

《2024 年中国房地产企业代建综合能力 TOP30》排行榜

文/克而瑞研究中心

2024 年代建行业增速持续放缓，进入头部企业格局稳定、其他企业加速分化的新阶段。2024 年 30 强企业的总合约面积达到 9.14 亿平方米，同比增长 23%；综合实力 TOP30 代建企业新增签约面积 1.93 亿平方米，同比增长 6%。

在此背景下，克而瑞研究中心从经营发展能力、产品竞争力、资源整合力以及品牌信誉力等多维度综合考虑分析，对代建企业进行测评，以供参考和借鉴。

一、榜单发布

2024 年中国房地产企业代建综合能力 TOP30

综合排名	企业简称	综合排名	企业简称	综合排名	企业简称
1	绿城管理	11	建发更新建设	21	朗诗地产
2	蓝城集团	12	蓝绿双城	22	璀璨管理
3	金地管理	13	万科地产	23	腾云筑科
4	润地管理	14	金科金建管	24	幸福安基
5	旭辉建管	15	凤凰智拓（碧桂园建管）	25	德信绿建集团
6	龙湖龙智造	16	中原建业	26	卓越集团
7	而今管理	17	中国中铁	27	宋都管理
8	招商建管	18	滨江集团	28	中天美好集团
9	新城建管	19	国贸地产	29	仁恒置地
10	绿地智慧	20	远洋建管	30	大海智地

2024 年中国房地产优秀政府代建企业

蓝城集团 龙湖龙智造 绿城管理 润地管理 旭辉建管

注：按照首字母排序，排名不分先后

2024 年中国房地产优秀商业代建企业

滨江集团 而今管理 金地管理 绿城管理 新城建管

注：按照首字母排序，排名不分先后

2024 年中国房地产优秀资本代建企业

滨江集团 金地管理 蓝城集团 绿城管理 旭辉建管

注：按照首字母排序，排名不分先后

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：**区间数据统计范围为2024年1月至12月，节点数据统计截至2024年12月31日。
- 3、数据来源：**CRIC，企业年报，企业公告及其他公开信息。

二、榜单解读

1、头部企业整体表现稳定，绿城管理、蓝城集团、金地管理稳居综合能力前三

从2024年中国房地产企业代建综合能力TOP30来看，总体呈现三个特征：

第一，代建头部企业强者恒强，表现稳定。一方面综合能力TOP10企业总体变动率仅为10%，格局相对稳定；另一方面，**绿城管理、蓝城集团、金地管理呈现三强鼎立的态势**，润地管理以政府代建优势稳居第一梯队，这些企业均在代建领域深耕多年，作为先行者，业务优势、管理优势、品牌优势等较为突出。

其中，绿城管理作为首家上市的代建企业，规模稳居行业首位，市场份额持续领先，2016年以来连年保持20%以上的市占率。在“3+3”全方位的代建业务模式下，龙头优势稳固。

蓝城集团扎根代建领域多年，通过产品力和品牌口碑成就行业领先地位。从重资产投资到轻资产运营再到小镇开发营造，蓝城集团已经逐步实现产品营造到生活服务的战略转型。

金地管理通过“代建三力”（产品力、经营力和服务力）构建核心竞争力，并以“两高一低”（客户满意度高、项目复订率高、合作解约率低）服务领跑行业，高质量发展中连续多年跻身中国房地产代建企业综合能力排名的前三强。

第二，“新”入局企业迅速扩张，凭借自身的特色、独有竞争力快速成长为代建赛道的中流砥柱。综合能力前十中，旭辉建管、龙湖龙智造、而今管理、招商建管、新城建管等近两年持续在新拓项目中发力，并不断在细分领域打造代建“护城河”。

如以“定制化服务专家”定位的旭辉建管，重点布局具有大量空间的国资类和城投类业务，2024年新拓规模仅次于绿城管理，位居行业第二。

2024年11月更名的而今管理，在坚持“高端不动产综合解决方案服务商”的战略定位下，逐步开始探索发展资管协同优势，专注提供一体化综合解决方案。并协同而今资本入局资本代建，构建行业首创闭环模式。

龙湖龙智造深度契合未来城市高品质、数字化、强运营的发展趋势，凭借高品质产品、数字化科技和全业态布局在竞争激烈的代建赛道迅速成长为头部代建企业之一。

第三，民营代建企业仍是主流。从TOP30上榜代建企业的性质来看，民企是绝对主流，占比达63%；国企央企数量占比17%，包括华润置地、招商建管、建发更新建设等；混合所有制占比为20%，包含绿城管理、金地集团、万科地产等。值得注意的是，在头部TOP5企业中，央国企和混合所有制企业比例更高。

图：TOP30代建企业按企业性质分布情况



数据来源：CRIC、企业公告、公开媒体信息

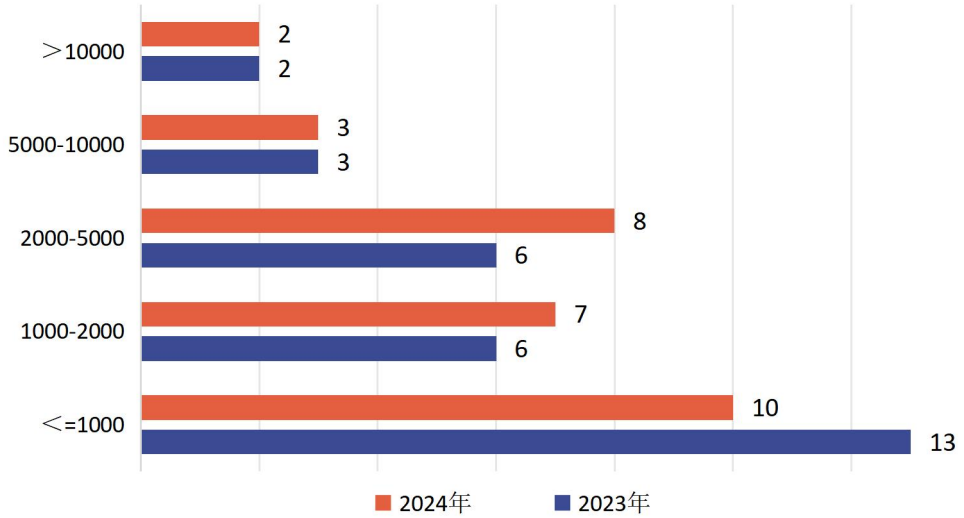
2、30强总合约建面超9亿平方米，同比增长23%

截止2024年全年，代建综合能力30强企业的总合约面积达到9.14亿平方米，同比增长23%，其中有9家代建企业的总合约规模同比增长超过50%，主要是部分“新”入局企业快速扩张所致。

从总规模梯队看，总合约规模超1亿平方米的仍然仅有2家企业，即绿城管理和蓝城集团，两家企业2024年总合约规模同比增速低于平均水平，但规模优势依然非常显著；

综合约规模在5000-10000万平方米的企业数量仍为5家，与2023年持平；总合约规模在2000-5000万平方米、1000-2000万平方米的企业数量分别为8家和7家，较2023年增加2家和1家，例如龙湖龙智造、招商建管和新城建管等企业都实现了梯队的提升。

图：TOP30 代建企业合约总规模各梯队数量分布（单位：万平方米）



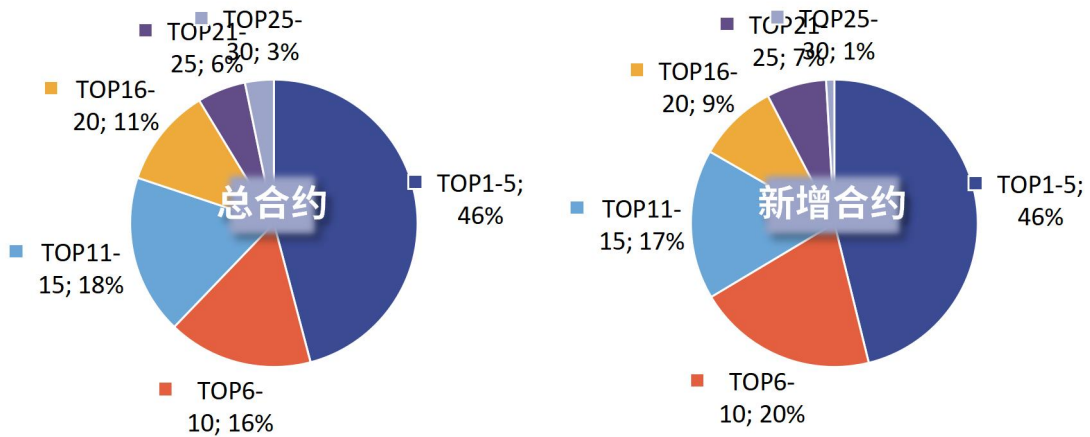
数据来源：CRIC、企业公告、公开媒体信息

3、30 强新增签约面积 1.93 亿平方米，TOP5 集中度近五成

2024 年综合能力 TOP30 代建企业新增签约面积 1.93 亿平方米，同比增长 6%，增长速度较 2023 年下降 20 个百分点，也反映出当前代建赛道在大量企业入局后竞争愈发激烈。

但集中度仍然高企，尤其集中于 TOP5 企业：2024 年总合约规模中，TOP5 建面占比达到 46%，新增合约中，TOP5 企业占比也达到 46%，较 2024 年上半年继续提高 4 个百分点。代建的头部企业持续扩张、进一步占领市场份额的需求依然旺盛。

图：TOP30 代建企业合约总规模、2024 年新增规模集中度情况



数据来源：CRIC、企业公告、公开媒体信息

4、代建赛道竞争愈发激烈，企业需深化调整应对周期变化

面对行业增速放缓和市场竞争持续加剧的挑战，转型“轻资产”赛道的企业持续增多，已入局的代建企业则呈现出更加明显的战略转型和创新调整趋势，积极寻求细分领域的增长，以适应市场变化。

首先，众多企业持续推进合伙人计划，并取得显著成效。金地管理、旭辉管理、而今管理、新城建管等代建综合实力 TOP10 企业都已推出合伙人计划，并且从披露数据情况来看，取得了显著成效，短期内就能够实现较多项目落地，且通过合伙人计划，提升了企业的资源整合能力。

其次，代建企业积极延长服务链条，形成全周期服务模式。例如金地管理的全过程统筹流程、龙湖龙智造的五大业务飞轮等，涵盖了项目从客研定位、产品设计到工程建设、营销售后的全流程服务；

最后，多元化代建业务也成为代建企业的重要发展方向。代建企业应该不再局限于传统的住宅代建，而是纵向发展多元化领域拓展，增强自身的竞争力。例如润地管理布局的“6+2”全业态赛道，在常规的商办和住宅代建以外，大幅开拓了代建业务的领域范畴，包含大型场馆、医院、产业园等。

经历过快速扩张和激烈竞争后代建行业也势必进入稳定发展的“沉淀”期，需要企业不断修炼内功来提高竞争力，从战略、服务范围、组织架构等各方面做出准备，增强自身穿越周期的能力。

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。