

2025 年一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 年一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	897
2	旭辉建管	476
3	润地管理	372
4	蓝城集团	341
5	金地管理	260
6	龙湖龙智造	254
7	腾云筑科	239
8	金科金建管	235
9	凤凰智拓（碧桂园建管）	209
10	招商建管	200
11	蓝绿双城	144
12	东原睿建	138
13	而今管理	132
14	中国中铁	122
15	宋都管理	114
16	新城建管	103
17	远洋建管	95
18	建发更新建设	88
19	正商管理	70
20	朗诗地产	45

榜单说明：

- 1、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。
- 2、项目范围：**包含纯代建项目及小股操盘项目。
- 3、时间范围：**项目签约或者中标时间为 2025 年 1 月至 3 月。
- 4、数据来源：**CRIC 监测，企业公告及其他公开信息。

2025 年一季度中国房地产企业代建品牌传播力 TOP20

排名	企业简称	得分
1	绿城管理	98.96
2	金地管理	98.29
3	旭辉建管	90.77
4	蓝城集团	89.67
5	而今管理	88.42
6	润地管理	87.82
7	蓝绿双城	87.11
8	龙湖龙智造	85.09
9	中原建业	84.76
10	招商建管	83.55
11	建发更新建设	83.32
12	新城建管	83.29
13	璀璨管理	82.04
14	国贸地产	81.27
15	凤凰智拓（碧桂园建管）	80.97
16	绿地智慧	80.36
17	中天美好集团	80.35
18	远洋建管	79.62
19	朗诗地产	79.53
20	中交管理	79.04

榜单说明：

- 1、**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。
- 2、**时间范围：**2025 年 1 月至 3 月。
- 3、**数据来源：**CRIC 监测，企业公告及其他公开信息。

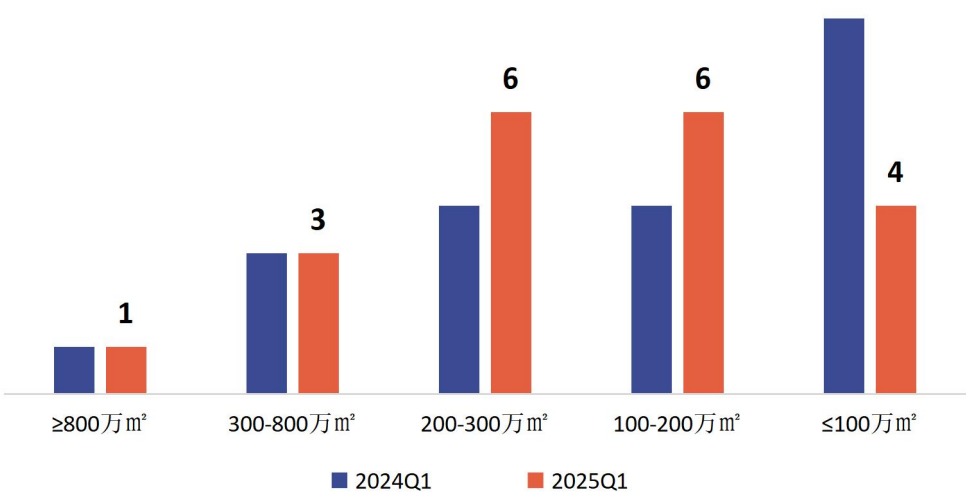
二、榜单解读

1、一季度新增 TOP20 总量同比增 6%，绿城管理、旭辉建管、润地管理领跑

2025 年一季度，代建新增规模 TOP20 企业新增签约建面 4534 万平方米，同比增加 6%，较 2024 年全行业 17%的增速进一步放缓，竞争仍十分激烈，代建项目获取难度不断增加。

按一季度新增建面分布来看，绿城管理仍然以“断层”优势保持龙头地位，一季度新拓面积几乎是第二名 2 倍。有 3 家企业新增建面超过 300 万平方米，分别是旭辉建管、润地管理、蓝城集团，基本以政府代建项目新拓为主，其中旭辉建管一季度政府代建比例达到 56%，润地管理政府新签规模约 301 万平方米。另，有 6 家房企新增建面位于 200-300 万区间，包括金地管理及龙湖龙智造、金科金建管等“后”入局企业。

图：2025 年一季度代建新增规模 TOP20 企业新增建面分布



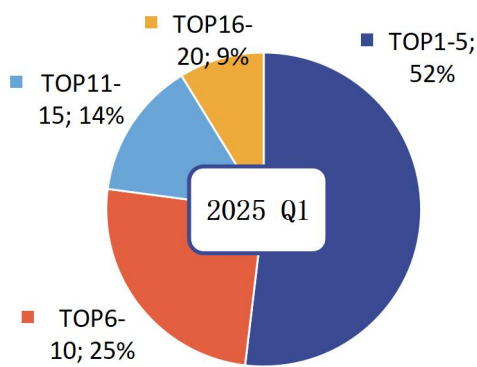
数据来源：CRIC 调研、企业公告、公开媒体信息等

2、新拓规模 TOP5 集中度超过五成，较去年同期下降 7 个百分点

一季度代建市场新拓规模集中度继续保持高位。分各梯队来看，TOP1-5 企业新拓规模占比已经达到 52%，其次 TOP6-10 占比 25%，TOP11-15 占比 14%，TOP16-20 占比 9%，各梯队占比与 2024 年同期也基本保持一致。行业新拓保持高集中度，是头部企业积极拓展与委托方主动选择头部代建企业的双向结果。

值得注意的是，随着竞争愈发激烈，头部企业集中度略有下降。一季度新拓规模 TOP3 企业的新拓建面占 20 强总和的 38%，比 2024 年一季度占比减少 7 个百分点，新拓规模 TOP5 集中度降幅同样为 7 个百分点。

图：2025 年一季度新拓规模 20 强建面集中度情况



数据来源：CRIC 调研、企业公告、公开媒体信息等

3、超过半数企业新拓面积同比增长，呈现“头部稳健、腰部发力”格局

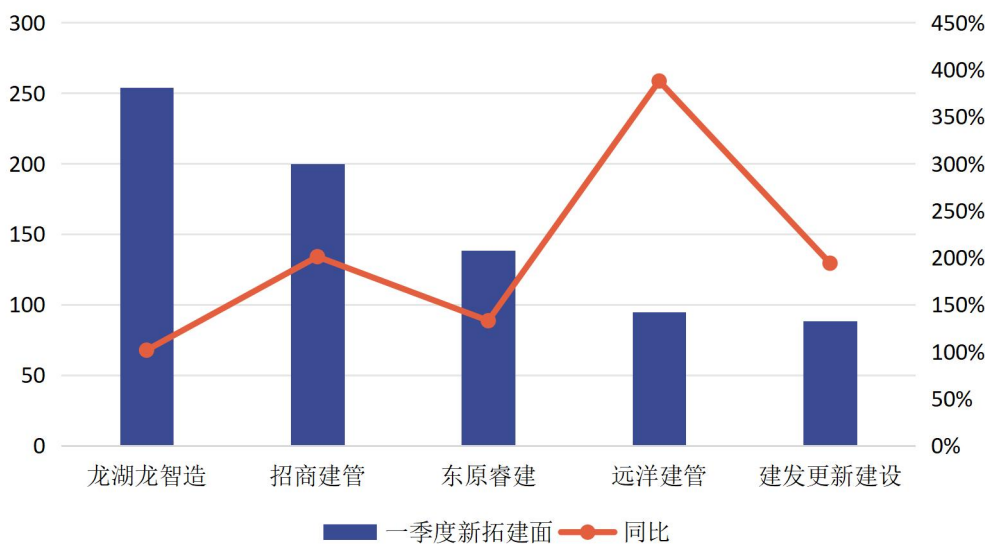
聚焦到企业来看，一季度呈现“头部稳健、腰部发力、尾部变动剧烈”的格局。

新拓 TOP20 企业中有 12 家一季度新增规模同比上涨，其中同比涨幅超过 100%的企业以“新入局”且房地产主业经验丰富的企业为主，包括龙湖龙智造、招商建管、东原睿建、远洋建管和建发更新建设等典型企业。

此外，润地管理、金地管理等相对较早入局代建的企业，一季度新拓规模保持在 TOP5 水平，且新拓建面同比也表现为正，同比增幅分别达到 44%和 15%。

相较之下，TOP10 之后企业变动幅度较大，与 2024 年一季度相比，变动率达到 60%，部分去年同期新拓维持 80 万平方米左右的企业，2025 年一季度均未有新项目入账。

图：2025 年一季度新拓规模同比增长 100%企业



数据来源：CRIC 调研、企业公告、公开媒体信息等

4、品牌传播力保持强者恒强，AI、科技赋能代建业务成各家企业突破口

一季度品牌传播力来看，继续维持强者恒强的局面。绿城管理、金地管理、旭辉建管、蓝城集团、而今管理、润地管理位列前六位。

值得注意的是，2025 年以来，随着 DeepSeek 的爆火，各家代建企业也在积极通过科技重塑从运营管理到施工建造再到销售的各个层面和环节。

第一，在管理、生产链上介入 AI 应用。如龙湖龙智造就宣布千丁数科旗下所有数智化解决方案和产品已经全面接入开源大模型 DeepSeek R1 671B（俗称“满血版”），并完成本地化部署；3 月，千丁数科加强技术研发、重点升级 AI 算法后，在“AIoT 智慧空间平台”的基础上创新研发了“AI 冷站智控”“双碳综合能源平台”等产品，助力建筑节能减排；

第二，利用 AI 进行效能革新。各个企业在相关的逻辑思维、专业培训也掀起热潮。蓝乐集团举办《AI 时代下的效能革新：DeepSeek+智能工具实战训练》专题培训，全体员工通过线上、线下参与，系统拆解 AI 工具在智能办公各场景的实战应用。此外，绿城管理执行董事聂焕新则在 3 月底的业绩会上表示，将应用数字化与 AI 技术打造成巩固行业龙头地位的核心引擎；

第三，通过科技智能助力产品力提升，打造“好房子”。诸如腾云筑科自主研发康养科技系统，以 7Y 产品价值体系、七恒系统以及 BOS 系统为基石，打造全体系业务场景的数字底盘，同时依托大健康体系支撑让数字化快速落地，凭借“健康宅·智慧家”产品战略，以康养科技为核心抓手实现开年后的热销。

表：2025 年一季度代建企业 AI、科技赋能业务的主要内容（部分）

企业简称	主要事件
绿城管理	将数字化与 AI 技术打造成巩固行业龙头地位的核心引擎
金地管理	深度解析代建领域的 AI 逻辑
蓝乐集团	蓝乐集团内训 get 阿里同款 AI 工作流
龙湖龙智造	千丁数科全面接入 DeepSeek，开启数智化新征程
	智慧建筑的“最强大脑”：AI 智控如何让冷站自己学会省电
联发代建	这座超高层金融地标，谱写“智能建造”厦门生动答卷
腾云筑科	腾云筑科领跑康养科技赛道：“健康宅·智慧家”产品战略驱动热销潮
绿地智慧	深度解析绿地战略投资企业深兰科技：成功走出一条人工智能产业化落地的创新之路
久筑共建	DeepSeek 对话久筑之 AI 数智营销篇
	Deepseek 对话久筑之 AI 应用获客篇

资料整理：企业公开信息、CRIC