

托卢卡——墨西哥中部制造业与物流枢纽的工业厂房市场洞察

投资墨西哥：把握托卢卡连接首都圈与克雷塔罗产业走廊的战略枢纽机遇

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

托卢卡及墨西哥州制造业概况

托卢卡位于墨西哥中部核心地带，与墨西哥城仅相距 60 公里，是连接太平洋、湾区及中部走廊的重要枢纽。凭借其优越的地理位置、完善的基础设施以及与 AIFA-AICM-AIT 三大国际机场系统的无缝衔接，托卢卡已发展成为全国级制造与物流中心，同时也是墨西哥州工业发展的战略引擎。

墨西哥州拥有超过 7.5 万家制造业经济单位，占全国制造产值的 9.4%，创造超过 110 万个工业岗位。托卢卡及其周边城市（莱尔马、梅特佩克、索纳卡特兰、奥科约阿卡克等）形成了该州最具活力的汽车、医药与食品加工产业集群。

福特、通用、日产及 Ciatec 等国际企业在此设立研发与工程中心，加速推进智能制造与新能源汽车的本地化布局。

墨西哥州吸引了全州 59% 的制造业外资流入，其中 29% 来自汽车产业，其次为化工制药与食品饮料。

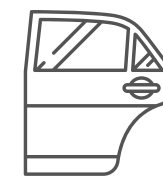
自 2023 至 2025 年期间，托卢卡地区共吸引 16 项近岸投资项目，总额 35.2 亿美元，其中 68.7% 投向汽车领域，45% 来自美国资本。这使托卢卡成为连接 T-MEC 北美产业链的核心门户与外资落脚点。

产业生态与战略集群

托卢卡所在的中部生产走廊 (Corredor Productivo Centro) 是墨西哥州七大战略走廊之一，涵盖 17 个重点工业市镇。该区域产业结构多元，形成以制造、物流与技术为主导的综合生态。全州现有 225 个工业与物流园区，其中 49% 为物流导向型、29% 为制造导向型。

托卢卡产业带凭借汽车、塑料、化工、食品及机械等多元产业协同，逐步发展成为墨西哥中部最具竞争力的制造集群，并依托墨西哥州自治大学 (UAEMex) 与蒙特雷理工大学 (ITESM) 培养的技术人才体系，形成了人才与创新的高密度聚集区。

主要产业集群包括：



汽车及零部件产业：

拥有 9 家整车与动力总成工厂（福特、通用、Stellantis、沃尔沃、五十铃等），14,200 家配套企业及 6.6 万名从业者。



化工与制药产业

拥有 1,500 余家企业，占全国产值 27%，代表企业包括拜耳、Pisa、勃林格殷格翰等。



食品与饮料产业

超过 3.1 万家企业，占全国 13.1%，提供逾 13 万个就业岗位。



塑料与金属加工产业

逾 6 万名从业者，在包装、汽车零部件及电子元件领域快速增长。

依托其区位优势、基础设施与技术资源，托卢卡正加速成为电动化、先进制造、数据中心及人工智能应用的关键增长极，标志着墨西哥州制造业向高附加值与创新型转型的新阶段。

托卢卡：产业生态与战略性集群

在过去一个季度中，托卢卡工业厂房市场表现出稳健复苏与持续扩张的趋势。当前总库存达到 246 万平方米，较上季度增加约 11 万平方米，主要受益于 莱尔马 (Lerma) 与托卢卡机场走廊 新兴A级项目的推动，这两个区域合计占全市在建面积的九成以上 (约 26.7 万平方米)。空置率维持在低位 (2.2%)，显示出强劲且结构性的需求支撑，同时净吸纳量回升至 20,212 平方米，扭转了前几个季度的负增长趋势。平均租金上涨至每月每平方米 8.33 美元，较上季度上升 13%，反映出优质空间供应紧张及靠近墨西哥谷地的区位溢价效应。

展望未来 12 个月，托卢卡市场预计将保持 温和增长与结构稳定，受益于近岸外包 (nearshoring) 趋势与其毗邻墨西哥城的地理优势。莱尔马仍是最活跃的次市场，而托卢卡—机场走廊 正快速崛起为第三方物流与汽车制造企业的战略节点。受控的新增供应与稳定的吸纳增长 (总吸纳量达 73,613 平方米) 共同表明，托卢卡正稳步发展为墨西哥中部最具韧性与战略价值的工业市场之一，有望在未来继续受益于全球供应链向墨西哥中部集聚的趋势。

市场基础指标

产业集群	本季度	上季度	去年同期
库存面积 (平方米)	2.46 百万	2.35 百万	2.30 百万
空置率	2.2%	0.5%	0.9%
总吸纳量 (平方米)	73,613	63,065	37,963
净吸纳量 (平方米)	20,212	-45,475	16,966
净吸纳量 (平方米)	20,212	-45,475	16,966
租金价格 (美元/平方米/月)	\$8.33	\$7.36	\$7.19
在建面积 (平方米)	267,254	274,488	108,979

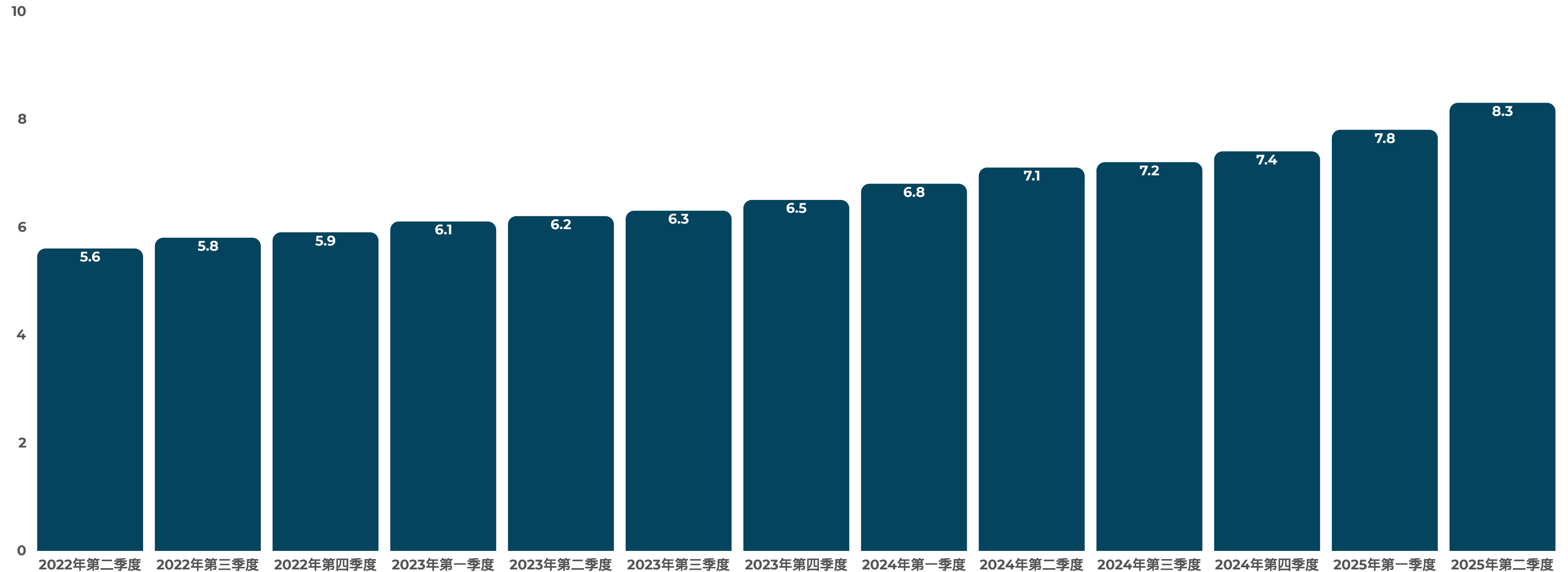


托卢卡：产业生态与战略性集群

托卢卡工业厂房市场自 2020 年以来持续呈现 租金上涨的稳健趋势，主要受益于 A 级空间供应紧缺及墨西哥谷地走廊内制造与物流企业的强劲需求推动。到 2025 年第二季度，平均租金已升至 每平方米每月 8.33 美元，首次突破 8 美元门槛，较五年前累计增长近 70%。与此同时，空置率维持在约 2% 的历史低位，显示出市场供需处于紧平衡状态，并具备进一步上行的价格潜力。

从结构上看，托卢卡市场已由过去依附于墨西哥城的次级市场，演变为 具备自主发展动能的区域级制造与物流中心。价格曲线的稳定上扬与稳健的开发管线相互支撑，表明未来几个季度租金仍将保持强势，主要受 第三方物流运营商、汽车制造及近岸外包（nearshoring）项目 的持续扩张所驱动。整体而言，托卢卡正确立其在墨西哥中部最具 韧性与投资回报潜力的工业市场 地位。

托卢卡工业厂房市场租金走势
(租金价格 (美元/平方米/月))

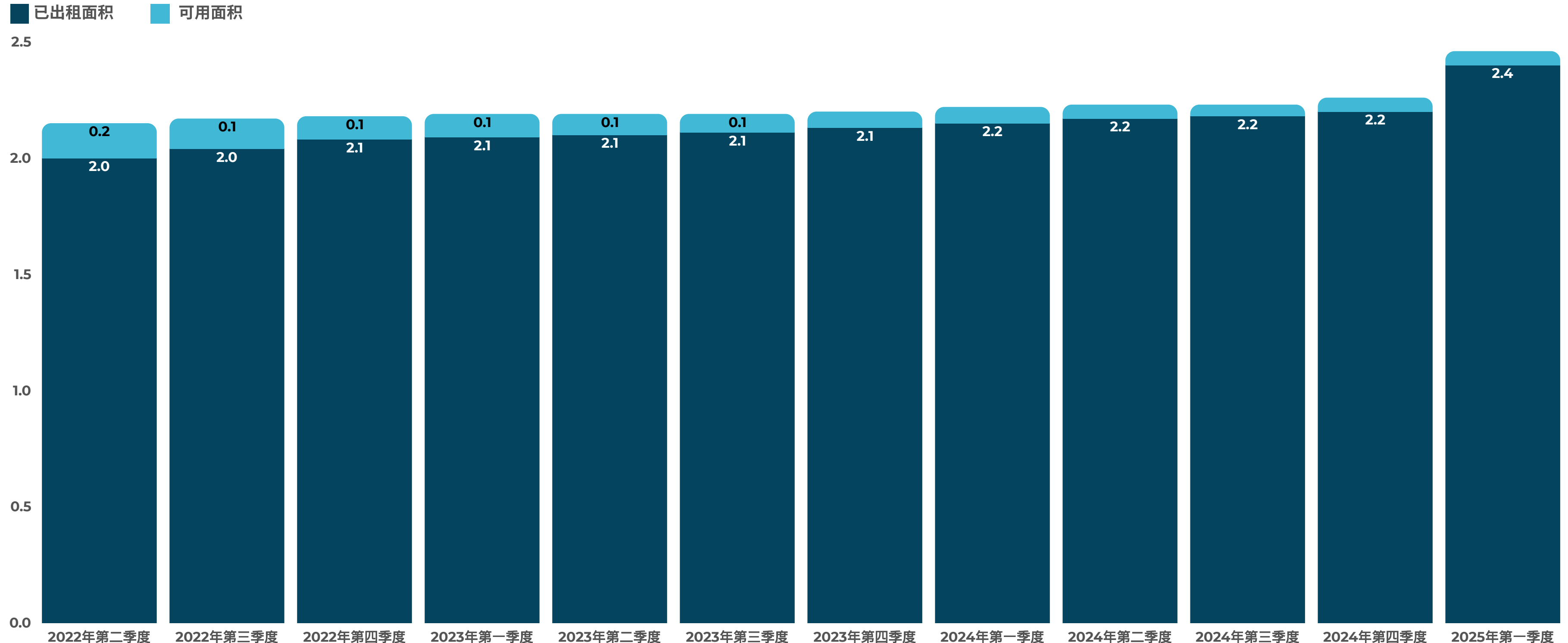


托卢卡：产业生态与战略性集群

过去五年来，托卢卡工业厂房市场保持着稳健且持续的增长势头，受益于A级项目的扩张以及与墨西哥谷地都市走廊的深度联动。自2020年以来，可出租面积从约190万平方米增长至246万平方米，年均增速超过5%。值得注意的是，这一扩张并未造成供应过剩——自2022年底起空置率持续低于2.5%，反映出强劲的需求基础与新增项目的快速吸纳。受控的供应增长与低空置率共同确立了托卢卡在墨西哥中部最具结构性稳定性的工业市场地位。

托卢卡工业厂房供应与可租面积变化趋势

(单位：百万平方米)

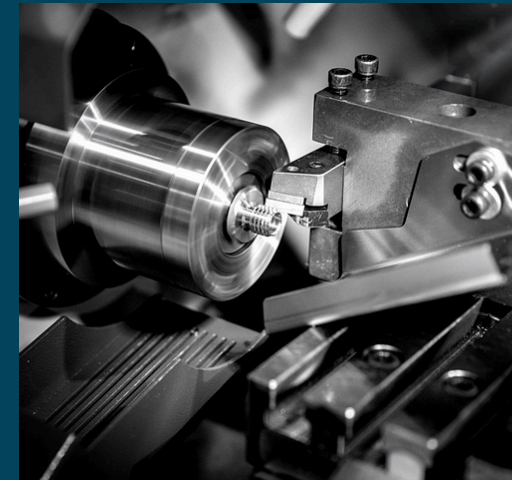


我们的服务解决方案



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

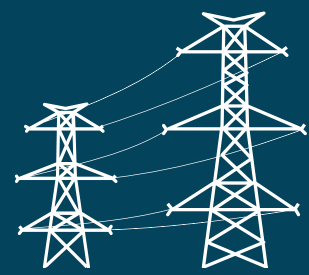
我们为客户提供高度专业的行业洞察与定制化市场情报，助力关键行业的投资与国际扩张决策。



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

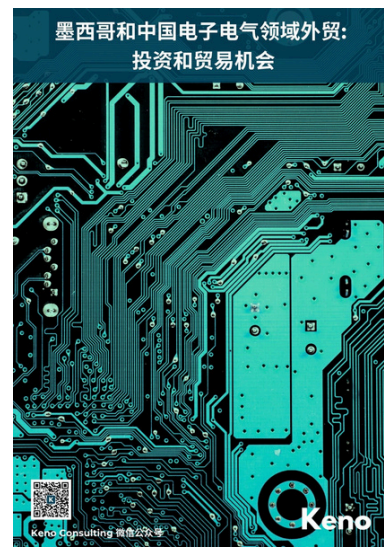
选址过程中应重点考虑的维度包括：

- 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