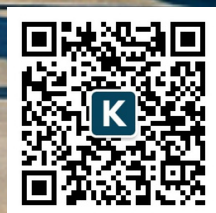


Keno

瓜达拉哈拉——墨西哥西部制造业核心的工业 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

哈利斯科州制造业产业概览

位于墨西哥西部核心地带的哈利斯科州 (Jalisco)，是全国第四大经济体，总生产总值 (GDP) 超过1.45万亿比索，约占全国的7.3%。凭借多元化的产业结构和持续增长的高附加值制造业，该州已成为墨西哥工业现代化与外资集聚的代表地区。

哈利斯科州人口约870万，经济活跃人口达430万，以高技术水平、劳动生产率和劳动力稳定性著称。其失业率仅为2.5%，是全国最低之一，体现出其在高技能人才培养与产业持续升级方面的竞争力。

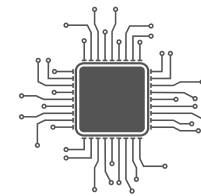
2025年上半年，哈利斯科州吸引了9.33亿美元的外国直接投资 (FDI)，同比增长4.5%，继续位居墨西哥外资流入前三名。过去十年间，该州累计吸收外资超过230亿美元，主要来自美国、德国、日本、韩国和中国等国家，重点投资于电子、汽车零部件、生物制药、化工及农产品加工领域。

凭借其完善的基础设施与优越的区位条件，哈利斯科州逐渐成为连接墨西哥中部制造走廊与北美市场的关键枢纽，为投资者提供了覆盖生产、出口与创新三位一体的理想平台。

产业生态与战略集群

哈利斯科州形成了以瓜达拉哈拉 (Guadalajara) 为核心的高技术制造业与创新生态系统。州内现有81个工业园区、3个科技园区及2个创新特区，并拥有拉丁美洲规模最大的软件产业中心 (Centro de Software)。

最具活力的产业领域包括：



电子与信息产业

作为墨西哥科技产业的核心，哈利斯科州集聚了全国57%的ICT企业，在半导体、人工智能、物联网与软件设计等领域具有领先优势。



汽车与零部件产业

拥有完善的Tier 1-3供应链体系，是墨西哥西部汽车产业的战略支点。



制药与生命科学产业

结合先进制造与生物科技，发展势头强劲，成为北部与中部地区创新医疗制造的重要基地。



农产品与食品加工产业

是全国农产品出口第一州，占全国总量的12.1%，形成稳定的食品加工与供应链体系。

通过高端制造 (Advanced Manufacturing) 与创新导向的选址策略 (Site Selection) 结合，哈利斯科州正在吸引越来越多的跨国企业，将其作为进入北美市场的战略基地。

瓜达拉哈拉：产业生态与战略性集群

近年来，瓜达拉哈拉（Guadalajara）工业地产市场呈现出稳健增长与结构性优化的特征。尽管全国制造业整体增速放缓，当地市场依然保持了强劲的吸纳能力与极低的空置率（仅约1.5%），反映出供应紧张与需求持续的双重趋势。当前全市工业库存总量约为640万平方米，其中埃尔萨尔托（El Salto）子市场表现尤为突出，集中了超过45%的库存与44万平方米在建面积，已成为墨西哥西部最具活力的产业走廊，吸引了电子、物流与轻型制造等核心产业的持续投入。

租金水平保持在每平方米每月7.11美元左右，而在建项目的平均成本约为每平方米7.05美元，显示出在土地稀缺与建造成本上升的背景下，市场正加速向高规格、定制化（Build-to-Suit）及A级工业园区转型。年度吸纳量超过27万平方米，表明瓜达拉哈拉已成为近岸投资（Nearshoring）布局的重要战略节点，兼具本地市场覆盖与出口能力。综合来看，瓜达拉哈拉的工业市场已发展为一个成熟、活跃且高度韧性的投资环境，其增长动力来自于完善的基础设施、高度集聚的产业集群以及与墨西哥中部与北美主要市场的卓越物流连通性。

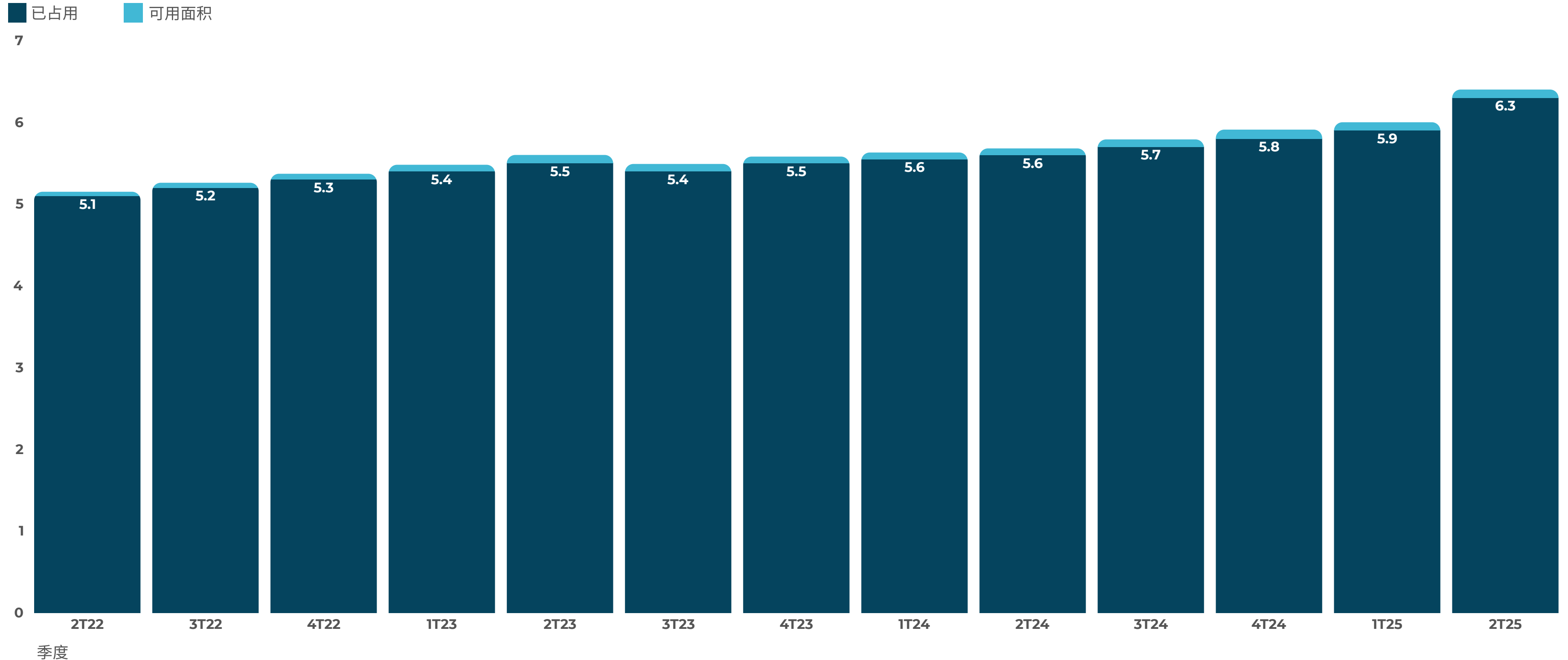
产业集群	库存（百万m ² ）	在建面积（m ² ）	可租面积（m ² ）	空置率	吸纳面积（m ² ）	平均租金（USD/m ² /月）	定制型项目租金（USD/m ² /月）
工业区（Zona Industrial）	0.2	-	-	0.0%	-	-	-
埃尔萨尔托（El Salto）	2.9	443,232	68,885	2.4%	135,518	\$7.33	\$7.09
洛佩斯·马特奥斯南区（López Mateos Sur）	0.7	91,000	8,000	1.2%	-	\$5.08	-
南环城大道（Periférico Sur）	0.9	9,916	11,994	1.4%	-	\$6.61	\$6.67
萨波潘北区（Zapopan Norte）	1.5	-	3,760	0.3%	-	\$9.0	-
莫雷诺湖（Lagos de Moreno）	0.3	10,000	-	0.0%	10,000	-	-
合计	6.4	554,148	92,639	1.5%	274,740	\$7.11	\$7.05

瓜达拉哈拉：产业生态与战略性集群

瓜达拉哈拉（Guadalajara）工业地产市场持续稳健扩张，当前库存已达640万平方米，年增长率为7.2%。尽管增速有所放缓，但需求依然强劲，空置率维持在历史低位，主要受益于物流与轻制造项目在埃尔萨尔托（El Salto）与南环（Periférico Sur）等核心走廊的持续落地。市场正进入整合与稳健增长阶段，新增开发量减少但租金与吸纳量趋于稳定，显示出该区域已迈入成熟且具韧性的工业市场周期，能够在全球经济放缓背景下保持吸引力与竞争力。

工业厂房库存与可用面积变化趋势

(单位：百万平方米)



瓜达拉哈拉：产业生态与战略性集群

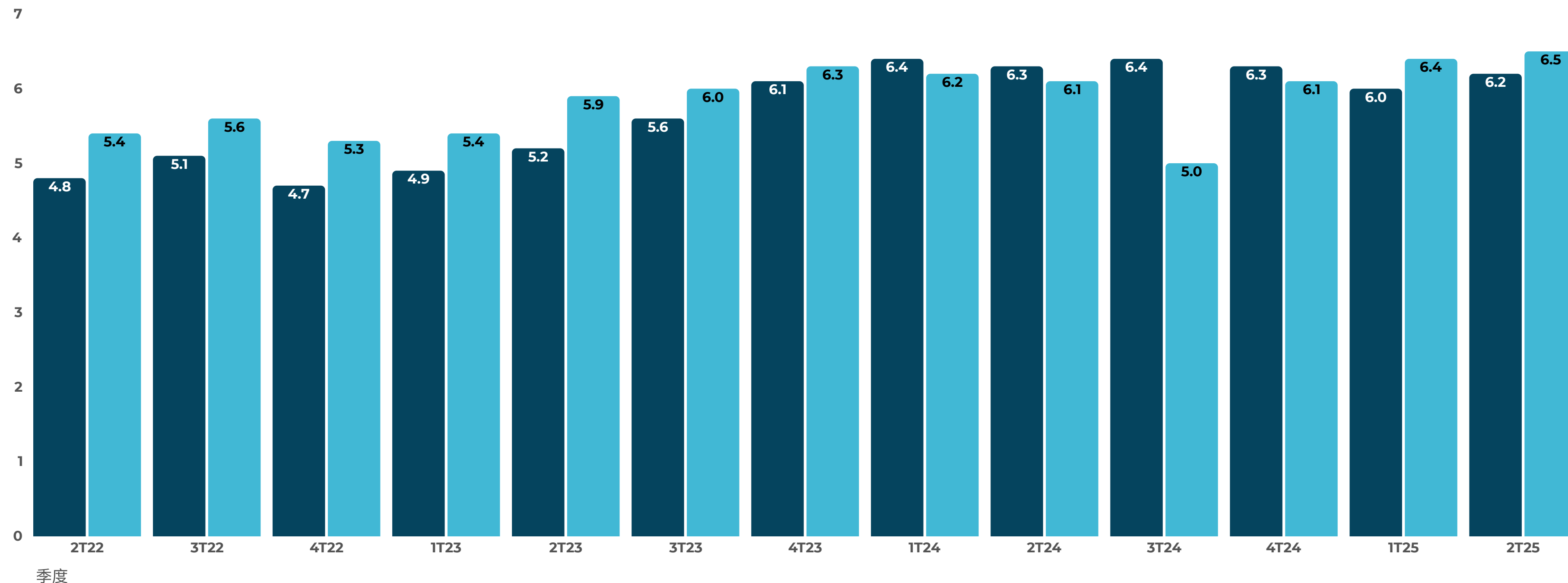
瓜达拉哈拉（Guadalajara）工业地产市场的租金价格已趋于稳定，平均租金约为每平方米每月7.11美元，在年初经历轻微调整后呈现温和回升趋势。虽然同比略降0.6%，但季度数据表明市场正在逐步恢复，这主要得益于持续稳健的需求以及A级厂房稀缺所带来的结构性支撑。

与此同时，在建项目的成本已上升至每平方米每月7.08美元，季度和年度增幅均为1%。成本上涨反映出建筑材料价格上升及定制化（Build-to-Suit）项目采用更高技术与国际标准的趋势。整体来看，瓜达拉哈拉工业市场正朝着理性化与成熟化方向发展，成本压力正逐步向租金端传导，形成了一个价格稳定、供需健康且结构优化的西部制造业核心市场。

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

瓜达拉哈拉（Guadalajara）工业地产市场正进入一个以结构优化和区域集中为特征的稳健发展阶段。目前，埃尔萨尔托-机场（El Salto-Aeropuerto）子市场占据全部在建项目的81%，并贡献了93%的净吸纳量，继续巩固其作为墨西哥西部制造与物流核心区的地位。该区域凭借优越的交通连通性、临近国际机场的地理优势，以及大型项目的持续落地——如Tecnológico V 工业园区与Plataforma Park Guadalajara（合计开发面积超24万平方米）——成为外资与本地开发商重点布局的核心板块。

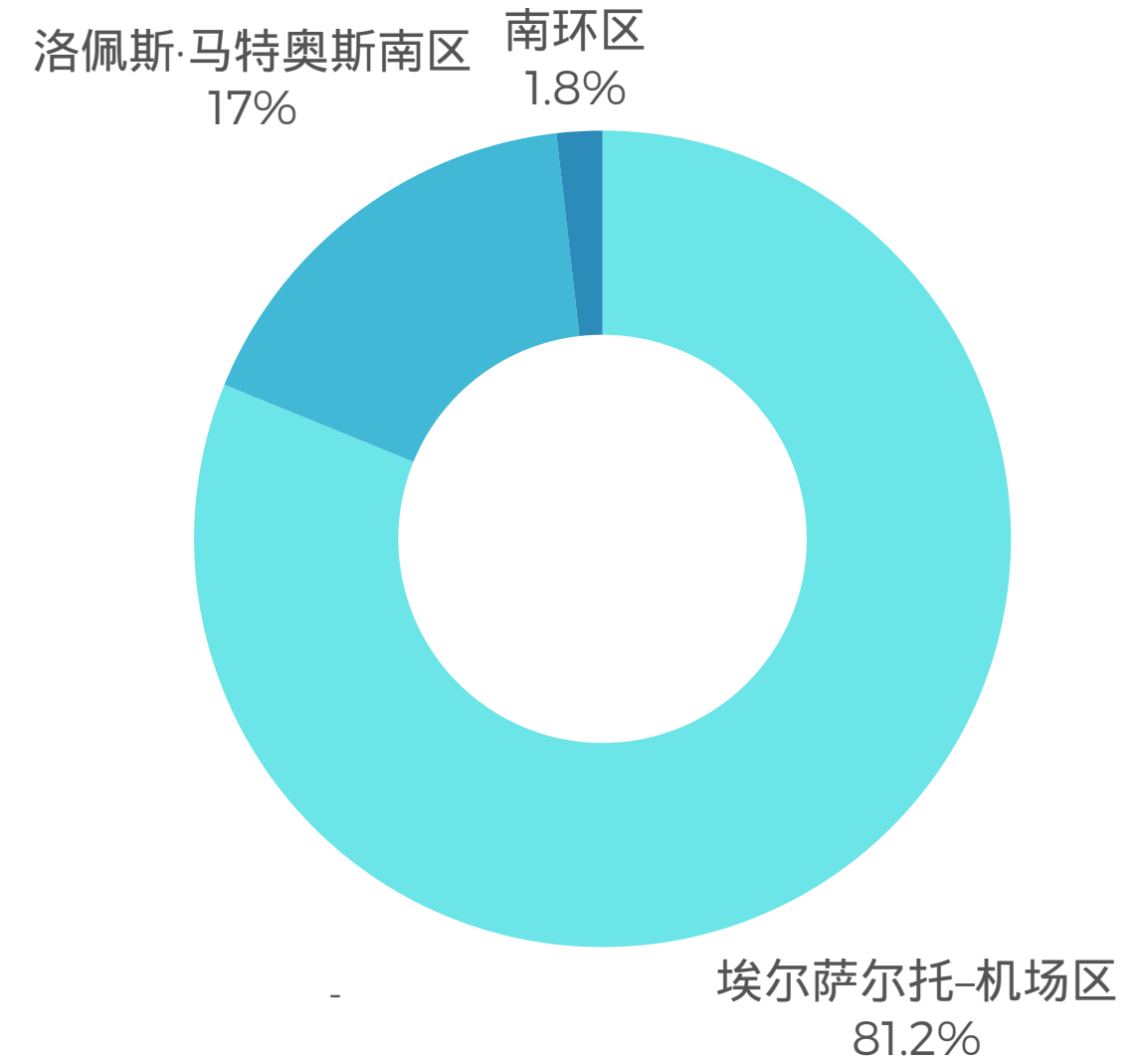
与此同时，洛佩斯·马特奥斯南区（López Mateos Sur）与南环（Periférico Sur）等次级走廊正逐步吸引定制化（Build-to-Suit）与投机型项目，展现出市场多极化与土地再分布趋势。整体来看，瓜达拉哈拉工业市场正处于从高速扩张向高质量增长过渡的阶段，新增供应以真实需求驱动、项目规划更审慎，从而支撑租金稳定与投资回报的可持续性。这一特征凸显了瓜达拉哈拉作为墨西哥西部最成熟、最具战略价值的工业投资枢纽的地位。

在建工业厂房清单

工业园区

产业园区	产业集群	预计完工时间	建筑面积 (m ²)
瓜达拉哈拉科技工业园 V (Parque Industrial Tecnológico V)	埃尔萨尔托-机场区	2025年第3季度	190,000
瓜达拉哈拉平台工业园 (Plataforma Park Guadalajara)	埃尔萨尔托-机场区	2025年第3季度	53,394
Avant 工业园 (Avant Industrial Park)	洛佩斯·马特奥斯南区	2025年第2季度	75,000
瓜达拉哈拉科技园 (Guadalajara Tech Park)	南环区	2025年第4季度	20,400

按区域分布的在建面积比例

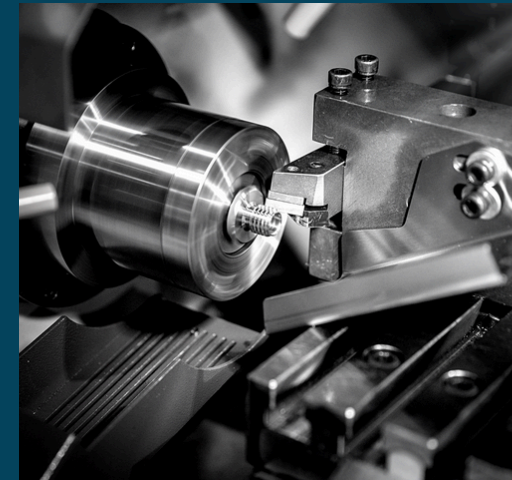


我们的服务解决方案



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

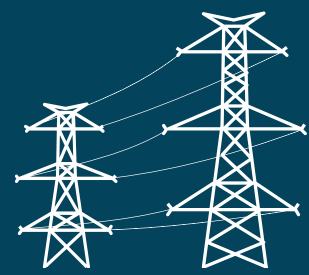
我们为客户提供高度专业的行业洞察与定制化市场情报，助力关键行业的投资与国际扩张决策。



选址关键考量因素：墨西哥

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。



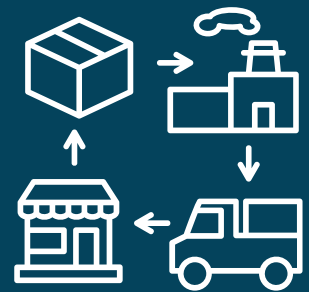
能源与公用事业



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

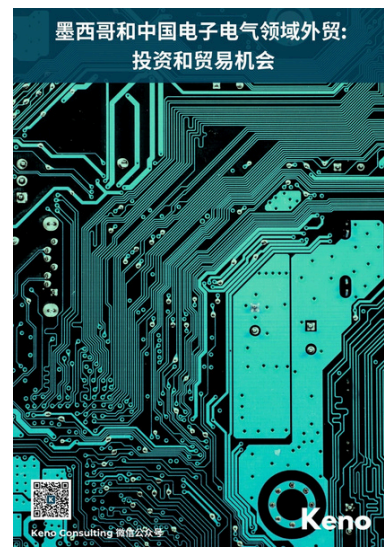
选址过程中应重点考虑的维度包括：

- 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