

2025 年前三季度中国房地产企业代建排行榜

文/克而瑞研究中心

一、榜单发布

2025 年前三季度中国房地产企业代建新增规模 TOP20

排名	企业简称	新增签约建筑面积 (万平方米)
1	绿城管理	2785.0
2	旭辉建管	1301.0
3	润地管理	1290.0
4	蓝城集团	1236.0
5	龙湖龙智造	1171.9
6	金地管理	1095.6
7	金建管	723.2
8	远洋建管	715.3
9	招商建管	680.0
10	腾云筑科	614.8
11	新城建管	571.8
12	绿地智造	549.7
13	凤凰智拓（碧桂园建管）	526.0
14	建发更新建设	513.4
15	而今管理	491.3
16	东原睿建	490.7
17	蓝绿双城	486.1
18	中国中铁	255.3
19	久筑共建	147.6
20	朗诗绿色管理	127.0

榜单说明：

- 企业范围：**在中国内地开展经营活动的专业代建开发与管理企业及开展代建业务的房地产企业，不含建设工程公司、总包公司等。
- 项目范围：**包含纯代建项目及小股操盘项目。
- 时间范围：**项目签约或者中标时间为 2025 年 1 月至 9 月。
- 数据来源：**CRIC 监测，企业公告及其他公开信息。

2025 前三季度中国房地产企业代建品牌传播力 TOP20

2025 前三季度 排名	企业简称	得分
1	绿城管理	93.02
2	旭辉建管	92.56
3	蓝城集团	91.53
4	金地管理	90.12
5	润地管理	89.51
6	龙湖龙智造	88.44
7	招商建管	87.58
8	而今管理	86.70
9	新城建管	85.69
10	建发更新建设	85.49
11	中原建业	85.19
12	朗诗绿色管理	85.16
13	蓝绿双城	84.98
14	远洋建管	84.97
15	滨江集团	84.71
16	绿地智造	84.62
17	凤凰智拓（碧桂园建管）	83.54
18	中天美好集团	83.20
19	腾云筑科	82.70
20	中铁二十局地产	82.65

榜单说明：

- 企业范围：**在中国内地开展经营活动的专业代建开发与管理企业及开展代建业务的房地产企业，不含建设工程公司、总包公司等。
- 时间范围：**2025 年 1 月至 9 月。
- 数据来源：**CRIC 监测，企业公告及其他公开信息。

二、榜单解读

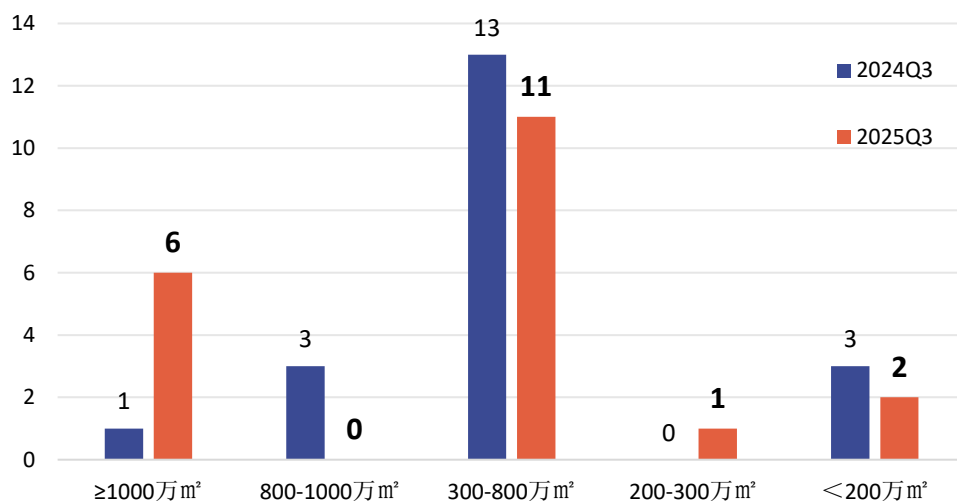
1、TOP20 新拓总量同比增长 31%，已有 6 家企业年内新增超千万方

2025 年前三季度代建新增规模 TOP20 企业新增签约建面为 15771 万平方米，同比增幅达到 31%；从新增规模的梯队分布看，已有 6 家企业年内新增代建规模超 1000 万平方米，比去年同期多 5 家。

2025 年以来头部代建企业扩张的意愿较为强烈，拓展规模显著提升。绿城管理前三季度新拓规模已超 2700 万平方米，是第二名的两倍左右；此外旭辉建管、润地管理、蓝城集团、龙湖龙智造和金地管理新拓规模也超过 1000 万平方米，龙头效应显著。

与此同时，TOP20 在新增规模上也出现了内部分化的情况：除千万级以上有 6 家企业以外，有 11 家企业的新拓规模集中于 300-800 万平方米以内，此外 200-300 万平方米、200 万平方米以下的企业分别仅有 1、2 家。

图：2025 年 Q3 代建新增规模 TOP20 企业新增建面分布



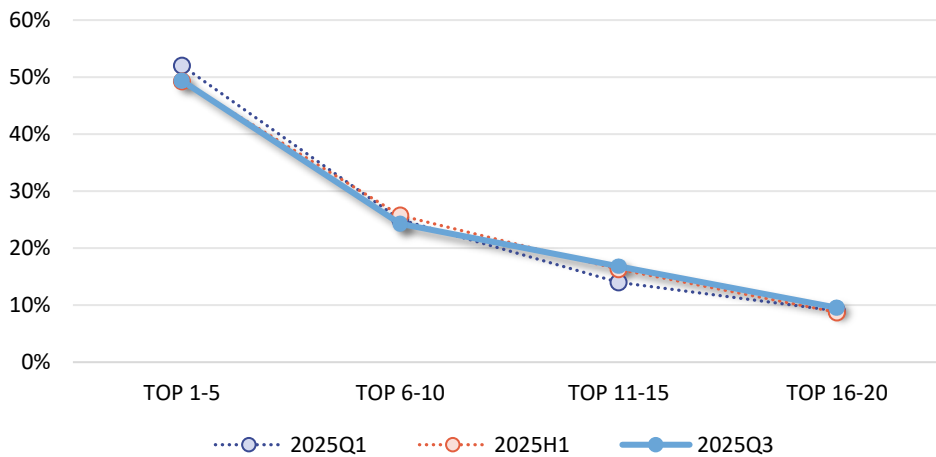
数据来源：CRIC 调研、企业公告、公开媒体信息等

2、代建新拓规模 TOP5 仍占比近半，高集中度趋势未有改变

2025 年前三季度，代建新拓 TOP5 企业占比保持 49% 高位，行业整体延续高集中度走势，头部企业牢牢占据市场份额，其余企业突围难度较大。

具体来看，TOP1-5 企业新拓建面占比达到 49%，与上半年持平，头部企业依然占据了行业新增规模的大部分资源；其次，TOP6-10 企业新拓建面占 24%，较上半年微降 1.5pts，TOP11-15 企业新拓建面占 17%，TOP1-20 企业占 10%。各梯队的占比与 2025 年上半年末相比都变化不大。

图：2025 年 Q3 代建规模新拓 20 强各梯队建面集中度情况



数据来源：CRIC 调研、公司公告、公开媒体信息等

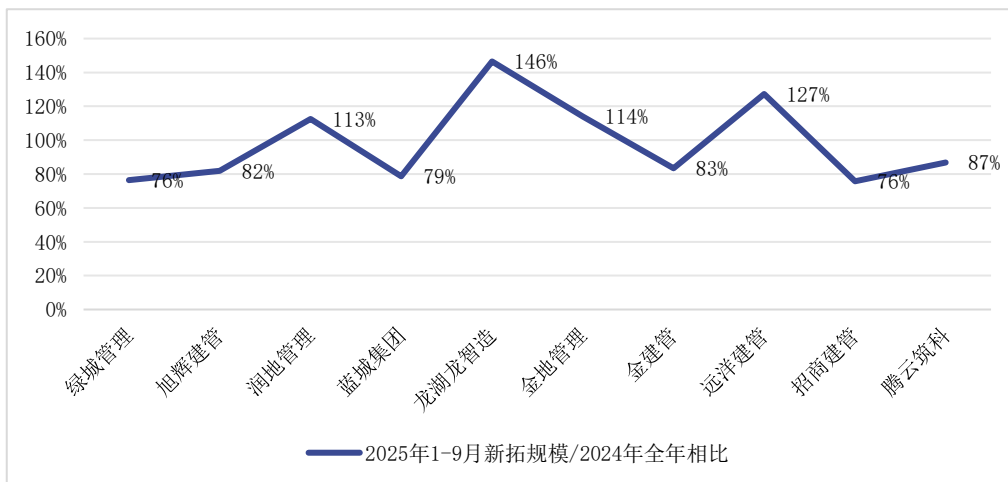
3、超半数代建企业新拓面积同比持增，5 家企业前三季度已超 2024 年全年

前三季度有超半数代建企业新拓面积同比保持上涨，延续 2025 年以来增速回暖态势。尤其是 TOP10 企业几乎全部正增长，且涨幅较为领先。润地管理、龙湖龙智造、远洋集团等涨幅超过 80%。

对比去年同期，前三季度有 5 家代建企业新拓面积已超 2024 年全年，呈现快速增长势头。分别是润地管理、龙湖龙智造、金地管理、远洋建管和久筑共建。

其中，远洋建管近两年增长势头迅猛，2025 年三季度新拓代建项目面积达 715.3 万平方米，同比增长 124%，且较 2024 年全年高出 27%。城市选择上，接近八成的项目来自一二线，高速发展的同时抗风险能力、代建收益率均有保障。

图：2025 年 1-9 月代建新拓规模 TOP10 企业拓展规模完成度（与 2024 年相比）



数据来源：CRIC 调研、公司公告、公开媒体信息等

4、头部企业领跑品牌传播，多类活动与标准构建行业新生态

2025 年三季度，代建企业持续通过传统媒体、行业媒体、企业官网及官微等多渠道进行宣传，形成全方位传播矩阵，提高企业的品牌知名度和市场关注度。

其中，头部代建企业如绿城管理、旭辉建管、金地管理、龙湖龙制造等在品牌传播方面表现突出，品牌传播力保持领先。

三季度企业主要通过交付项目鉴赏、项目获取信息发布、标准发布、购房节互动等内容展示品牌价值及提升品牌影响力。

随着代建行业从价格竞争转向价值竞争，企业向着综合实力提升兼顾差异化发展的路径而去，代表着行业、企业成熟化、规范化的标准、准则逐渐成形，也成为三季度企业品牌端重点发布的主要内容。

行业首部系统性编制的《代建企业综合能力评价标准》发布，由绿城管理主编，中国建筑标准设计研究院、克而瑞集团、金地管理、蓝城集团、中国铁建、润地管理、中原建业、旭辉建管等 12 家企业参编，正式填补了代建企业评价标准的空白，标志着行业迈入规范化、体系化发展的新阶段。

金地管理发布《委托方服务白皮书》2.0 版，升级内容包括：新增合规管理、服务保障两大章节；整合工程、营销、客服、定位、设计、成本六大专业板块成果，让委托方快速理解各专业价值点及要点。

龙湖龙制造旗下千丁数科联合清华发布《不动产数智化转型白皮书》，白皮书针对当前行业面临的转型难题，企业数字化能力建设以及数智化应用，未来技术迭代方向等行业关心的问题，给出了可借鉴使用的落地方案。

另外，为提升品牌声量、助力销售，具季节性特色的品牌营销活动也是各代建企业宣传的重点。

诸如为 20 周年献礼，绿城管理推出「绿城代建 20 年·全国百城百盘确幸购房节」，活动以集团直播专场开启，通过宠粉官深度讲解、多项目实景连线及重磅福利释放，全方位展现了绿城代建 20 年的品质之路与创新征程，直播取得火热的关注效果：观看人数突破 13 万，互动量达 4.3 万，点赞超 14 万。

腾云筑科的“金 9 腾云 丰收计划”覆盖 11 城、1000+房源，活动助力十一期间业绩超 100%达成。

对外提升声量，对内夯实综合实力。企业内部响应“好房子”大趋势也持续围绕产品体系化、能力标准化、人才专业化展开活动，取得一定行业关注。

例如旭辉建管 2025 年设计战训营开展，聚焦管理共识凝聚、专业能力赋能与拓研销一体化推进；金建管“至善学堂”培训计划启动，首期课程《四代住宅产品力研究与实践》举办；蓝绿双城举行《共建操盘导则》首次培训、通关考试和案例汇报。

表：2025 年三季度代建企业品牌动态主要内容（部分）

企业简称	主要内容
绿城管理	「绿城代建 20 年·全国百城百盘确幸购房节」启动
	绿城管理主编的《代建企业综合能力评价标准》重磅发布
旭辉建管	旭辉建管招采平台上线暨「同路人计划」发布
	2025 年设计战训营
龙湖龙智造	千丁数科联合清华发布《不动产数智化转型白皮书》
金地管理	《委托方服务白皮书》2.0 版全新升级
金建管	“至善学堂”培训计划正式启动，首期课程《四代住宅产品力研究与实践》举办
腾云筑科	“金 9 腾云 丰收计划”盛惠聚双节
蓝绿双城	系统形成首部《共建操盘导则》，并举行首次培训、通关考试和案例汇报

资料整理：企业公开信息、CRIC 整理