

Keno

萨尔蒂约——墨西哥北部高端制造与汽车产业 核心的工业厂房市场洞察

投资墨西哥：抓住萨尔蒂略先进制造与供应链一体化的增长机遇

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

萨尔蒂约工业生态系统战略概览

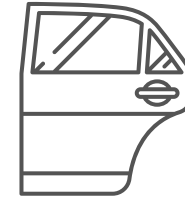
萨尔蒂约 (Saltillo) 位于墨西哥北部，是科阿韦拉州 (Coahuila) 最具代表性的制造业核心城市之一，与拉莫斯·阿里斯佩 (Ramos Arizpe) 及阿尔特亚加 (Arteaga) 共同构成该州的产业走廊。

凭借毗邻德克萨斯州的地理优势、完善的公路与铁路网络 (蒙特雷-萨尔蒂略-托雷翁走廊) 以及与北美自由贸易协定 (T-MEC / USMCA) 框架下出口市场的紧密联通，该地区在北美供应链体系中占据战略地位。

科阿韦拉州拥有一流的基础设施、现代化的工业园区与稳定的能源供应，同时依托多所技术型大学和工程研究中心，形成了高技能劳动力结构。凭借具竞争力的运营成本与制造专长，全州集聚超过 3,000 家制造企业，其产品主要出口至美国市场，已成为墨西哥北部最具国际化的产业高地之一。

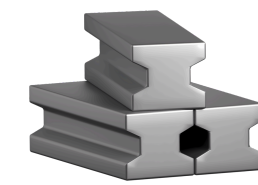
在此背景下，萨尔蒂略及其都市圈凭借高度的生产集成能力，已成为先进制造业的重要中心。萨尔蒂略-拉莫斯阿里斯佩工业走廊占据科阿韦拉州制造业产值的重要份额，吸引了多家整车厂 (OEM)、一级及二级供应商 (Tier-1 / Tier-2) 投资布局。该集群的持续扩张带动了专业配套企业的增长、自动化技术的引入以及产业链的多元化，形成了涵盖金属加工、塑料、电子及能源零部件的产业生态体系。

最具活力的产业领域包括：



汽车及零部件制造业

萨尔蒂略是墨西哥北部最重要的汽车产业集群之一，聚集了通用汽车 (General Motors)、Stellantis、戴姆勒 (Daimler)、麦格纳 (Magna) 等整车厂及核心零部件企业，构建了高度一体化的供应链体系。该产业链贡献了全州超过 60% 的制造业产值，推动科阿韦拉成为全国汽车零部件生产的领军地区。



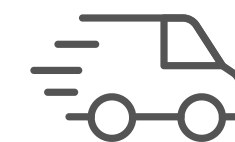
金属加工与先进制造业

萨尔蒂略及拉莫斯阿里斯佩的金属加工产业为汽车、轨道交通、能源与机械制造等领域提供配套服务，涵盖铸造、冲压、模具制造及高精度机械加工等环节。企业普遍采用自动化与机器人生产系统，以提升运营效率与产品一致性。区域内充足的技术工人储备及钢铝原材料供应，进一步增强了该产业的竞争力。



塑料、电子与耐用消费品产业

受汽车与家电产业需求带动，萨尔蒂略吸引了塑料件、电气组件及家用电器制造企业落户。该板块依托现代化的 A 级工业厂房，配备洁净制造与高技术操作标准，兼顾本地市场与出口业务，为制造业升级提供重要支撑。



物流与第三方仓储 (3PL)

凭借通往蒙特雷与拉雷多 (Laredo) 的交通枢纽地位，萨尔蒂略已成为墨西哥东北部的重要物流节点。跨境运输与第三方仓储企业 (3PL) 利用该区优化“准时制” (Just-in-Time) 供应流向，服务德州及北美市场。现代化的仓储设施与低空置率水平，确保了该区域在近岸外包 (Nearshoring) 战略中的持续吸引力。

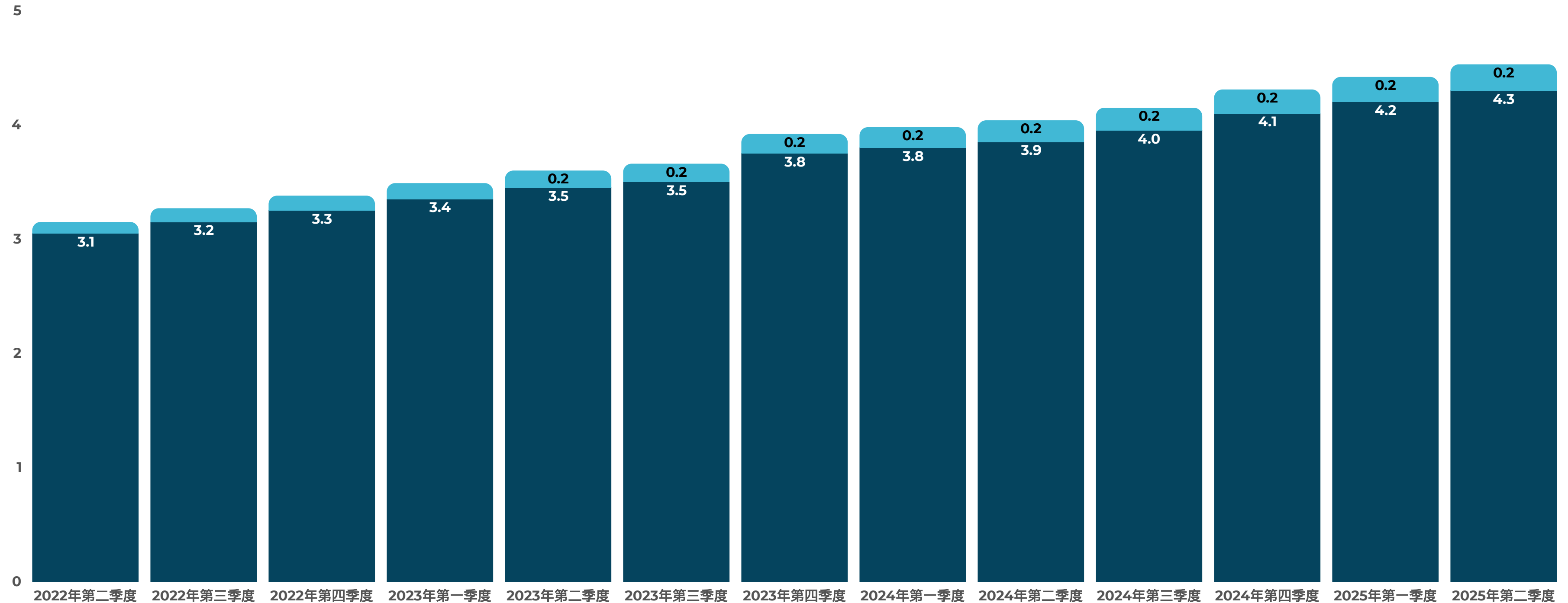
萨尔蒂约：产业生态与战略性集群

萨尔蒂约（Saltillo）工业地产市场展现出稳健而持续的增长势头。数据显示，工业库存总量从 2022 年约 310 万平方米 增至 2025 年约 450 万平方米，三年累计增长约 45%。与此同时，市场保持高度活跃，空置率稳定在约 1.2%，为全国最低水平之一。此趋势反映出制造业回流（nearshoring）带来的持续需求，汽车、零部件及金属加工等产业成为主要驱动力。整体来看，萨尔蒂约凭借其高效的吸纳能力与成熟的市场结构，正稳居墨西哥北部工业走廊的核心位置，成为外资制造企业布局北美供应链的关键节点。

工业厂房库存变化趋势

(单位：百万平方米)

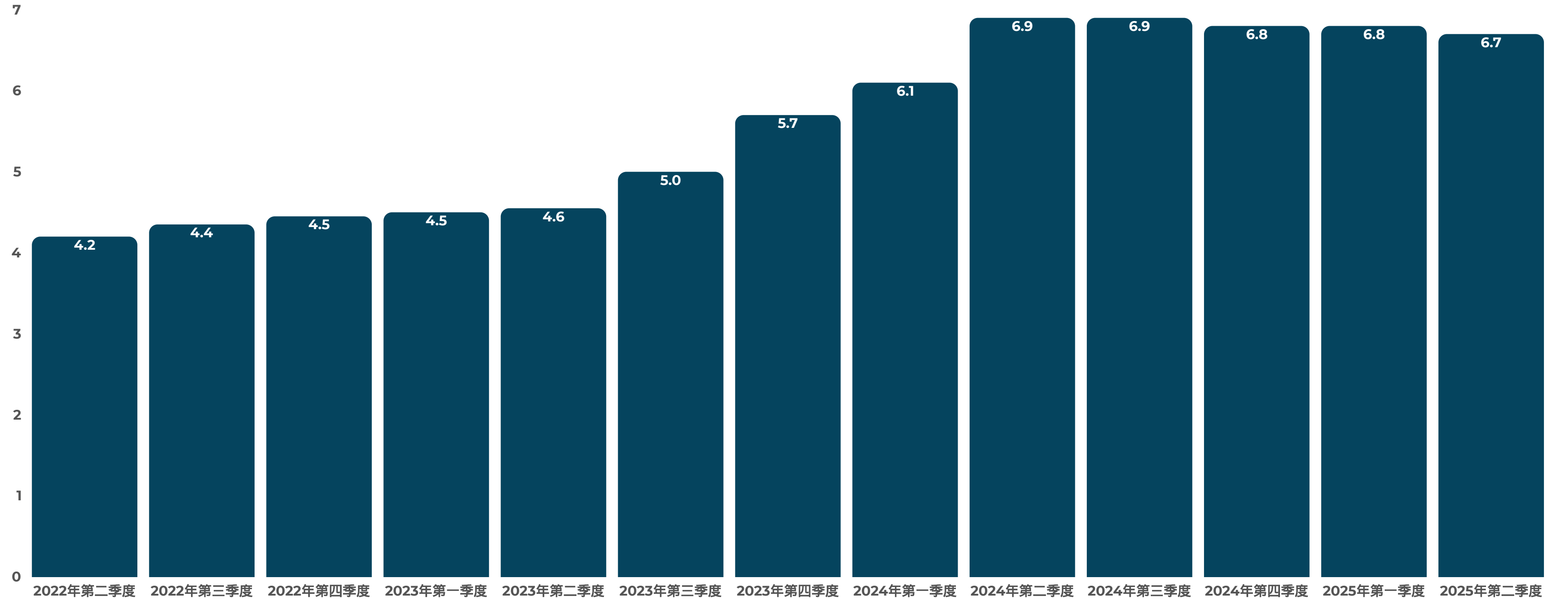
■ 已占用空间 ■ 可用空间



萨尔蒂约：产业生态与战略性集群

萨尔蒂约 (Saltillo) 工业地产市场在经历连续增长后，正进入稳健调整阶段。最新数据显示，平均租金为 每月每平方米 6.78 美元，较上年同期的 7.00 美元 略有下降。这一温和回调主要源于两个因素：一是新增的 A 级标准厂房 推动了市场供给结构调整；二是投机型库存的吸纳速度加快，短期内缓解了租金上涨压力。

萨尔蒂约工业厂房市场租金走势
(租金价格 (美元/平方米/月))



萨尔蒂约：产业生态与战略性集群

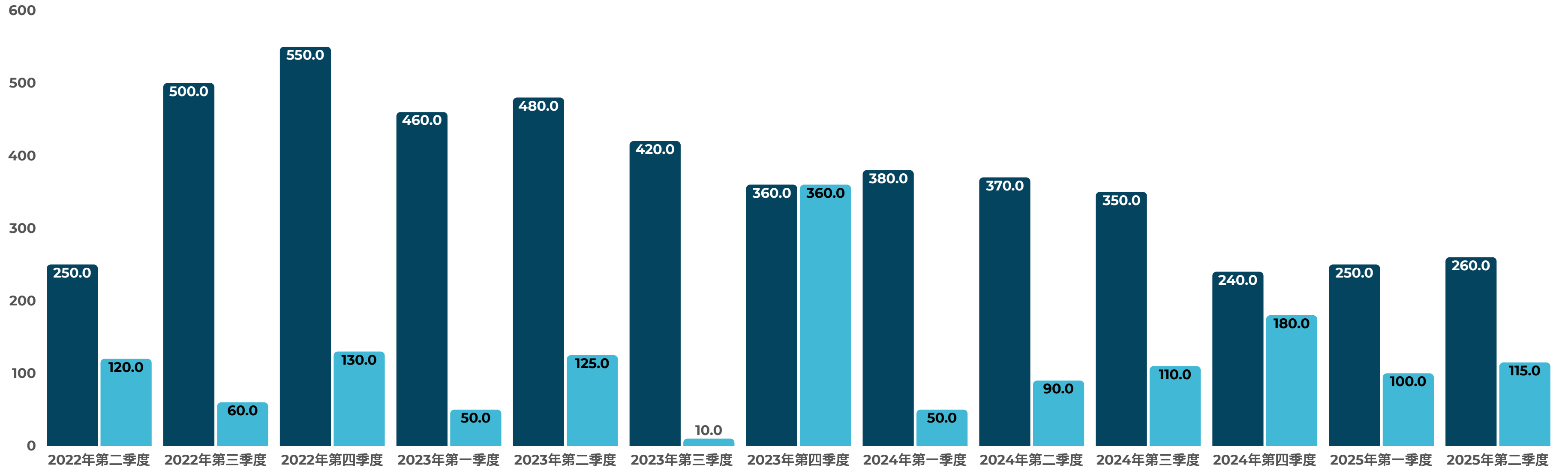
萨尔蒂约 (Saltillo)，科阿韦拉州的工业地产市场正进入稳健发展的阶段，表现出建设活动趋于理性、供给结构更加精细化的特征。至 2025 年第二季度，在建面积略高于 26 万平方米，其中 64.8% 为投机型厂房 (Spec)，34.4% 为定制建设项目 (Build-to-Suit)，仅 0.8% 为现有建筑扩建。这一格局反映出市场在经历高速增长后，正逐步转向供需平衡，以确保新增空间的吸纳效率与投资回报率。

从区域分布来看，Ramos Arizpe 子市场仍是萨尔蒂约工业增长的核心，约占全市在建面积的 54%。本季度新增供应 102,900 平方米，较 2023 年的高点明显趋稳，显示市场正迈向成熟阶段。整体而言，萨尔蒂约正凭借其汽车零部件、电气设备及物流产业的集群优势，持续吸引外资企业入驻，巩固其作为墨西哥东北部制造业核心走廊的重要地位。

新增库存与在建厂房

(单位：千平方米)

■ 在建面积 ■ 新增供应

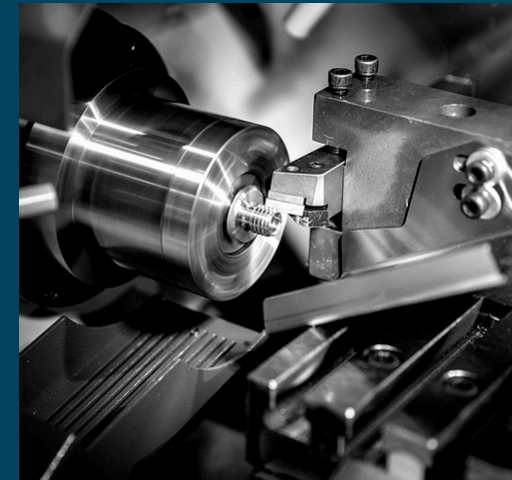


我们的服务解决方案



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。



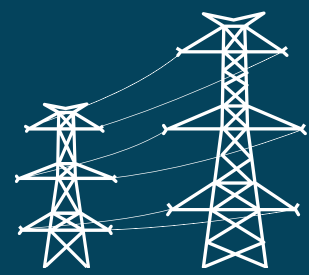
商业情报服务

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

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。



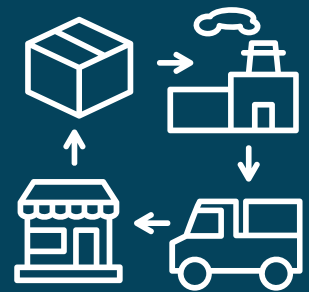
能源与公用事业



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

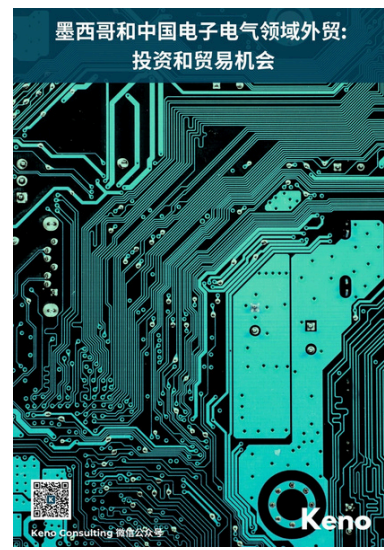
选址过程中应重点考虑的维度包括：

- 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

关于Keno Consulting

在Keno Consulting，我们专门致力于帮助中国公司以高效快捷的方式进入墨西哥市场，并且强化中国公司在墨西哥已经开展的战略。

法律声明

本文作者对刊物包括信息使用所造成的损害不负责任。本刊物包括信息从若干公开来源和投资者通报获得，并且享有同该来源一样的信息真实性和准确度。

Keno Consulting和其商标属于天地仁和贸易有限公司所有。未经天地仁和贸易有限公司书面授权以任何方式部分或全部擅自使用，将受到相关法律法规的制裁。

