

## 瓜纳华托州——墨西哥制造业核心的工业厂房 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。



# 总体概况

## 瓜纳华托制造业产业概览

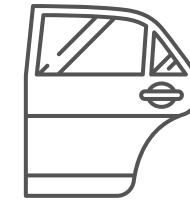
位于墨西哥中部巴希奥（Bajío）走廊核心地带的瓜纳华托，正稳步确立其作为全国第二大制造业中心以及拉丁美洲最具一体化的工业生态系统之一的地位。其战略位置——距离全国主要物流、生产及消费中心不到400公里——为企业提供了在国内与出口市场同时开展业务的结构性优势。作为USMCA工业走廊的核心区域，瓜纳华托使投资者能够同时进入墨西哥80%的国内市场与70%的对外贸易。

凭借630万人口与280万劳动力，瓜纳华托在劳动力的可获得性、稳定性和技术素质方面具有显著优势，每年新增约69,000名受训劳工。这一人口动能，加上成熟的工业基础设施，使该州成为高竞争力制造投资与区域性扩张项目的首选目的地。

## 产业生态与战略集群

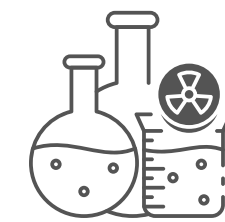
瓜纳华托的经济建立在一个多元化且高度技术整合的制造平台之上，组织成11个产业集群，推动专业化、创新与公私协作，以强化人才培养、技术发展与供应链协同。

最具活力的产业领域包括：



### 汽车与汽车零部件产业

作为州域经济的支柱，拥有超过500家OEM及Tier 1-3供应商，占全国汽车产量的约23%。瓜纳华托汽车产业构成“巴希奥汽车走廊”的核心，具备高水平的垂直整合、质量与区域物流能力。



### 化工、制药与生命科学产业

这一板块正在快速增长，结合先进制造、生物技术与医药监管供应链，展现出强劲的扩张潜力。



### 陶瓷、家电与金属加工产业

与塑料与农工制造领域协同发展，强化该州产业的多元基础及其在全球价值链中的嵌入度。

这一产业体系由40多个国际级工业园区支撑，使瓜纳华托成为先进制造与选址（Site Selection）战略的全国标杆。凭借其完善的基础设施、技术人才、交通连接与政策环境，瓜纳华托正成为北美最具可预测性与投资回报潜力的制造业高地。

## 瓜纳华托州：产业生态与战略性集群

瓜纳华托州的主要工业走廊分布在巴希奥（Bajío）中轴地带，涵盖锡劳（Silao）、莱昂（León）、伊拉普阿托（Irapuato）、塞拉亚（Celaya）和阿帕塞奥（Apaseo）等城市，并通过交通干线直接连接克雷塔罗（Querétaro）、阿瓜斯卡连特斯（Aguascalientes）及太平洋港口。该区域聚集了墨西哥大部分A级工业园区，构成了巴希奥汽车制造走廊（Bajío Automotive Belt）的核心。

在最近几个季度中，瓜纳华托州的工业总库存达到910万平方米，其中24.3万平方米处于在建状态。当前的空置率仅为2.0%，显示出持续且稳健的需求，以及高品质空间供应有限的市场特征。工业平均租金稳定在约5.07美元/平方米/月，而定制型（Build-to-Suit）项目的租金达到5.97美元/平方米/月，反映出开发成本上升与空间定制化程度提高正逐步转化为租金价值。

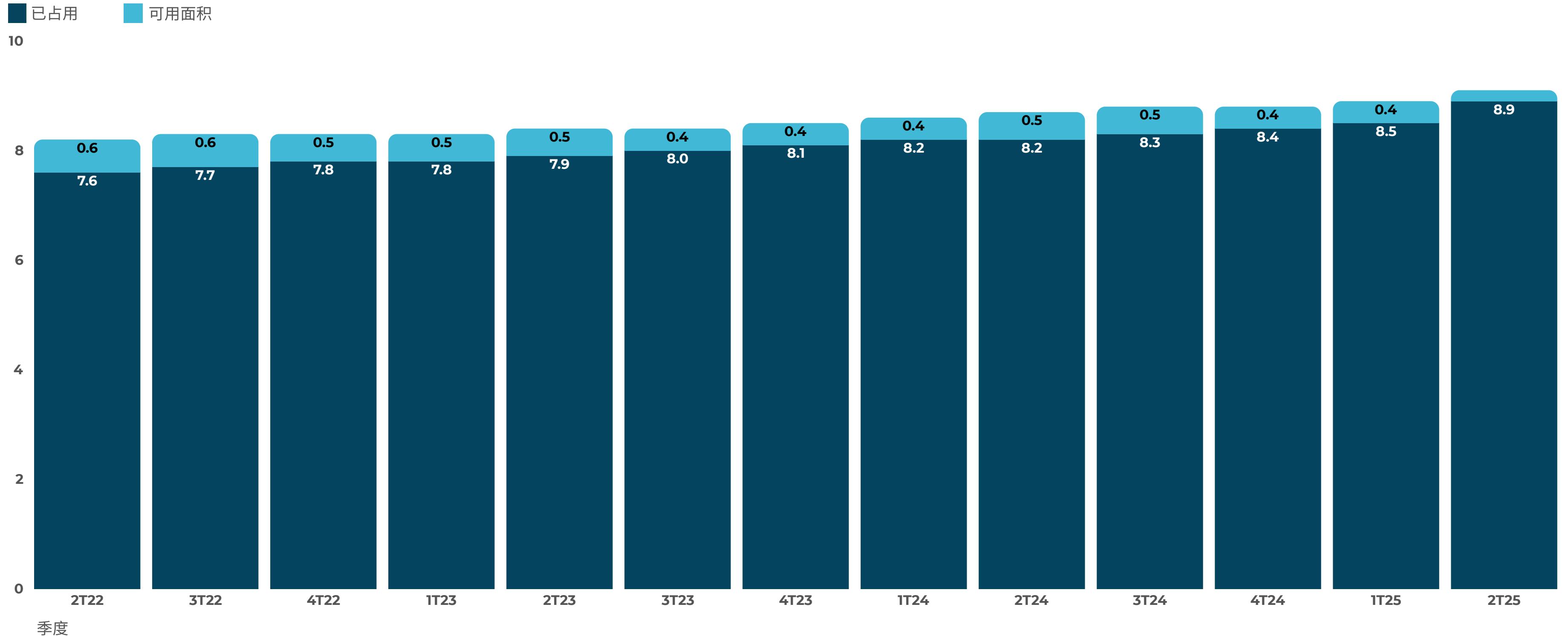
产业集群	库存 (百万m <sup>2</sup> )	在建面积 (m <sup>2</sup> )	可租面积 (m <sup>2</sup> )	空置率	吸纳面积 (m <sup>2</sup> )	平均租金 (USD/m <sup>2</sup> /月)	定制型项目租金 (USD/m <sup>2</sup> /月)
阿帕塞奥 (Apaseo)	0.9	-	3,115	0.3%	-	\$6.10	-
塞拉亚 (Celaya)	1.2	-	47,872	3.9%	-	\$4.35	-
伊拉普阿托 (Irapuato)	1.6	103,500	29,723	1.8%	10,000	\$5.19	-
莱昂 (León)	1.1	80,299	16,842	1.5%	51,195	\$5.43	\$6.08
萨拉曼卡 (Salamanca)	0.4	-	32,492	7.9%	-	\$5.39	-
圣何塞·伊图尔比德 (San José Iturbide)	0.9	-	-	0.0%	-	-	-
圣米格尔·德阿连德 (San Miguel de Allende)	0.2	-	34,311	15.3%	-	\$5.29	-
锡劳 (Silao)	2.6	59,500	19,991	0.8%	82,028	\$4.36	\$5.60
<b>合计</b>	<b>9.1</b>	<b>243,299</b>	<b>184,346</b>	<b>2.0%</b>	<b>143,223</b>	<b>\$5.07</b>	<b>5.97</b>

# 瓜纳华托州：产业生态与战略性集群

自2022年第二季度至2025年第二季度，瓜纳华托州的工业市场持续保持稳健而平衡的增长轨迹。该州的工业库存从820万平方米增长至910万平方米，得益于与产业回流（nearshoring）相关的新项目持续落地，以及对物流与制造空间的持续强劲需求。

尽管库存总量增加，但空置率已降至历史最低的2.0%，这表明新增供应几乎被市场即时吸收，反映出当地工业市场的高吸纳能力与供需紧张格局。

**工业厂房库存与可用面积变化趋势**  
(单位：百万平方米)



## 瓜纳华托州：产业生态与战略性集群

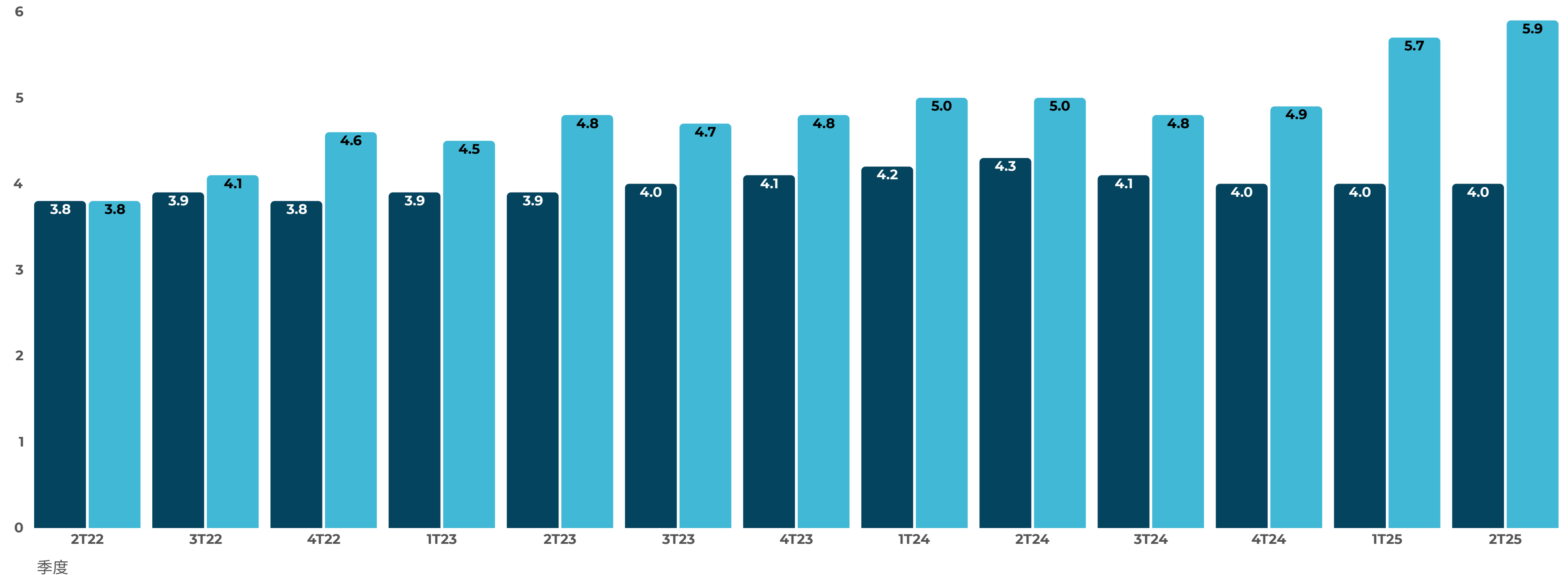
近年来，瓜纳华托州的工业市场呈现出两种截然不同的价格趋势。一方面，现有的工业厂房——即已经建成并可立即出租的空间——维持了相对稳定的价格，约为每平方米每月5美元，反映出市场需求稳定、租约多以中长期为主的特征。

另一方面，在建或即将交付的工业厂房则显示出持续上升的建设成本，目前已达到每平方米约6美元。这一增长主要源于建筑材料与人工成本的上涨，以及新一代工业园区在设计上采用了更高的技术标准、能源效率与国际规范，从而提升了项目整体价值。

### 工业厂房租金价格变化趋势

(单位：美元/平方米/月)

■ 现有厂房租金 ■ 在建厂房租金 (BTS)



来源：Keno Consulting Research

www.kenoconsulting.com.mx

## 在建工业厂房

瓜纳华托州的工业市场正处于战略性扩张阶段，其增长重点集中在拥有成熟产业生态与高物流连通性的子市场。当前的新建项目主要分布于三个核心区域：

- 伊拉普阿托 (Irapuato) — 占全州在建面积的 42%，巩固了其作为轻型制造与农工产业基地的地位，具备充足的土地储备与立即可用的空间。
- 莱昂 (León) — 占 33%，继续强化其在先进制造、汽车零部件及专业供应链方面的产业定位。
- 锡劳 (Silao) — 占 25%，依托于Puerto Interior综合物流园区，作为巴希奥 (Bajío) 地区对外贸易的枢纽及墨西哥—美国物流走廊的关键节点，保持强劲的工业吸引力。

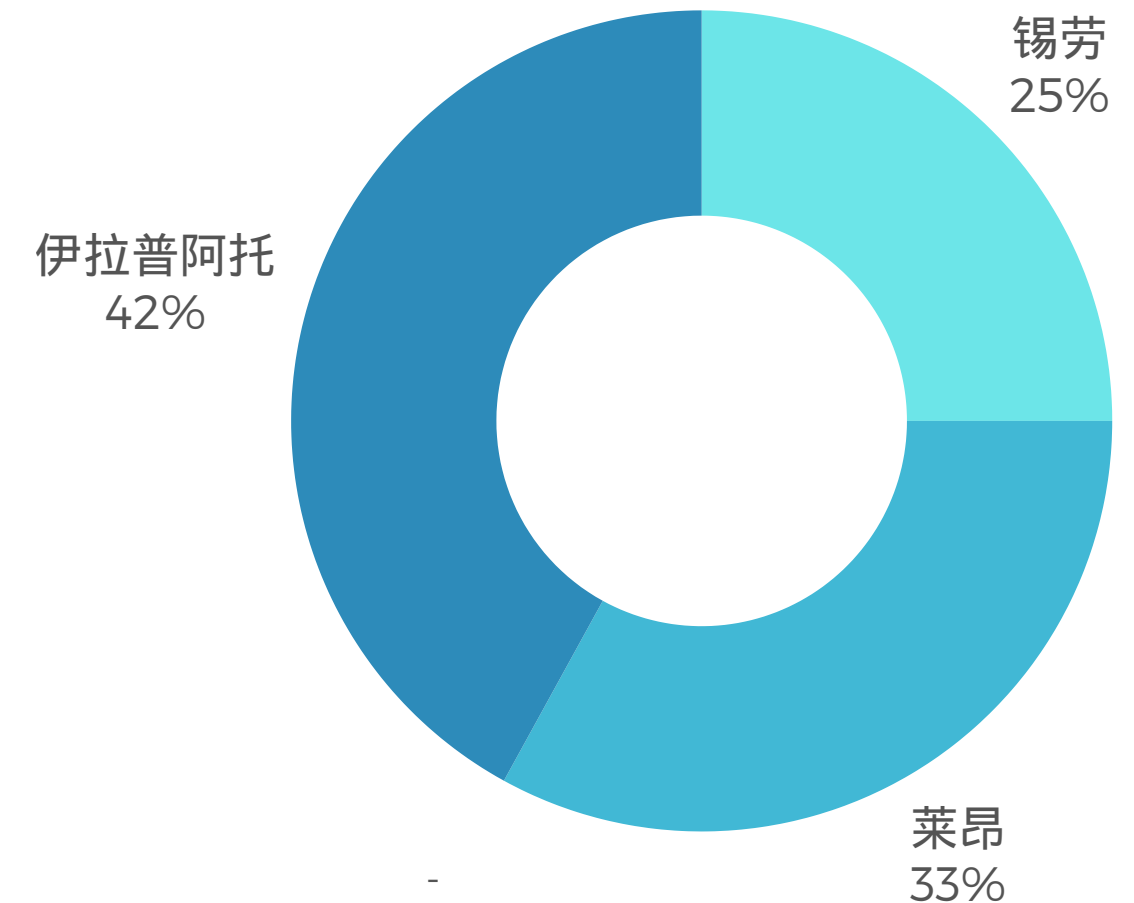
这些区域的同步建设显示出市场扩张的区域协同性与瓜纳华托作为全国制造投资中心的持续成熟。

### 在建工业厂房清单

#### 工业园区

工业园区	产业集群	预计完工时间	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
Castro del Río 工业园	伊拉普阿托	2025年第4季度	103,500
Puerto Interior 工业园	锡劳	2025年第4季度	59,500
León Bajío 工业园	莱昂	2025年第3季度	37,000
American Industries León 工业园	莱昂	2025年第3季度	15,611
Urban Industrial Park León	莱昂	2025年第3季度	11,417
Vynmsa León 工业园	莱昂	2025年第4季度	10,775

### 按区域分布的在建面积比例

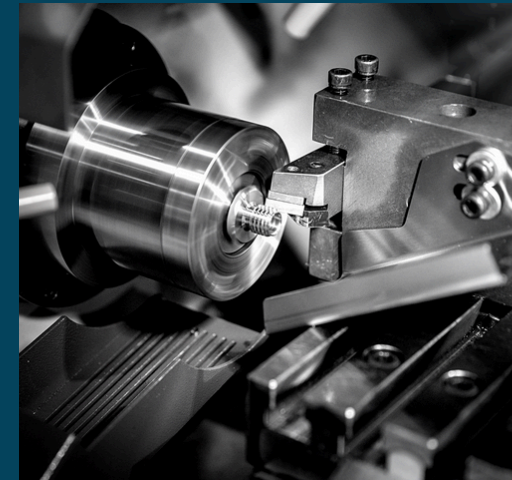


## 我们的服务解决方案



### 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

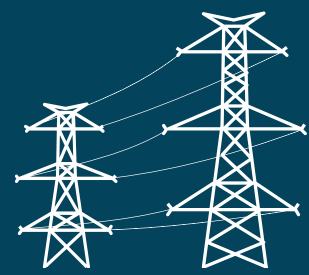
我们为客户提供高度专业的行业洞察与定制化市场情报，助力关键行业的投资与国际扩张决策。



# 选址关键考量因素：墨西哥、越南与印尼

Keno

我们协助企业进行战略性选址决策，全面评估影响长期成功的核心因素。无论您计划拓展至墨西哥、越南还是印尼，我们的目标是帮助您识别最具价值的选址地点，兼具稳健的商业基础与可靠的政府支持。



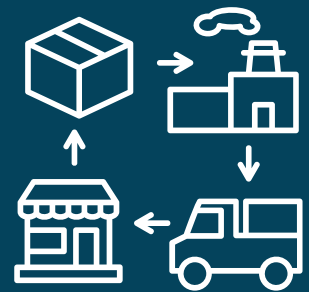
能源与公用事业



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

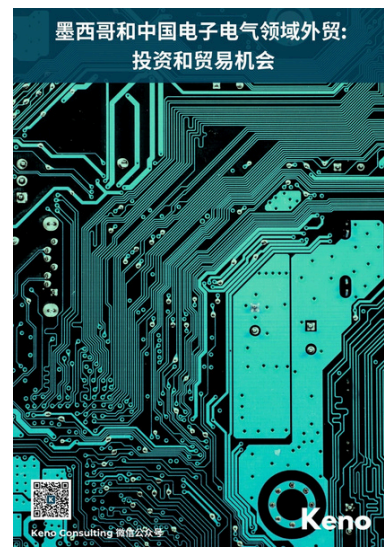
选址过程中应重点考虑的维度包括：

- 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](mailto: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