

阿瓜斯卡连特斯州——墨西哥高效汽车制造走廊的工业厂房市场洞察

投资墨西哥：同时打开本地市场与出口市场的双重门户

本报告基于系统性数据分析，为中国制造业企业提供决策参考，助力识别最具潜力的区域、政策与产业链机会，从而在墨西哥构建高效、可持续的国际化布局。



总体概况

阿瓜斯卡连特斯州制造业概况

阿瓜斯卡连特斯州位于墨西哥中部巴希奥（Bajío）制造走廊核心地带，已发展成为全国效率最高、环境最稳定的工业中心之一。其地理位置优越，距墨西哥主要物流枢纽不足500公里，并拥有通往美国的铁路与高速公路网络，为面向北美市场的近岸外包（Nearshoring）及先进制造业投资提供了得天独厚的条件。

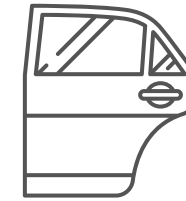
全州人口超过140万，劳动力素质居全国前列，兼具高生产率与低流动率。凭借稳健的监管体系、现代化的基础设施以及政府对外资企业的长期承诺，阿瓜斯卡连特斯成功吸引了110多家国际制造企业，主要来自日本、德国与美国。该州以安全性高、物流体系完善及生活质量优越而闻名，是墨西哥中部最具吸引力的工业投资目的地之一。

阿瓜斯卡连特斯在汽车制造业中处于领先地位，核心企业包括日产（Nissan）、COMPAS、加特可（Jatco）、爱信（Aisin）与马瑞利（Marelli）。它们构成了州内产业生态的主干，带动形成了紧密协作的Tier-1与Tier-2供应商网络，贡献了全州45%的外国直接投资（FDI）与30%以上的制造业正式就业岗位。同时，该州正积极拓展电子、塑料、金属加工与精密制造等配套产业，推动产业链多元化与高附加值化发展。

产业生态与战略集群

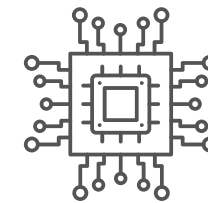
阿瓜斯卡连特斯的经济体系以公私合作（Public-Private Partnership）模式为基础，形成了多个高度专业化的产业集群，并拥有一批设施先进的现代化工业园区，其中包括FINSA Aguascalientes、Vesta Park、Santa Fe Industrial Park以及Douki Seisan工业园。这些园区具备国际标准的环保认证、能源效率体系及灵活的定制厂房（Build-to-Suit）方案，进一步增强了区域竞争力。

最具活力的产业领域包括：



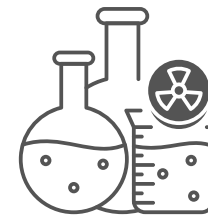
汽车与零部件产业

作为阿瓜斯卡连特斯制造体系的核心，汇聚了超过500家OEM及Tier 1-3供应商，占墨西哥汽车总产量的23%。依托巴希奥汽车走廊的协同网络，该产业具备高度的专业化与供应链整合能力。



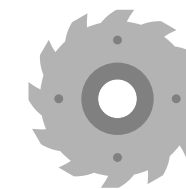
电子与先进制造业

持续扩张的领域，聚焦于精密组件、传感器、线束系统与电动车零部件，吸引了来自亚洲与欧洲的高端投资。



化工与塑料产业

受汽车与消费品行业需求带动，逐步形成了以工程塑料、复合材料及高性能化工产品为核心的产业体系。



金属加工与工业设备制造业

专注于冲压、铸造与精密机加工，阿瓜斯卡连特斯正成为墨西哥制造业高端装备与模具生产的重要基地。

总体而言，阿瓜斯卡连特斯州兼具宏观经济稳定、运营成本竞争力与国际水准的产业生态，为中国及其他国际制造企业提供了理想的投资环境。凭借低劳动力流动率、优越的地理位置与成熟的供应链配套，该州正成为企业优化北美生产布局与重塑供应链战略的关键节点。

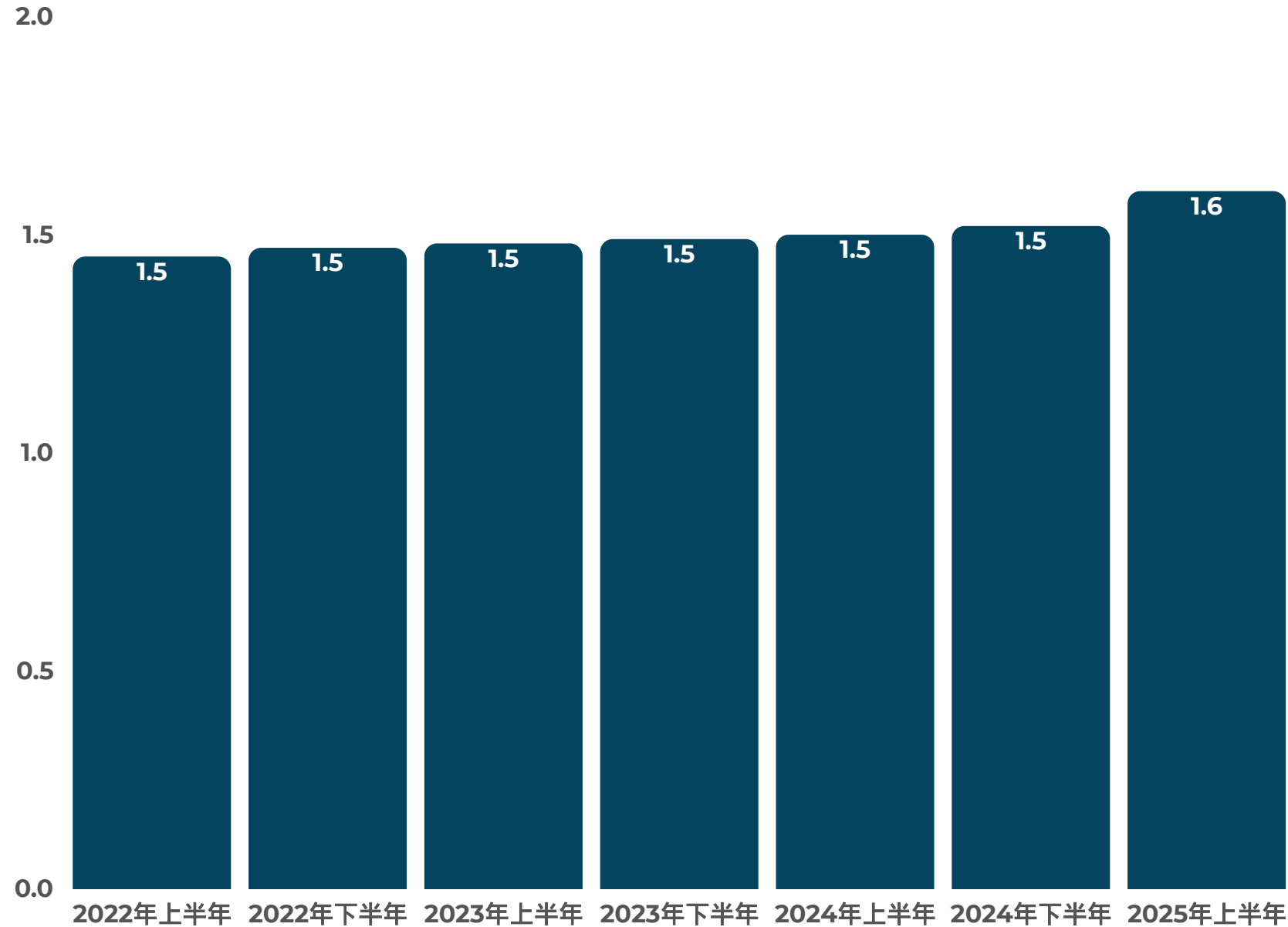
阿瓜斯卡连特斯州：产业生态与战略性集群

阿瓜斯卡连特斯州的工业地产市场在过去几个季度保持稳定发展，整体库存维持在约 160 万平方米。虽然市场长期处于低空置状态，但 2025 年上半年由于新增的投机性厂房入市，空置率略微上升至 3.0%，相当于约 4.9 万平方米的可租赁空间。这一变化更多地反映出供应端扩张，而非需求下降。汽车、电子与高端制造等产业仍然是支撑需求的核心力量，推动该地区持续保持高水平的厂房利用率。

从结构性趋势看，阿瓜斯卡连特斯州市场整体健康，净吸纳量保持正向增长，租金水平与巴希奥（Bajío）地区平均值大致持平。现有可租空间主要集中在成熟工业走廊，显示出市场的成熟与高效配置能力。这一表现表明，阿瓜斯卡连特斯正逐步巩固其在墨西哥中北部制造业核心区的战略地位，并持续吸引 Build-to-Suit 项目与既有企业扩产投资，为近岸制造（Nearshoring）布局提供稳定且具竞争力的落脚点。

库存与可租赁

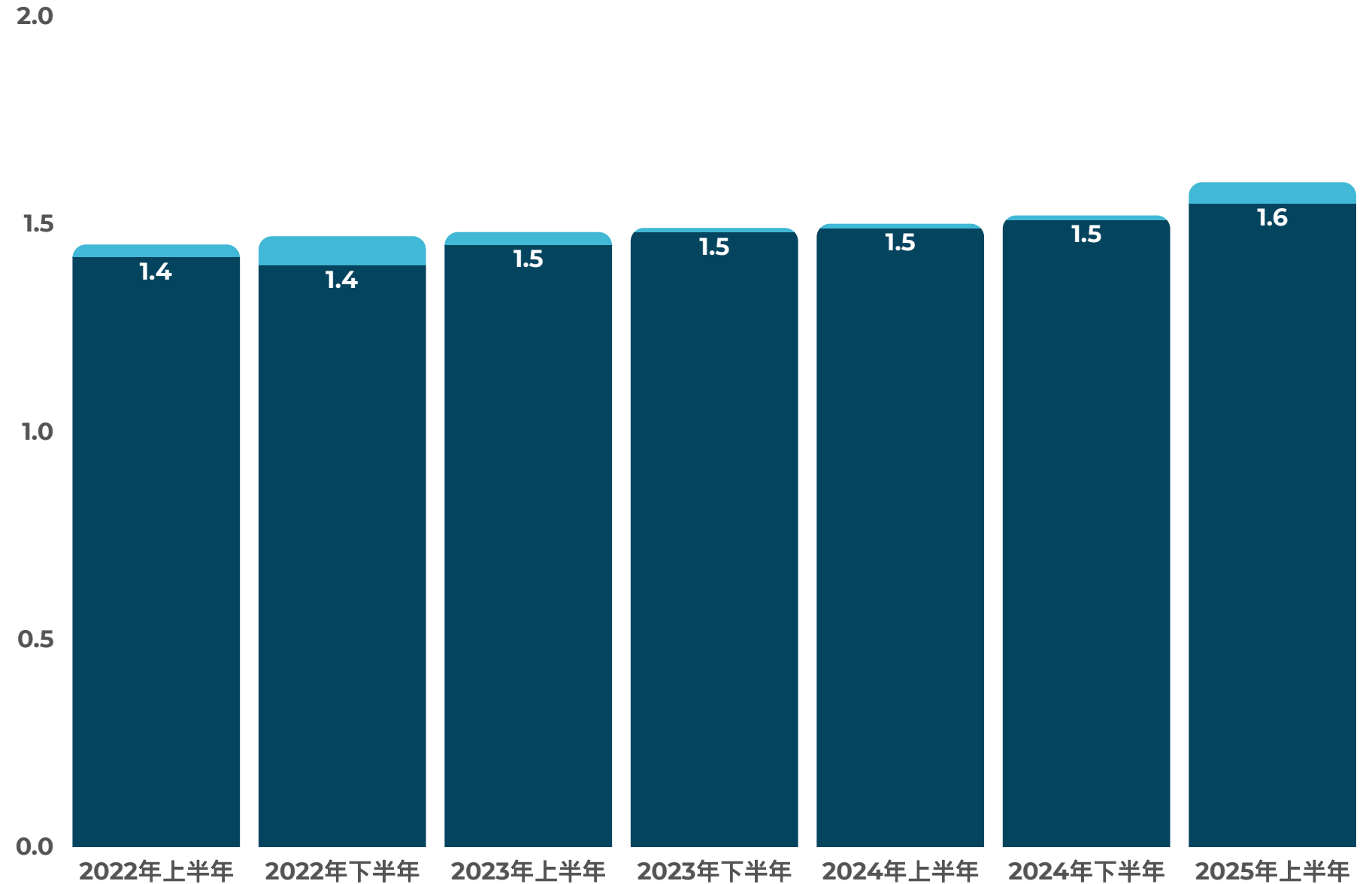
■ 工业库存（百万平方米）



工业土地使用率与可租赁空间变化趋势

(单位：百万平方米)

■ 已使用空间 ■ 可租赁空间



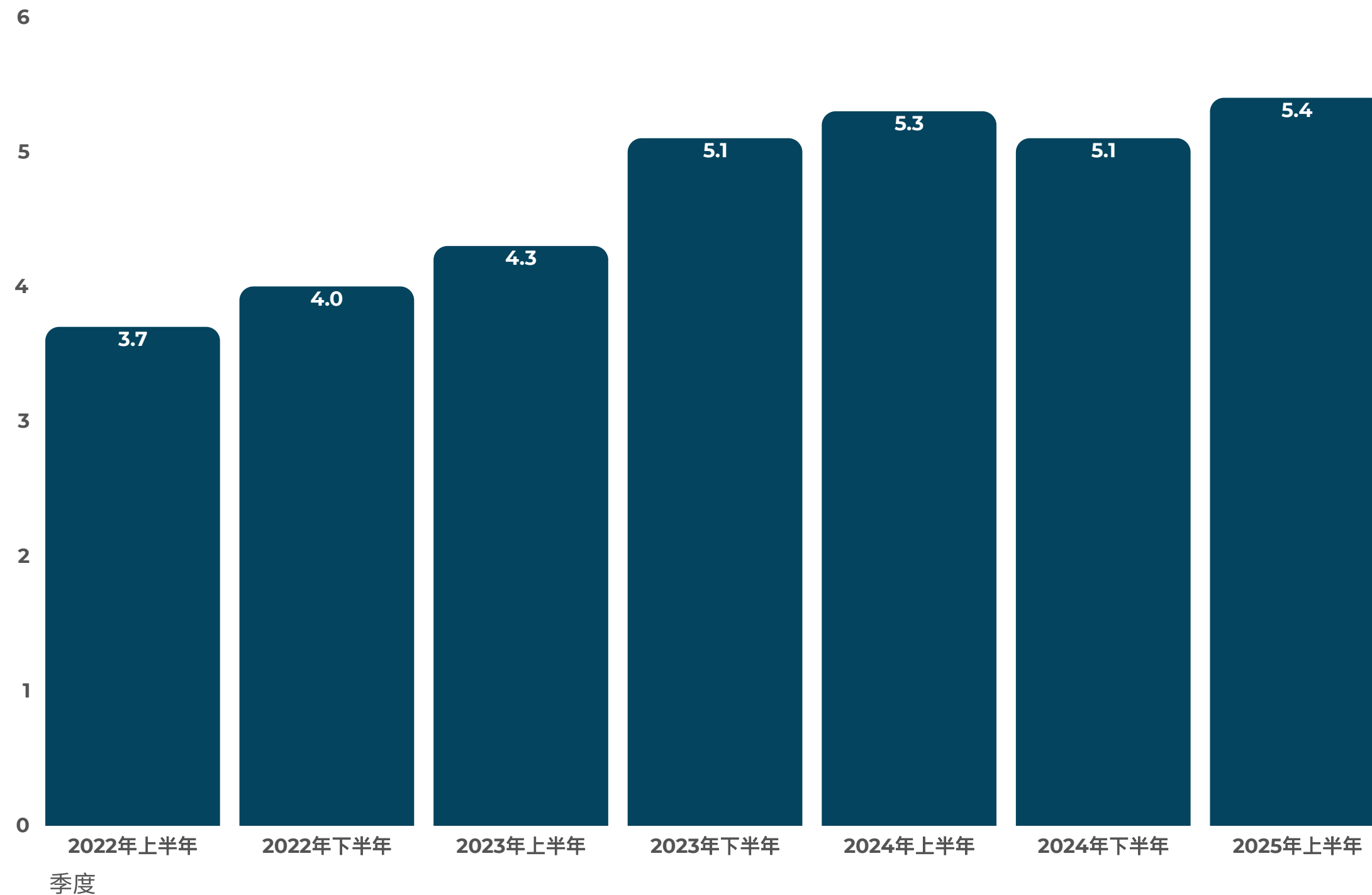
阿瓜斯卡连特斯州：产业生态与战略性集群

过去一年，阿瓜斯卡连特斯州的工业厂房市场呈现出稳健巩固的趋势，租金水平保持平稳上升态势。尽管市场吸纳量增速放缓，但新投放的投机型厂房空间推动了整体租金上涨，截至 2025 年上半年，平均租金已达到 每平方米每月 6.15 美元。这一增长不仅反映了新增库存的高品质，也体现出开发商对未来需求的信心，尤其是在汽车、零部件与先进制造等核心产业领域。

从市场节奏来看，阿瓜斯卡连特斯已从 2022-2023 年的高速租金增长阶段，逐步转入稳健成熟期，租金涨幅趋于温和，整体价格波动更具可持续性。2023 年价格涨幅一度超过 20%，此后趋于平稳，显示出供需结构正逐步回归均衡。凭借坚实的产业基础与战略区位优势，该州正成为外资与近岸制造（Nearshoring）投资者的理想布局地，提供兼具稳定回报与风险可控性的投资机会。

租金走势与价格波动分析

(美元/平方米/月)



阿瓜斯卡连特斯州：产业生态与战略性集群

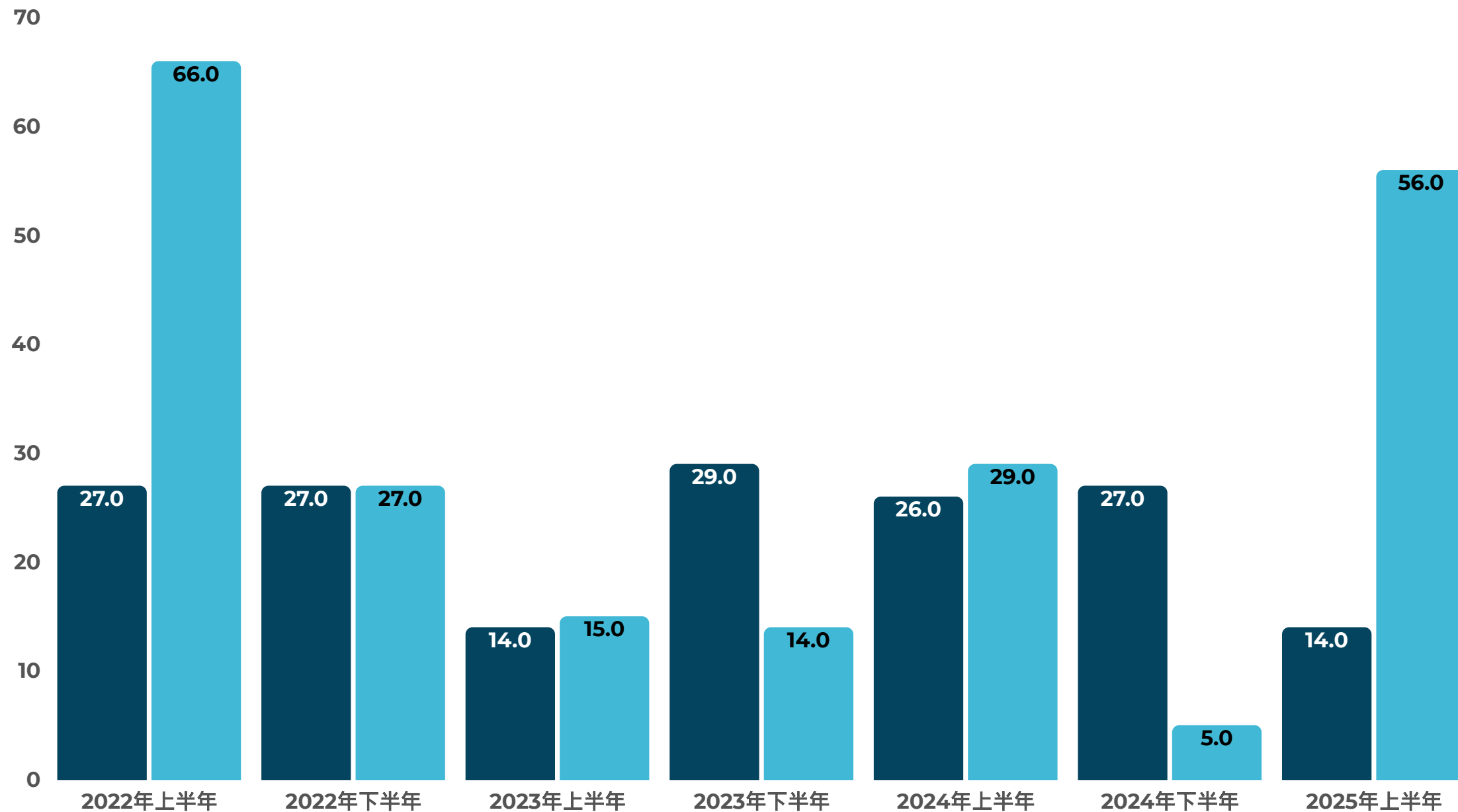
2025年上半年，阿瓜斯卡连特斯工业厂房市场出现适度回调，在建面积约为14,700平方米，全部为南部子市场的A级投机性项目。这一趋势反映出在经历2024年的活跃扩张后，开发商正进入理性调整阶段，以消化前期新增供应并巩固市场结构。此前，随着制造业回流（Nearshoring）和汽车供应链扩张带动的需求激增，当地建设活动一度保持高位。

与此同时，新增供应约为57,900平方米，显示出市场在投机性建设方面的韧性，以及对高品质物流与轻制造空间的持续需求。尽管建设节奏有所放缓，阿瓜斯卡连特斯凭借其位于巴希奥（Bajío）走廊核心的区位优势、完善的交通基础设施、稳定的劳动力资源与合理的成本结构，仍保持了中型市场中的战略地位，未来有望在吸纳率与租金稳定性方面实现可持续增长。

建设中项目与新增供应

(单位：千平方米)

■ 建设中项目 ■ 新增供应

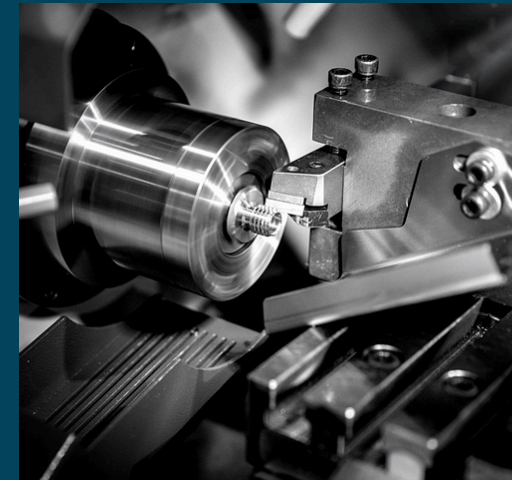


我们的服务解决方案



国际发展服务

我们协助客户制定进入国际市场的发展战略，同时协助识别潜在的本地合作伙伴与并购机会（含并购与投资）。



选址服务

我们与领先的工业园区开发商及制造企业紧密合作，帮助客户深入了解工业用地与高潜力投资项目，特别聚焦于墨西哥、越南与印尼的高成长行业及“去中国化”带来的转移需求。



公共事务服务

我们协助客户建立与关键政府利益相关者的高层关系，保障其战略利益。我们依据客户的行业特性，设计并推动公共政策策略，并协助其在复杂监管环境中取得许可，维护声誉与长期合规，推动有利于投资的制度性变革。



商业情报服务

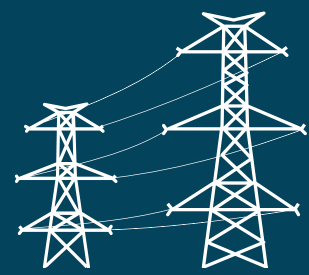
我们为客户提供高度专业的行业洞察与定制化市场情报，助力关键行业的投资与国际扩张决策。



选址关键考量因素：墨西哥

Keno

我们协助企业在墨西哥进行战略性选址决策，全面评估影响长期成功的核心因素。无论您计划在北部、中部或 Bajío 地区布局，我们的目标是帮助您识别最具潜力和价值的选址地点，确保项目获得可靠的基础设施、稳定的供应链与强有力的政府支持。



能源与公用事业



地点情报



投资激励措施



高效物流



丰富的劳动力



安全



稳健的供应链



接近消费者

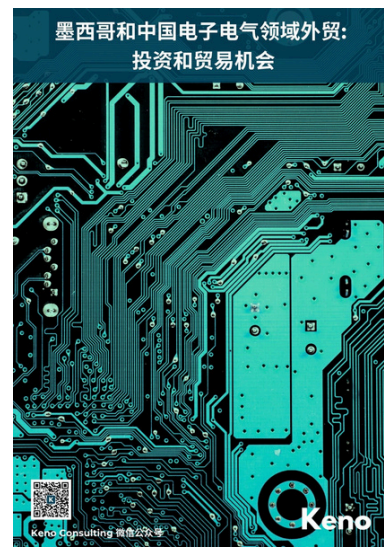
选址过程中应重点考虑的维度包括：

- 工业用地与基础设施的可获得性
- 区位战略与交通枢纽连通性
- 投资激励与政府支持政策
- 接近主要市场与客户群
- 物流效率与基础设施质量
- 当地劳动力的技能与可用性
- 安全与运营风险管理能力
- 供应链的稳定性与可靠性

我们的方法不仅限于成本与地理位置的比较，更着眼于长期业务战略与运营韧性的契合度，确保企业实现可持续增长。

我们的洞察力

我们对墨西哥商业智能的热情不仅限于监测数据，我们还对其进行分析，以理解当前情况并识别外贸、资本、知识和人员流动中的早期趋势。我们的目标是为中国最受尊敬的企业决策者提供关于墨西哥的客观知识，使用中文进行交流。



我们如何帮助您

Keno

José Luis Enciso 战略咨询总结

✉ joseluis@kenoconsulting.com.mx

☎ + 86 - 10-8571-0456 (北京办公室)

☎ +18511821760 (微信同号)

📍 北京市朝阳区八里庄西里98号住邦2000商务中心4号楼1703



Keno Consulting 微信公众号