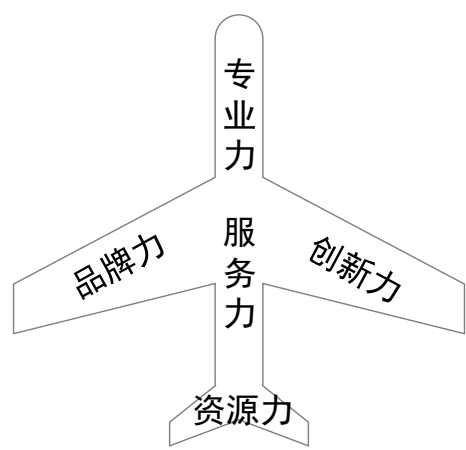


2025 中国房地产代建企业实力排行榜

房地产市场面临新的形势和挑战，为顺应市场发展趋势部分房企调整发展战略，平衡开发与服务。优秀房企普遍采取轻重并举的策略探索新发展模式，代建业务因具有轻资产、低负债、抗周期等特点日益受到房地产企业的关注，也成为房企探索新发展模式的重要发力点。优秀房企在代建等专业服务领域持续加强能力与品牌建设，为企业谋求第二增长曲线。为推动房地产代建企业提高经营水平、促进行业健康发展，我们开展中国房地产代建企业实力研究，通过对代表企业发展特征以及对典型代建项目的分析，观察房地产代建行业的发展动态。

通过梳理优秀代建企业核心能力，结合中指研究院对代建企业、委托方和相关机构等调研分析，我们构建了评价代建企业综合实力的“五力”模型。其中，专业力和服务力是根本，资源力是基础，品牌力和创新力是两翼，“五力”协同形成了代建企业的综合实力。

图：评价代建企业综合实力的“五力”模型



在具体指标设计时，考虑了经营绩效与发展潜力相结合，品牌影响力、经营管理能力和团队建设能力相结合。本次研究以客观数据和社会评价为依据，坚持客观、公正、自愿的研究原则，以 2022-2024 年近三年的数据为基础，数据来源于中指数据库、企业提报及公开收集等。经过测算，结果如下：

2025 代建运营优秀企业

企业名称	企业名称
绿城房地产建设管理集团有限公司	河南中原建业城市发展有限公司
蓝城房产建设管理集团有限公司	金地（集团）股份有限公司
华润置地有限公司	成都龙湖龙智造工程建设管理有限公司
蓝绿双城科技集团有限公司	浙江兴元建设管理有限公司（而今管理）
旭辉管理集团有限公司	中天美好集团有限公司
深圳市人才安居集团有限公司	新城建管（上海）企业管理有限公司
新宏图城市发展集团有限公司	凤凰智拓建管
浙商绿建建设管理集团有限公司	上海东原睿建建设管理有限公司
深圳招商建设管理有限公司	众安集团有限公司
绿地智造建设管理（江苏）有限公司	杭州宋都房地产建设管理有限公司

2025 政府代建运营优秀企业

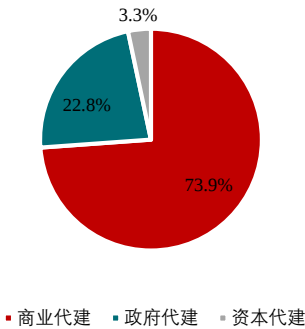
企业名称	企业名称
蓝城房产建设管理集团有限公司	绿城房地产建设管理集团有限公司
金地（集团）股份有限公司	蓝绿双城科技集团有限公司
旭辉管理集团有限公司	中天美好集团有限公司
河南中原建业城市发展有限公司	浙江兴元建设管理有限公司（而今管理）
建发房地产集团更新建设公司	成都龙湖龙智造工程建设管理有限公司
深圳市人才安居集团有限公司	浙商绿建建设管理集团有限公司
深圳市天健地产集团有限公司	众安集团有限公司
深业集团有限公司	杭州中兴房地产开发有限公司

2025 优秀代建项目

项目名称	企业名称
慈溪云溪东方园	浙江兴元建设管理有限公司（而今管理）
蠡棠森屿	旭辉管理集团有限公司
建德梅城镇安置房工程二期（龙溪区块）	中天美好集团有限公司
悦澜山	金地房地产建设管理集团有限公司
合肥央璟颂	成都龙湖龙智造工程建设管理有限公司

一、商业代建占比超七成，二线城市更受代建企业青睐

图：2024 年典型代建企业新签约规划建筑面积代建模式占比



根据对典型代建企业代建模式统计，2024 年，代建企业新签约规划建筑面积中，政府代建、商业代建和资本代建的占比分别为 22.8%、73.9%和 3.3%。相较 2024 上半年，商业代建占比上升 4.5 个百分点，略有增长；政府代建保持稳定，微降 0.5 个百分点，资本代建占比下降 4 个百分点。一方面，以纾困项目为主的资本代建由于对代建企业要求较高，涉足企业较少。另一方面，纾困项目代建周期较长，企业同一周期内持有的项目通常不多。因而，2024 年资本代建有所下降。

五大城市群占比超 6 成，二线城市更受代建企业青睐。从城市群来看，2024 典型代建企业新签约规划建筑面积中，长三角、京津冀、粤港澳、中西部和成渝五大城市群占比为 64.8%。其中，长三角占比 28.0%，长三角区域政府代建法律法规透明度高、市场保持稳定有利于代建企业进行项目拓展。京津冀城市群占比 13.2%，增长最快。随着长三角区域竞争加剧，部分代建企业会选择避开热点区域拓展项目。从城市等级来

看，2024 年代建企业新签约规划建筑面积中，一线城市、二线城市和三四线城市占比分别为 5.0%、50.2%和 44.8%，二线城市依旧是占比最高区域。

二、代建管理费率持续压缩，需持续探索新的发展机遇

房地产代建企业需注重高质量发展，而不应以规模发展作为目标。与此同时，随着代建管理费率持续压缩，代建企业需时刻注意降本增效，提升营销能力，加速项目去化和合同款及时收回。同时，代建企业也需持续探索新的发展机遇，更加爱惜品牌。

代建管理费率持续压缩，需时刻注意降本增效。根据对典型代建企业代建项目统计，77.7%的代建项目代建费率在 1%-3%之间，其中，42.7%的项目代建费率仅在 1%-2%之间，占比最高。随着竞争加剧，低管理费率或将延续。这就需要代建企业更加注重运营效率，一方面，提高人员利用率，另一方面，在房地产代建业务外，增加项目咨询、设计等轻资产业务，提高营业收入，以弥补低管理费带来的营收减少。

非房企代建机遇仍在，需持续探索新的发展机遇。随着竞争加剧，部分房地产代建企业也在积极探索并利用新的结构性机遇扩大规模，如城市更新中的保障性住房、配售型保障性住房、共有产权房等。同时，非房企委托代建机遇仍在，如龙湖龙智造代建蚂蚁总部二期、远洋建管代建友芝友集团武汉新建医疗器械生产基地项目等，均是与非房企的代建合作。未来，房地产代建企业需不断拓展委托方的边界，积极接洽非房企代建，一方面在激烈的竞争中突围，另一方面，部分非房企代建对代建方要求较高，代建管理费率通常也较高，可增加代建企业的营收。

品牌化发展成为主流，需更加爱惜品牌。房地产代建本质是品牌输出，在代建领域尤为重要。当前，主要代建企业均已设立代建品牌，走品牌化发展道路。代建品牌化有助于代建企业积极提升代建品牌影响力，确立行业标杆地位，带动代建业务拓展。未来，房地产代建企业需格外重视自己的羽毛，夯实自身产品品质，提升项目甄别和风险管控能力，避免代建过程中因内外部因素造成的品牌受损。

结语：综合来看，随着代建行业竞争加剧，房地产代建企业持续提升自身核心竞争力。其一，打造专业的定制化服务体系，为客户提供一站式服务；其二，以绿色技术、数智化科技手段为代建赋能；其三，不断夯实自身核心竞争力，在细分专业领域扩展代建业务；其四，积极参与保障房项目、城市更新、未来社区等政府代建业务，拓展业务的同时肩负社会责任。