

# 2025 年上半年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 上半年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        | 1989.0         |
| 2  | 旭辉建管        | 876.0          |
| 3  | 润地管理        | 865.0          |
| 4  | 龙湖龙智造       | 852.0          |
| 5  | 蓝城集团        | 826.2          |
| 6  | 金地管理        | 698.0          |
| 7  | 金建管         | 571.0          |
| 8  | 远洋建管        | 562.5          |
| 9  | 腾云筑科        | 510.1          |
| 10 | 招商建管        | 482.0          |
| 11 | 建发更新建设      | 437.2          |
| 12 | 凤凰智拓（碧桂园建管） | 412.0          |
| 13 | 而今管理        | 329.2          |
| 14 | 绿地智造        | 307.0          |
| 15 | 新城建管        | 305.0          |
| 16 | 东原睿建        | 302.6          |
| 17 | 中国中铁        | 205.3          |
| 18 | 蓝绿双城        | 205.0          |
| 19 | 久筑共建        | 132.0          |
| 20 | 正商管理        | 115.6          |

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 6 月。
- 4、**数据来源：**CRIC 监测，企业公告及其他公开信息。

## 2025 上半年中国房地产企业代建品牌传播力 TOP20

| 2025 上半年<br>排名 | 企业简称        | 得分    |
|----------------|-------------|-------|
| 1              | 绿城管理        | 93.85 |
| 2              | 金地管理        | 93.23 |
| 3              | 旭辉建管        | 92.37 |
| 4              | 蓝城集团        | 91.48 |
| 5              | 润地管理        | 91.34 |
| 6              | 而今管理        | 89.50 |
| 7              | 龙湖龙智造       | 89.26 |
| 8              | 招商建管        | 89.21 |
| 9              | 蓝绿双城        | 88.94 |
| 10             | 新城建管        | 88.39 |
| 11             | 建发更新建设      | 87.99 |
| 12             | 中原建业        | 86.97 |
| 13             | 中天美好集团      | 86.73 |
| 14             | 凤凰智拓（碧桂园建管） | 86.69 |
| 15             | 朗诗地产        | 86.22 |
| 16             | 绿地智造        | 85.53 |
| 17             | 璀璨管理        | 84.52 |
| 18             | 远洋建管        | 84.34 |
| 19             | 滨江集团        | 84.14 |
| 20             | 德商绿建        | 83.64 |

### 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 6 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、上半年新增拓展增长超预期，超 800 万平方米企业共 5 家

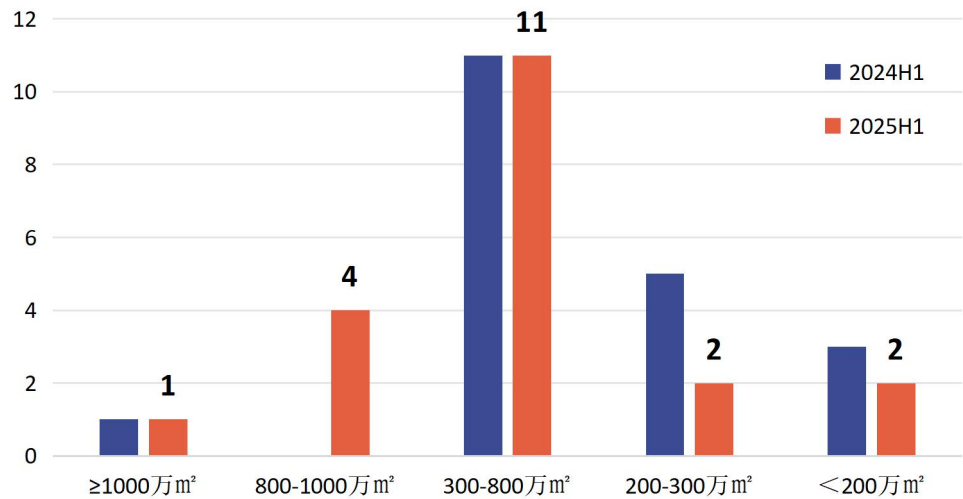
2025 年上半年，代建新增规模 TOP20 企业新增签约建面 10983 万平方米，同比增加 28%，增速比一季度高出 22 个百分点，超 800 万平方米企业共计 5 家，较去年同期增加 4 家，整体拓展表现好于一季度和 2024 年上半年。

从企业角度看，前 20 强企业上半年新拓规模分布较“对称”：

以 300-800 万 m² 为分布企业最多的区间，共有 11 家企业上半年新拓规模集中在此区间内；

此外，绿城管理依旧稳居首位、以 1989 万平方米面积自成一梯队；旭辉建管、润地管理、蓝城集团和龙湖龙智造均超过 800 万平方米。整体而言，拓展面积断层较为显著，TOP5 门槛与 TOP10 差距近一倍，强者恒强的局面并未改变；

图：2025 年上半年代建新增规模 TOP20 企业新增建面分布



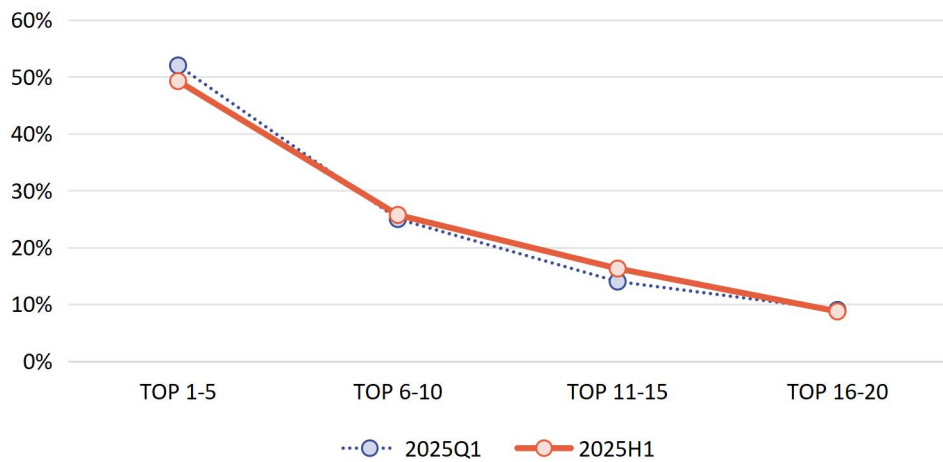
数据来源：CRIC 调研、企业公告、公开媒体信息等

2、新拓规模 TOP5 集中度近五成，整体延续“集中度高企、内部分化”格局

2025 年上半年，代建新拓 20 强企业梯队占比仅有微调，总体依然延续“高集中度、内部分化”的走势。

具体来看，TOP1-5 企业新拓建面占比达到 49%，较一季度微降 2 个百分点，头部企业依然占据了行业新增规模的大部分资源；其次，TOP6-10 企业新拓建面占 26%，TOP11-15 企业新拓建面占 16%，TOP1-20 企业占 9%。

图：2025 年上半年代建规模新拓 20 强各梯队建面集中度情况



数据来源：CRIC 调研、企业公告、公开媒体信息等

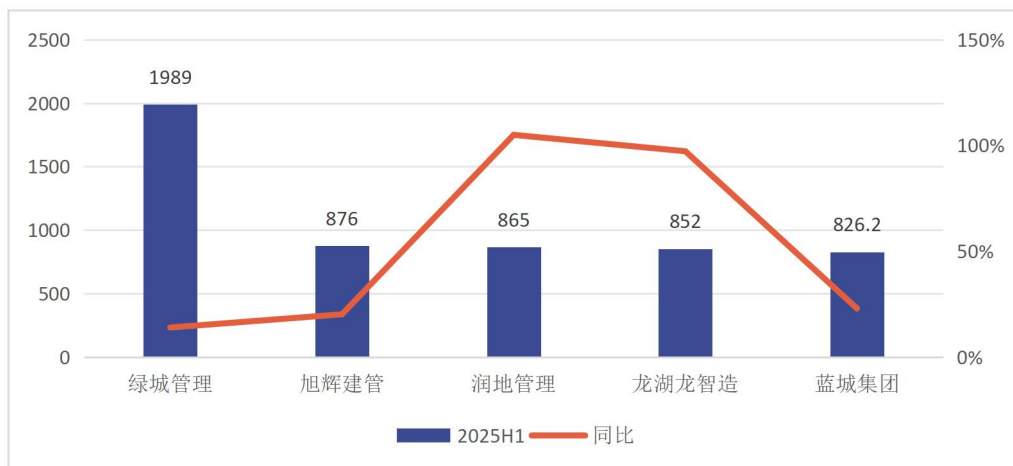
### 3、TOP10 新拓规模同比增三成，聚焦二线成为共识

上半年新拓 TOP20 企业中有 15 家新签约代建面积同比保持上涨，其中 TOP10 企业几乎全部正增长。若与 2024 年上半年 TOP10 新拓面积相比，涨幅达到 31%。其中，润地管理、蓝城集团、龙湖龙智造、金地管理等同比增速较快。

对比去年而言，上半年 TOP10 企业新拓面积均超过了 2024 年全年 50%以上。下半年维持一定的拓展节奏，全年签约面积有望大幅增长。

在投拓策略上，增速较快的企业基本以二线城市为“主战场”。龙湖龙智造、远洋建管一二线新拓面积占比接近九成，旭辉建管在质量与深耕并重战略举措下，二线城市比重同样接近 60%。

图：2025 年上半年新拓规模 TOP5 企业拓展规模及增速（单位：万平方米）



数据来源：CRIC 调研、企业公告、公开媒体信息等

4、品牌传播聚焦“好房子”，代建企业不断完善和构建产品线

2025 年上半年，代建企业持续通过传统媒体、行业媒体、社交媒体以及企业官网等多渠道进行宣传，形成全方位传播矩阵同时，提高企业的品牌知名度和市场关注度。

其中，头部代建企业如绿城管理、金地管理、旭辉管理、蓝城集团、润地管理等品牌传播方面表现突出，品牌传播力保持领先。这些企业通过高质量的项目展示、创新业务模式的介绍和良好的市场表现，吸引了大量媒体关注。

综合而言，随着 2025 年“好房子”首次写进政府工作报告，5 月《住宅项目规范》的正式施行，“好房子”的标准化建设也影响着代建领域，因此上半年代建企业品牌宣贯点更多聚焦在产品方面。

一方面，为了符合当前市场发展大趋势、给委托方更多的选择，二季度多家代建企业丰富其产品矩阵，逐步完善和构建新的产品系和产品品牌。

诸如绿城管理创新构建雲萃系与臻玉系双产品线，雲萃系以静奢美学为特点营造高阶圈层生活场域，臻玉系则以东方文化为基因重塑三四线城市属地客户精神认同。

6 月，金地管理发布全新产品品牌——「清岚」，并首发该品牌项目西安金地「清岚颂」。清岚产品不仅是现代审美与东方雅韵的有机融合，更是雅致生活与奢美品质的现代演绎，旨在为购房者缔造舒适的品质人居新体验。

另一方面，深谙产品力与营销力互为表里，代建企业在营销力的建设上也颇有建树。

旭辉建管举行 2025 年“专业制胜 价值创造”营销战训营，围绕“操盘手能力模型”、“代建市场客研”、“策划专业提升”、“销售业务打法”等专题对各区域营销负责人进行了全员交流培训。久筑共建诠释“久筑大营销”，以「3E 大营销」智擎矩阵——产策领跑、场景营销、数智营销为逻辑，将产品从物理载体升维为生活方式提案，辅助 AI 智慧技术的嫁接，通过产品力驱动实现“价值创造-客户共鸣-资产增值”的闭环。

表：2025 年二季度代建企业品牌动态主要内容（部分）

| 企业简称  | 主要内容                                |
|-------|-------------------------------------|
| 绿城管理  | 发布雲萃系与臻玉系双产品线                       |
|       | 发布《2024 年度代建 C 端客户研究白皮书》            |
| 金地管理  | 发布「清岚」产品品牌，首发西安金地「清岚颂」项目            |
| 旭辉建管  | 2025 “专业制胜 价值创造”营销战训营               |
| 蓝绿双城  | 晴屿望湖全维示范区开放，品牌与营销均成绩亮眼              |
| 龙湖龙智造 | 千丁数科建筑智能增强引擎发布                      |
| 蓝乐集团  | 参编的“四好建设”系列之《好小区技术导则》、《好社区技术导则》正式发布 |
| 久筑共建  | 久筑大营销 「3E 大营销」智擎矩阵                  |

资料整理：企业公开信息、CRIC 整理