

Keno

奇瓦瓦州华雷斯市——墨西哥北部制造与跨境 产业核心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。



Keno Consulting 微信公众号

2025年10月

总体概况

奇瓦瓦州制造业产业概况

位于墨西哥北部，与美国德克萨斯州和新墨西哥州接壤的奇瓦瓦州，是墨西哥最重要的工业与出口制造基地之一。凭借战略性地理位置及跨境物流枢纽优势，该州已发展成为连接北美制造体系与全球供应链的核心门户。奇瓦瓦州拥有超过 480 家 IMMEX 企业、54 个工业园区，以及超过 51.8 万名制造业从业人员，长期位列全国首位。

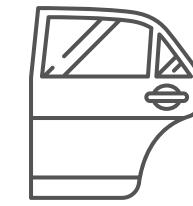
凭借六个主要的边境口岸、完善的公路与铁路网络，奇瓦瓦州在 T-MEC（美墨加协定）框架下成为跨境制造投资的首选地。其产业布局不仅面向美国市场出口，也逐步拓展高附加值制造与技术导向型产业。

奇瓦瓦州在 2024 年吸引了超过 18 亿美元的外国直接投资，并连续十二年保持全国出口总额第一，2023 年出口额超过 750 亿美元。得益于 5.1% 的经济增长率及多元产业集群的发展，奇瓦瓦州正稳步从传统制造向高端制造与科技创新转型。

产业生态与战略集群

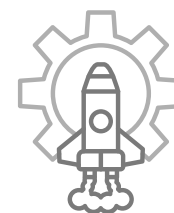
奇瓦瓦州已形成一个多元、高技术密集的产业生态体系，涵盖汽车、航空航天、电子与医疗器械等多个领域。通过政府的投资促进政策、完善的工业基础设施以及高素质劳动力，奇瓦瓦州持续吸引外资企业布局其制造基地与区域总部。

最具活力的产业领域包括：



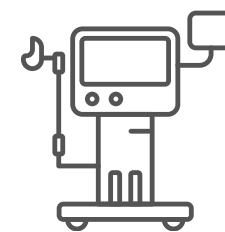
汽车与汽车零部件产业

奇瓦瓦州是墨西哥最大的汽车生产雇主之一，拥有 2 家整车厂（OEM）及超过 160 家一级与二级供应商，雇佣超过 17.2 万名员工。众多国际品牌（如 BRP、ZF、Lear）在此建立区域制造中心，形成了集研发、组装与物流于一体的汽车产业集群。



航空航天产业

奇瓦瓦州是墨西哥航空航天产业的核心州之一，汇集 5 家 OEM、45 家认证供应商，并提供超过 2 万个专业岗位。其在精密机加工与电气系统组装领域具有国际领先地位，是波音、贝尔直升机等企业的重要供应基地。



电子与医疗器械产业

电子与医疗设备产业雇佣超过 6 万名员工，聚集超过 160 家跨国制造企业。该产业专注于高附加值电子组件、医疗级设备及智能硬件产品制造。凭借强大的技术人才与工程中心网络，奇瓦瓦州正成为墨西哥北部的科技创新高地。

奇瓦瓦州华雷斯市：产业生态与战略性集群

华雷斯市（Ciudad Juárez）工业地产市场整体表现稳健，基本面持续向好，得益于其战略性的边境区位优势以及作为墨西哥北部制造业核心枢纽的地位。全市工业库存总量约为820万平方米，空置率仅为8%，在持续扩张的背景下仍保持健康的吸纳水平。其中，东南区（Sureste）与西南区（Suroeste）为主要供给来源，分别拥有约29.9万平方米与10.2万平方米的可租面积；而南区（Sur）表现最为活跃，净吸纳量超过7.4万平方米，显示出市场对A级工业空间的持续需求，尤其集中于汽车制造与先进制造供应链。

租金水平保持在每平方米每月7.21美元的区间内，整体具备国际竞争力。其中，东区（Oriente）与东南区（Sureste）租金相对较高（超过每平方米每月7.3美元），主要受定制型厂房（Build-to-Suit）项目与建设成本上涨（平均每平方米6.72美元）的双重推动。总体而言，华雷斯工业市场正处于成熟与整合阶段：新增供应以特定近岸外包（Nearshoring）与产能转移项目为主，确保了供需平衡、价格稳定与持续的吸纳力，巩固了其作为北美制造业最具战略价值的工业中心之一的地位。

| 产业集群 | 库存（百万m ² ） | 在建面积（m ² ） | 可租面积（m ² ） | 空置率 | 吸纳面积（m ² ） | 平均租金（USD/m ² /月） | 定制型项目租金（USD/m ² /月） |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 中部（Central） | 0.9 | - | 23,569 | 2.6% | - | \$7.32 | - |
| 北部（Norte） | 0.6 | 7,378 | - | 0.0% | - | - | \$0.00 |
| 东部（Oriente） | 0.6 | 37,052 | 66,494 | 11.5% | - | \$7.66 | \$7.08 |
| 西部（Poniente） | 1 | - | 89,640 | 9.1% | 3,613 | \$6.09 | - |
| 圣赫罗尼莫（San Jerónimo） | 0.0 | - | - | 0.0% | - | - | - |
| 南部（Sur） | 1 | - | 73,773 | 7.3% | - | \$7.18 | - |
| 东南部（Sureste） | 3 | 26,637 | 299,250 | 10.1% | 8,983 | \$7.38 | \$7.10 |
| 西南部（Suroeste） | 1.1 | 59,639 | 102,647 | 9.1% | - | \$7.03 | \$7.16 |
| 合计 | 8.2 | 130,706 | 655,332 | 8.0% | 12,146 | \$7.21 | \$6.72 |

奇瓦瓦州华雷斯市：产业生态与战略性集群

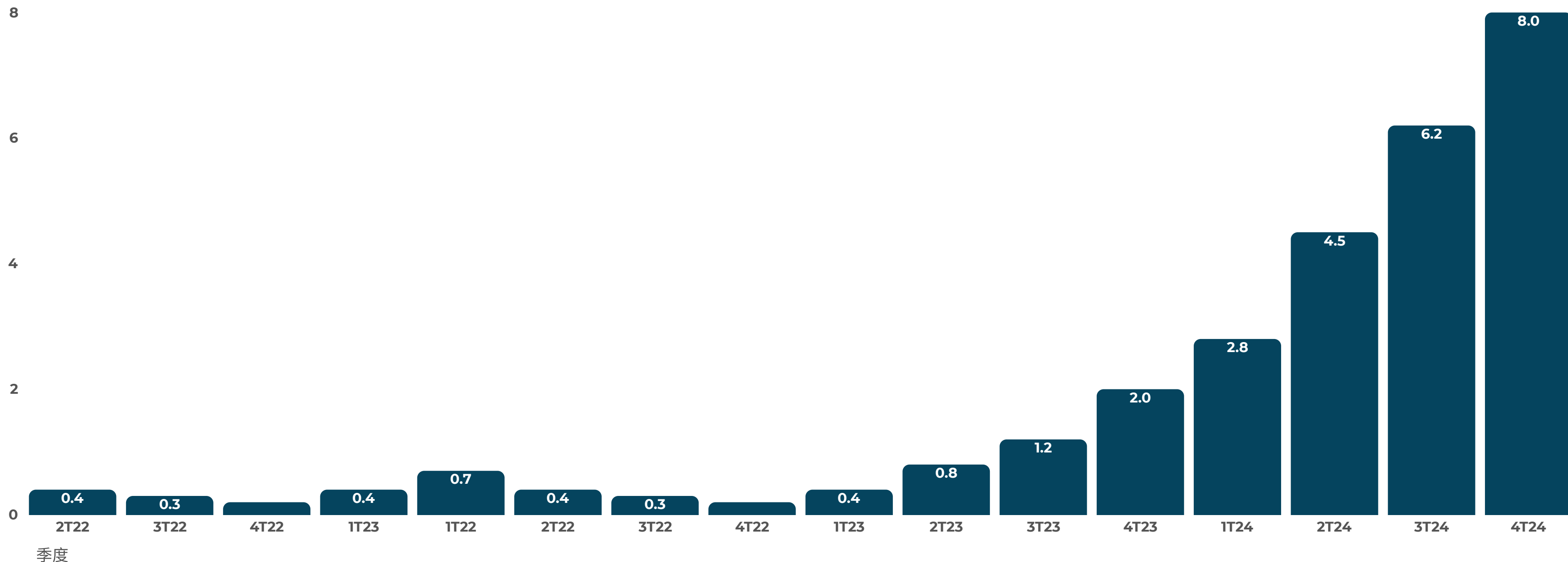
华雷斯市（Ciudad Juárez）的工业地产市场在近几个季度中呈现出稳健调整与温和修复的趋势。租金水平保持相对稳定，平均约为每平方米每月7美元，而空置率则小幅上升至约8%，显示出市场在经历多年由近岸外包（nearshoring）推动的高吸纳后，正进入供给与需求重新平衡的阶段。这一变化主要源于新型投机性项目的入市，而非需求下滑，反映出市场供应结构的优化与区域开发商对未来需求的积极布局。

从结构性角度来看，华雷斯依然是墨西哥北部最具竞争力的工业枢纽之一。随着更多高标准厂房与定制型（BTS）项目进入市场，当地的产业生态正向高技术制造与出口导向型物流中心演进。总体而言，该市工业市场的表现依旧稳健，租金回报具有国际竞争力，并凭借其毗邻美国的地理优势与成熟的供应链体系，持续巩固其在北美制造业版图中的战略地位。

工业厂房库存与可用面积变化趋势

(单位：百万平方米)

■ 已占用



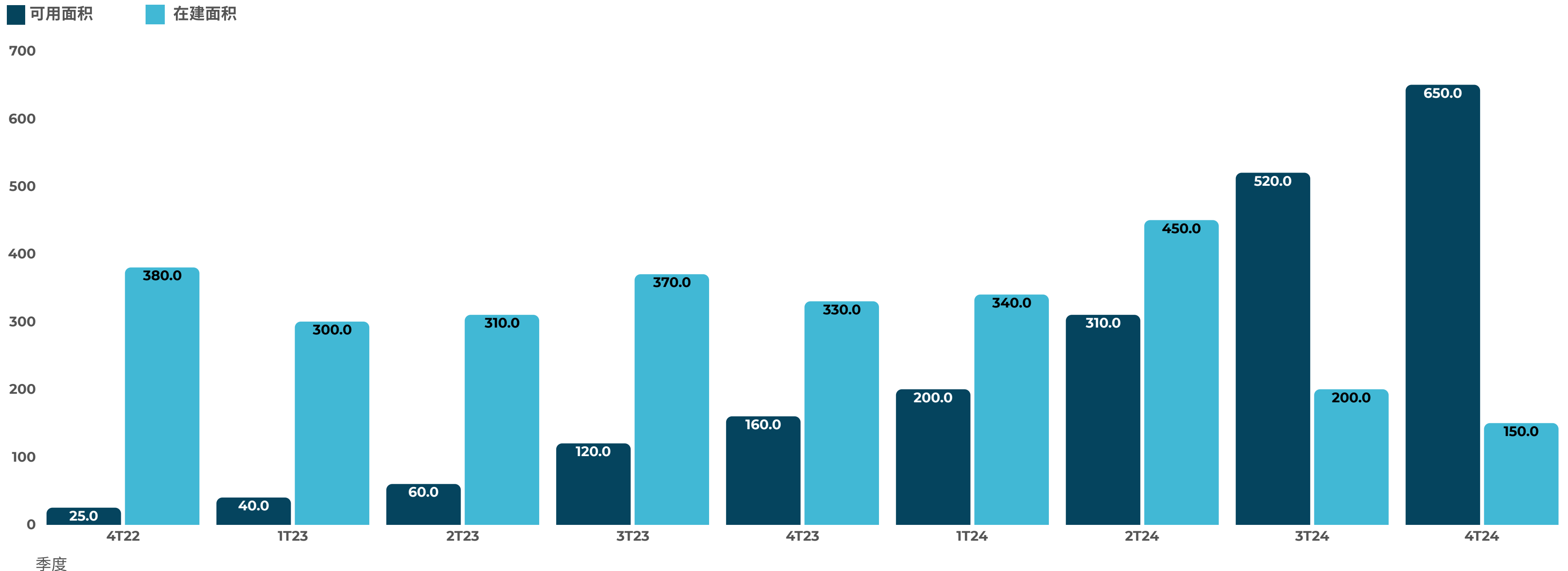
奇瓦瓦州华雷斯市：产业生态与战略性集群

在过去几个季度中，华雷斯市（Ciudad Juárez）的工业地产市场呈现出再平衡的动态特征。空置率持续上升，到2024年底已接近 7.8%，主要受到新项目完工及吸纳速度趋缓的影响。可租赁面积较2022年底增长超过六倍，反映出市场同时出现了新增供应集中入市与即时需求阶段性放缓的双重趋势。这一走势表明，开发商正提前布局，以应对来自近岸外包（nearshoring）的新一轮制造与物流投资需求，维持在较高水平的建设节奏，为未来的产业扩张预留空间。

尽管空置率上升，华雷斯市市场的基本面依然稳健。该市是墨西哥北部最具战略意义的工业节点之一，拥有成熟的物流基础设施、直接连接美国市场的地理优势以及具竞争力的营运成本。因此，当前建设量的增加与空置率的温和上扬，应被视为工业存量自然扩张阶段的表现——投资者正提前布局产能，以抢占未来汽车与电子产业链Tier-1、Tier-2供应商的落地与扩张机遇。

华雷斯市工业厂房供应与可租面积变化趋势

(单位：千平方米)



来源：Keno Consulting Research

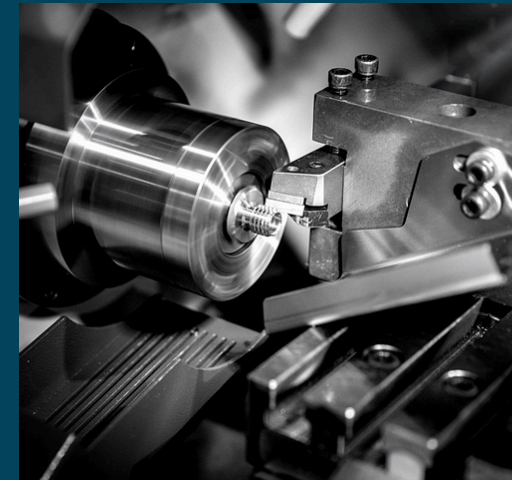
www.kenoconsulting.com.mx

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

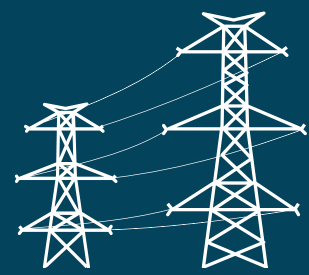
我们为客户提供高度专业的行业洞察与定制化市场情报，助力关键行业的投资与国际扩张决策。



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

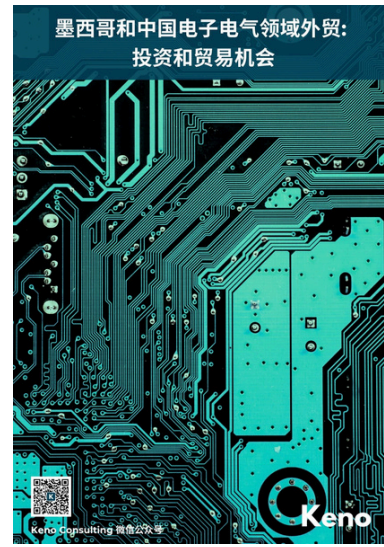
选址过程中应重点考虑的维度包括：

- 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