

中国房地产 研报

代建渗透率新高后显著回落，短期波动难掩长期增长潜力



代建渗透率新高后显著回落，短期波动难掩长期增长潜力

文/研究员 谢杨春、吴嘉茗

随着房地产市场进入深度调整期，代建凭借其轻资产、专业化的优势，呈现快速发展的趋势。根据 CRIC 数据，2023 年以来重点城市新开盘（首开 同下）中代建项目透率迅速提升，尤其是二线城市格外明显。结合代建发展长远前景来看，仍有继续提升的空间。

2024 年代建渗透率达 6.6%创四年峰值,2025 一季度因供应紧缺回落至 3.3%

近期 CRIC 统计了 32 个城市销售项目的代建情况，整体来看，重点城市代建渗透率保持逐年攀升态势，与发达国家较高的代建渗透率相比，我们认为未来还大有可提升空间。

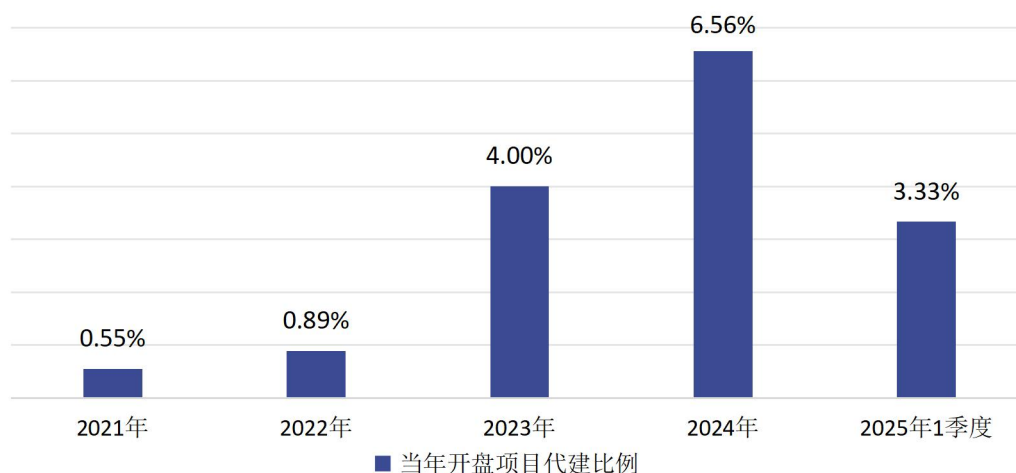
实际上，2023 年正是代建项目集中入市的分水岭。

2020 年及以前代建项目渗透率极低，不超过 0.5%。2021 年、2022 年比例也低于 1%，但该阶段部分城投托底拿地后寻找品牌企业代建的需求日益增多。

项目快速入市来自 2023 年，新开盘项目中代建项目的比例迅速拉升至 4%，较 2022 年增长 3.1 个百分点，从开工-开盘的节奏上来看，多是前期城投托底项目。

2024 年代建渗透率继续攀升至 6.56%，创近四年新高。2025 年一季度新开盘项目中，代建项目的占比为 3.33%，虽一定程度上反映出代建业务在短期内的收缩趋势，但也与今年整体供应偏紧不无关系，随着市场止跌回稳、房企推盘意愿上升，全年渗透率或将继续稳定增长。

图：2020 年-2025 年一季度 32 城商品房项目代建比例（按项目个数）



数据来源：CRIC 整理

一线代建集中在远郊刚需项目，二线城市整体代建前景优于三四线

分能级来看，2025 年一季度，一线城市新开盘项目中并无代建项目，二线城市代建渗透率为 4.1%、三四线城市代建渗透率为 3.8%。

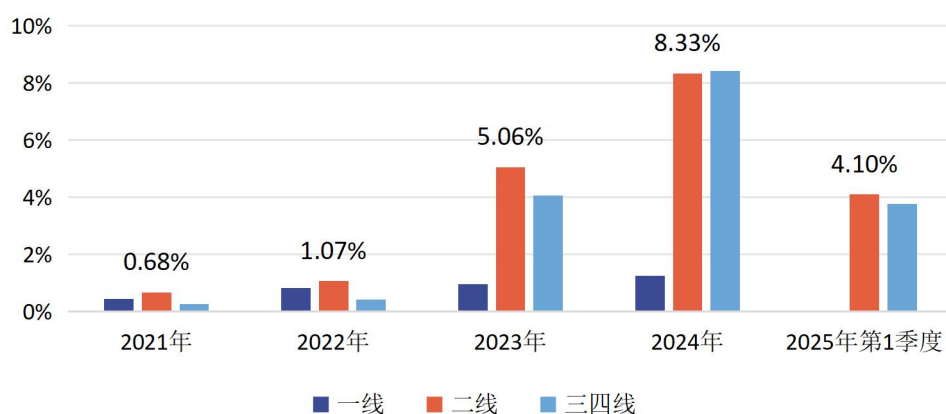
一线城市土地本身具备较高的价值，且土地成本在过去几年中由于限价等因素有一定程度的回归，房企相对更倾向于拿地操盘，独享全部收益。从历年来看，2021 年-2023 年一线城市代建渗透率不足 1%，2024 年升至 1.3%，但与 2024 年二三线 8.3%和 8.4%渗透率相比相距甚远。

值得注意的是，一线城市不仅代建比例低，且项目多以远郊刚需盘为主，而代建方基本是头部的代建企业。诸如 2024 年广州开盘的典型代建项目绿城·揽江印月来看，代建方是绿城管理，委托方为广州市番禺交通建设投资有限公司。位置上，绿城·揽江印月则在环城高速外，是板块内刚需项目。

考虑到一线城市本身近几年城投拿地情况较轻，因此未来代建空间并不充裕。此外，即便是目前市场持续止跌回暖，但城市内部分化依旧显著，远郊的市场远不如核心区域韧性高，这也抑制了部分城投、平台公司开发意愿。而部分有意愿开发的项目，在委托方选择上更倾向于品牌度、专业度较高的头部公司，无疑更加大了中小企业竞争程度。

二线和三四线城市的代建渗透率明显高于一线城市，且基于市场基本面和预期来看，二线城市的代建发展前景会整体好于三四线城市，三四线城市的代建发展则主要集中于个别市场基本面较佳的城市。这一点从 2025 年一季度也能看出，二线城市代建渗透率高出三四线城市 0.33 个百分点，而在 2023 年，两者差值也接近 1 个百分点。

图：2021 年-2025 年一季度各能级城市代建渗透率走势（按项目个数）



数据来源：CRIC 整理

苏州、天津代建项目多，长沙、南京等潜在代建机会大

进而看不同城市的代建渗透率发展情况，无锡在 2023 年代建项目开盘比例极速升高，当年开盘项目中有 38.5%是代建项目，是代建发展最快的城市之一，且 2024 年代建比例依然保持在 26.9%的高位；此外苏州的代建渗透率也持续走高，2023 年达到 19%，

2024 年达到 31%，超过无锡，天津、济南、长春等城市的代建比例也在 2023 年和 2024 年迅速、持续提升。

这类城市的代建渗透率迅速发展，一定程度上体现了这些城市的市场具备较高的灵活性、政策支持度，适合代建企业关注和发展。但同时需要注意的是，当地已经存在个别代建占有率较高的企业，其他企业在进入市场中会面临较大的压力，寻求宏观环境相似、但代建渗透率暂时不高的城市或将成为更好的选择。

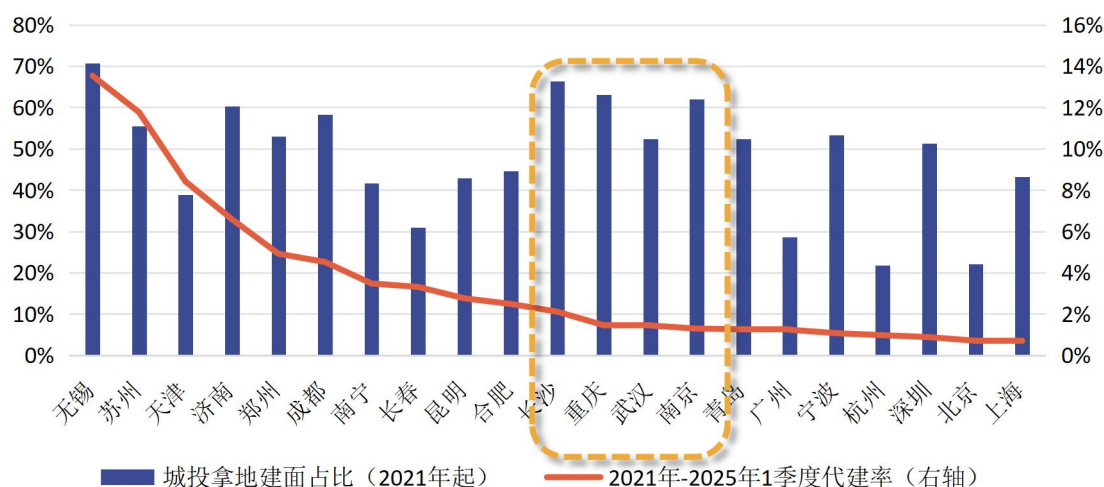
图：重点城市代建项目累计渗透率（按项目个数）

城市	2021年	2022年	2023年	2024年	4年走势
无锡	2.0%	0.0%	38.5%	26.9%	
苏州	1.3%	1.9%	19.0%	31.0%	
天津	0.6%	1.4%	12.0%	26.2%	
济南	1.8%	2.3%	11.1%	19.2%	
郑州	3.8%	0.0%	10.8%	8.0%	
成都	0.7%	3.0%	4.9%	9.8%	
长春	0.0%	0.0%	6.7%	21.4%	
合肥	0.0%	0.0%	4.4%	8.6%	
南京	0.0%	0.0%	1.7%	10.0%	

数据来源：CRIC 整理

商品住宅项目代建主要来自于城投公司拿地，因此结合城投公司的拿地比例与代建渗透率来看，可见长沙、重庆、南京等城市的城投拿地占比均在六成以上，但当前的代建项目占销售项目比例都低于平均值水平，长沙为 2.1%，南京则仅有 1.29%，作为省会城市市场修复预期相对较强，且南京 2024 年代建率也大幅提升至 10%，有大力提升的潜力，城市的代建市场有深度挖掘空间。

图：重点城市代建项目占销售项目比例（按项目个数）



数据来源：CRIC 整理

企业以局部深耕+扩张为主，绿城管理广泛布局保持龙头地位

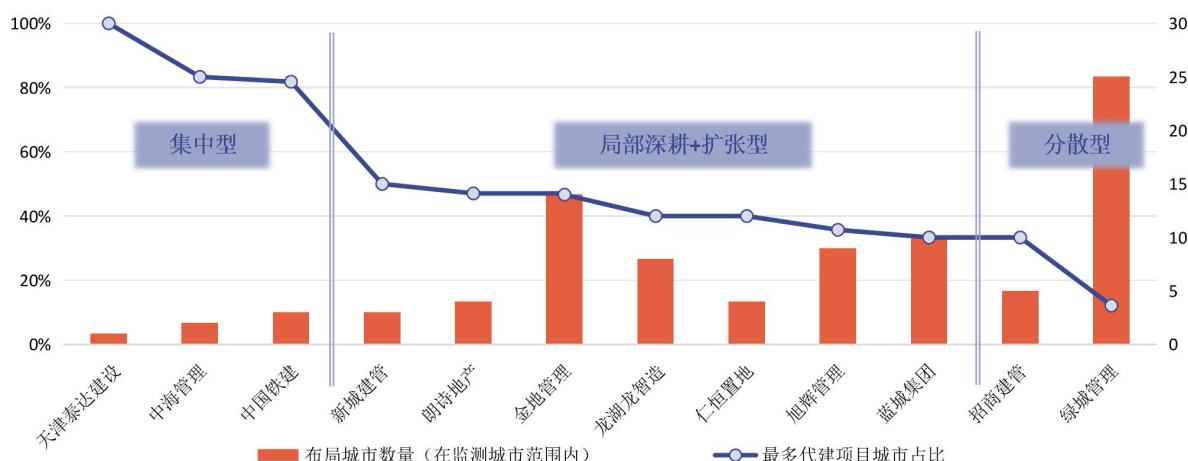
从企业角度来看，由于进入代建行业的时机以及投入力度不同，目前企业的布局状态也有较大差异，按项目集中度和涉及城市数量可分为 3 种类型：

集中型：此类企业代建的商品房项目较为集中，基本都集中在一两个城市内，例如天津泰达建设所有代建项目均位于天津，一方面可能是企业的商品房代建仍处于起步阶段，另一方面则是企业高度依赖地缘关系进行代建业务扩展。

局部深耕+扩张型：这部分企业布局城市相对较多，重点城市的项目数量占比在 40% 左右，正处于立足、深耕某城市的基础上向外扩张的阶段。较具有代表性的金地管理、龙湖龙智造等。

分散型：作为代建行业龙头企业，绿城管理代建项目多且广，在武汉、杭州、天津、长沙等城市均有 5 个及以上的项目，已经形成广泛布局的领先优势；相对而言，招商建管虽然同样布局分散，但是代建项目数量较少，在每个布局城市仅有 1-2 个项目，处于相对起步阶段。

图：典型企业代建项目最多城市项目个数占总项目数量比例、布局城市数量（个）



数据来源：CRIC 整理

总体而言，从 2021 年至今、尤其在 2023 年以后，代建项目正在快速渗透商品房市场是不争的事实。二线城市的整体代建发展机遇更佳，在无锡、苏州等城市，代建项目的渗透率迅速增高，“城投拿地+企业代建”已经成为当地较为常见的模式；此外在长沙、南京等城市也有较多城投公司拿地，具备较强的代建发展空间，值得代建企业关注。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。