

2024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

2024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	2720
2	旭辉建管	952
3	蓝城集团	938
4	蓝绿双城	813.9
5	润地管理	706
6	龙湖龙智造	628
7	金地管理	624
8	凤凰智拓（碧桂园建管）	566
9	东原睿建	504.9
10	招商建管	468.3
11	融者共创（兴元建设）	433.2
12	金科金建管	421.9
13	绿地智慧	410.4
14	新城建管	410
15	建发建管	332
16	远洋建管	319.7
17	国贸地产	312.9
18	中原建业	186.2
19	德信绿建集团	148.1
20	朗诗地产	144.8

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2024年1月至9月。
- 数据来源：**CRIC监测，企业公告及其他公开信息。

2024年前三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	99.41
2	旭辉建管	98.68
3	金地管理	93.90
4	蓝城集团	93.65
5	龙湖龙智造	89.50
6	融者共创（兴元建设）	88.63
7	润地管理	88.37
8	蓝绿双城	88.15
9	建发建管	86.31
10	招商建管	85.82
11	新城建管	85.57
12	朗诗地产	84.18
13	万达集团	83.11
14	中原建业	83.03
15	绿地智慧	82.96
16	万科地产	82.36
17	国贸地产	81.56
18	凤凰智拓（碧桂园建管）	81.45
19	中国中铁	81.14
20	腾云筑科	80.99

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：**2024年1月至9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、9家企业新增签约面积超500万平方米，TOP5集中度超五成

2024年前三季度代建新增规模TOP20企业新增签约建面12040万平方米，较二季度末增长40%。与过去两年相比，占同样本企业2023年全年新增建面的66%，由此可见规模增速有所放缓，但仍显著高于2022年（占同样本企业2022年全年新增建面的97.7%）。

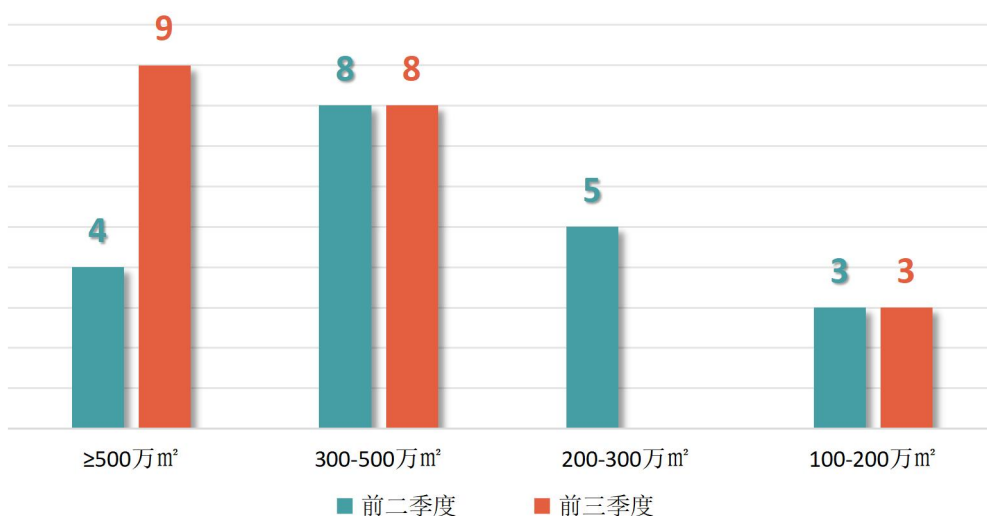
按上半年新增建面分布来看，TOP20房企中已有9家新增建面超过500万平方米，与二季度末相比增加5家。

具体到企业来看，**绿城管理新增规模依然断层第一**，2024年前三季度新增2720万平方米，同比增长1.8%，较上半年末增加974万平方米，也是唯一一年内新增规模超过千万平方米的企业；旭辉建管、蓝城集团分别以952万平方米、938万平方米分列第二、三位。

行业新增规模的**集中度持续高位**。三季度末新增规模TOP3的房企新增建面已经占TOP20房企新增总建面的38.9%，新增规模TOP5企业新增建面占比达50.9%。

“新”入局企业仍在积极扩张。除绿城管理以外，第三季度的增量较大的企业还有旭辉建管、润地管理和招商建管，本季度新增规模都在200万平方米以上。

图：2024年前三季度代建新增规模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、新增政府代建占比57%，城投代建比例有所下滑

TOP20企业新增代建的委托方格局总体保持稳定。前三季度委托方占比最高的类型仍是私营企业，占比达到37%，与上半年相比下降2个百分点；其次来自政府背景的委托方占比仍达到57.3%，与上半年基本一致；金融机构的委托占比微涨至5%。

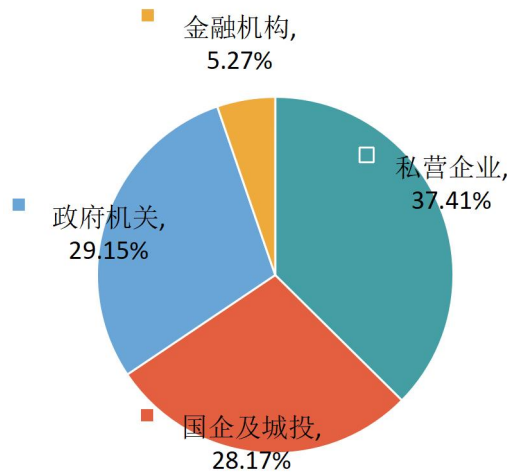
金科建管、融者共创（兴元建设）、远洋建管等来自私营企业的委托是业务的主要来

源，占比超过半数。

润地管理、绿地智慧等的业务来源则以政府背景的委托方为主，尤其润地管理有超过九成的委托来自政府机关。

从项目类型来看，商品住宅项目仍是代建的主要业务类型，占比达到 56%，其次公建配套类项目占比达到 22%，商办、产业园等其他类项目占比 13%，保障房仅占 8%。

图：TOP20 企业新增建面按委托方性质分



数据来源：CRIC 调研、企业公告、公开媒体信息等

3、代建企业增强合作与互动，扩大流量提升品牌影响力

2024 年三季度，代建行业品宣持续“强者恒强”，行业排名靠前企业注重业务拓展，也重视品宣带来的溢价，发文频次及曝光率远超一般企业。

在品牌传播力的竞争中，绿城管理、旭辉建管、金地管理凭借不断创新的业务能力及一体化服务体系，稳居品牌传播力排名前三位。蓝城集团、龙湖龙智造等企业也凭借行业影响力，紧随其后，抢占代建行业品宣流量高点。

期内，招募合伙人吸引人才并获取更多项目成企业共识，三季度，除绿城管理、旭辉建管外，新城建管、新希望地产等企业也加入合伙人招募，除公开招募要求外，不少企业公布了招募取得的成绩。典型如绿城管理，今年上半年百川计划新增城市合伙人人数 400+，新增有效项目信息数 1000+。

表：2024 年三季度代建企业微信公众号合伙人招募信息（部分）

企业简称	招募主题
绿城管理	百川计划 绿城管理城市合伙人全国持续招募中
旭辉建管	千帆计划 持续招募 旭辉建管已发展外部合伙人 200 余人
新城建管	同新计划 新城建管代建外部合伙人全国招募
新希望地产	与新同行，精筑致远 新希望地产建管合伙人全国招募
久筑共建	合筑未来 久筑共建事业合伙人诚邀加盟 共谋未来

资料整理：企业披露及公开信息、CRIC 整理

此外，企业注重凸显荣誉及展示项目等，彰显业务能力及行业地位，如三季度润地管理、招商建管、中国中铁、建发建管、蓝城集团等发文表示，进入“2024 上半年中国房地产企业代建综合能力榜”（加链接）。旭辉建管代建的保障性租赁住房社区-上海松江西部科技园柚米社区荣膺 2023 年度上海市建设工程白玉兰奖。

4、工地观摩会、项目展示，信息透明化赢取市场信任

随着行业竞争加剧，代建企业不再单单闷头搞建筑，提升智能化等工艺技术及服务理念成增强竞争力一大趋势。举办工地观摩会及项目展示活动，代建企业信息透明化程度进一步提升。

金地管理、万科地产等多个企业举办工地观摩会，展示技术理念。如金地管理代建东莞松山湖科学城国际人才社区（南区）项目工地观摩会，活动现场设置了智慧工地、土建阶段管理、精装修阶段管理和 BIM 应用四大观摩区域，全方位呈现了金地管理在智慧建造体系、室内穿插作业、BIM、工程精细化管理等方面的创新实践与卓越成果。

表：2024 年三季度代建企业工地观摩会及项目展示宣传（部分）

企业简称	宣传类别	宣传内容
金地管理	工地观摩	金地管理代建东莞松山湖科学城国际人才社区（南区）项目“质量月”工地观摩会圆满举办
万科地产		广州中医药大学顺德医院建设项目顺利承办 2024 年佛山市住房城乡建设系统“质量月”观摩交流活动
绿城管理	项目展示	M 标杆 余姚晓月沁园热销背后的代建硬实力
龙湖龙智造		耀领光华 龙湖会所华宅实景示范区盛大开放
远洋建管		代建看远洋 贵阳远洋大河宸章营销中心开放
金科金建管		政府代建项目-大连德泰 C 立方公园完美交付
东原睿建		栖汎云璟 宜兴代建项目实景示范区&样板间即将开放

资料整理：企业披露及公开信息、CRIC 整理

绿城管理、龙湖龙智造、远洋建管、金科金建管等对代建项目品宣展示，如九联集团与龙湖龙智造双强联袂的龙湖·公园玖序实景示范区开放活动，通过实景考察，参观者直观感受到项目在产品外立面、归家礼仪、下沉环绕式会客区、立体景观体系、儿童探索乐园、产品户型等多方面的设计理念及精工匠心。

在代建行业竞争加剧的背景下，工艺及项目技术展示的重要性不言而喻。这类展示不仅有助于企业凸显其技术实力和专业优势，还能在激烈的市场竞争中脱颖而出，赢得客户的信任和认可。同时，企业也应该不断创新和提升技术水平，以应对日益激烈的市场竞争。

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。