

## 2023 上半年中国房地产代建企业排行榜

伴随着我国房地产市场日趋成熟，房企积极探索新发展模式，近年房地产代建领域获得了较快发展。在此背景下，中指研究院以数据为基础，对 2023 上半年房地产代建企业的总新签规模、政府代建新签规模、特色项目等进行研究，关注行业最新动态，为行业研判代建发展情况提供参考。

 2023上半年中国房地产代建企业 新签规模排行榜		
排名	企业名称	新增签约建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
1	绿城管理	1727
2	蓝城集团	644
3	金地管理	562
4	中原建业	360
5	龙湖龙智造	335
6	绿城发展	273
7	中铁置业集团	224
8	朗诗绿色管理	185
9	孔雀城住宅集团	158
10	碧桂园建设管理	154
11	新城控股	152
12	德信绿建集团	107
13	中天美好集团	106
14	宋都管理	60
15	新希望地产	35
16	杭州市城建开发集团有限公司 (大家房产)	15
17	西房集团	13
榜单说明：（1）统计包含商业代建、政府代建、资本代建等业务数据。（2）数据来源：中指数据库、企业提报、公开资料收集。		

<div>  <b>2023上半年中国房地产代建企业 政府代建新签规模排行榜</b> </div>		
排名	企业名称	新增签约建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
1	绿城管理	476
2	蓝城集团	168
3	绿城发展	156
4	中原建业	106
5	德信绿建集团	94
6	新城控股	91
7	孔雀城住宅集团	88
8	中天美好集团	86
9	宋都管理	60
10	新希望地产	35

数据来源：中指数据库、企业提报、公开资料收集。

## 一、榜单解读

2023 上半年，绿城管理以 1727 万平方米新签约规模位列第一，继续领跑行业。蓝城集团和金地管理代建新签约面积均超过 500 万平方米，处于领先地位。中原建业、龙湖龙智造代建新签约规模均超过 300 万平方米。中原建业首创城市合伙人模式成功落地后，举行多次集体签约，助力其规模快速提升。龙湖龙智造是 2022 年新成立的代建品牌，成立当年即斩获多项目，2023 上半年，以 335 万平方米的新签约规模进入前五，拓展势头猛进。

近年来，政府代建前景广阔，“十四五”时期，全国初步计划投资建设筹集保障性租赁住房近 900 万套（间），改造老旧小区 1.6 亿平方米，均为政府代建提供了广阔的空间。房地产代建企业加强在政府代建领域拓展力度。绿城管理以 476 万平方米的新拓面积位列榜单第一。2023 上半年，绿城管理政府代建共计交付 25 个项目批次，竣备面积超 400 万平，交付总量超 2 万余户，以高品质安置房兑现原住民美好生活。蓝城集团和绿城发展位列二三位，新签约政府代建规模分别为 168 万平方米和 156 万平方米。

## 二、项目分析

2023上半年 中国房地产优秀代建项目 (排名不分先后)			
项目名称	代建企业	项目类型	项目特色
文旅蓝城·竹里春风	蓝城集团	商品住宅	片区首作
南阳建业·云境	中原建业	商品住宅	区域热销
杭州钱潮嘉苑共有产权房	杭州市城建开发集团有限公司 (大家房产)	共有产权房	区域首批共有产权住房
衢州江山经济开发区莲华山人才公寓	中天美好集团	人才公寓	创新示范标杆社区
太原市西中环外项目	金地管理	商品住宅	经营创效显著
浦江春风雅园	绿城发展	商品住宅	区域标杆
杭州康桥单元GS1205-04地块共有产权房	宋都管理	共有产权房	共有产权+前置管理
杭州钱江世纪城安置房项目	绿城管理	安置房	奥体板块高品质安置房

2023 上半年，特色项目类型主要包括商品住宅和保障性住房两大类，部分项目以多项能力获得市场青睐，具体来看：

**产品注重打造复合型、全生命周期社区：**文旅蓝城·竹里春风由新津文旅集团和蓝城集团强强联袂，针对当代各年龄段人群的不同生活需求，构建七大服务体系，综合涵盖 300 余项内容，打造为一个涵盖“乐健康、微度假、慧生活”于一体的全龄社区。杭州钱潮嘉苑共有产权房项目由杭州市城建开发集团有限公司（大家房产）代建，属杭州市首批共有产权性质住房，项目配备居家养老用房及婴幼儿照护用房等配套公建，满足“从幼到老”的全龄化需求。衢州江山经济开发区莲华山人才公寓由中天美好集团代建，以建成“有温度、有活力、有归属感、有创造力”的创新示范标杆社区为出发点，构建商业、公共服务、办公、会议、酒店等完整的生活生态圈，打造新市民新青年全生命周期公共优质共享服务社区。浦江春风雅园是由浦江交通集团、绿城发展集团联袂打造，预计居住人数将近 10000 人，将成为浦江规模最大的复合型理想生活社区。项目利用自身丰富的社区活动空间，联合县青少年宫及浦江优质教育资源，成立“浦江首个教育联盟”，获得了浦江县图书馆、浦江县青少年宫政府、项目业主及社会人士的一致认可。杭州钱江世纪城安置房项目由绿城管理代建，项目位于杭州奥体板块核心区，为安置居民提供高颜值、高品质的理想住宅；在亚运会即将召开之际，助力城市面

貌更新。

**管理运营注重效率，节点前置赢得客户口碑：**由中原建业代建的南阳建业云境加强计划节点，把控运营进度，实现“快周转”与“产品力”并存，成功打造南阳最高品质产品和最高价值标杆。2020 年首开即清盘，连续三年销售额市场头名，刷新南阳地产市场记录。由金地代建的太原市西中环外项目，是金地管理首个与资本方、股东方合作的项目，金地管理介入后，打通多方平衡的项目管理结构通道，制定专业详细的推售计划，顺利推进项目重装入市，流速从 20 套/年，提升到 50-60 套/月，且售价在 3 个月内实现了 700 元/平的涨幅。由宋都管理代建的杭州康桥单元 GS1205-04 地块共有产权房项目，团队驻场以来，提前一周取得开工证、提前一个月完成桩基围护、提前两个月完成主要关键节点，赢得了业主方的高度信赖认可。

### 三、未来趋势

**地方国资托底拿地，拿地面积 TOP100 中地方国资数量占比超八成。**2022 年按面积 TOP100 拿地企业中，地方国资有 82 个，合计拿地规划建面 1.1 亿平；2021 年有 29 个，是 2021 年的接近 3 倍，其中较多的省份有湖南 9 个，四川、江苏、山东各 8 个。部分地方国资企业由于开发能力较弱，拿地后需要代建企业进行代建，为代建提供更多机遇。

**城投拿地项目入市率较低，开发能力不足，需要代建盘活。**至 2023 年 5 月，2021 年两集中地块中，央国企项目入市率为 68.3%、民企为 57.9%、混合所有企业为 88.2%，而地方国资入市率仅 27.9%。2022 年地方国资拿地力度逐批增加，拿地宗数及拿地金额占比均超四成，但项目入市率不足 10%。

图：22 城各类企业拿地规模及入市情况（截至 2023 年 5 月，入市按取预售证）

企业类型	2021 年			2022 年		
	成交 宅地宗数	入市 项目数量	入市率	成交 宅地宗数	入市 项目数量	入市率
央国企	556	380	68.3%	369	214	58.0%
混合所有制	102	90	88.2%	44	35	79.5%
地方国资	420	117	27.9%	812	76	9.4%
民企	885	512	57.9%	339	145	42.8%

合计	1851	1010	54.6%	1466	425	29.0%
----	------	------	-------	------	-----	-------

数据来源：中指数据 CREIS