

# Keno

## 蒙特雷新莱昂州——墨西哥制造业龙头的工业园区市场洞察

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

## 新莱昂州制造业概况

位于墨西哥北部的新莱昂州已成为全国的工业与经济核心地带，拥有逾130年的制造业传统，并形成了多元化的产业结构，涵盖汽车零部件、金属加工、电子电气、化工、家电及医药器械等领域。

该州贡献了全国制造业GDP的约11%，州内GDP超过923亿美元，高于多个拉丁美洲国家。

凭借高度产业集聚与先进技术能力，新莱昂州在全国经济复杂性指数（ECI）中排名第一（1.73），展现出强大的创新与产业升级潜力。

目前，全州人口约578万人，其中96%集中在蒙特雷都会区。拥有超过280万名正式就业人口，劳动力以高生产率与高教育水平著称。州内的蒙特雷理工大学（ITESM）与新莱昂自治大学（UANL）等顶尖高校为本地产业持续输送高素质人才。

## 产业生态与战略集群

新莱昂州构建了高度一体化的制造生态系统，拥有4000多家外资企业及40多个国际标准工业园区，形成了横跨北美市场的产业走廊。

凭借优越的地理区位与多式联运体系（公路、铁路与航空），该州已成为通向美国市场的战略门户，占全国出口总额的9%以上。

最具活力的产业领域包括：



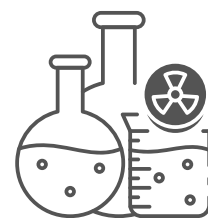
### 汽车及零部件产业

新莱昂州是墨西哥主要的汽车制造基地之一，集聚了超过500家 Tier 1与Tier 2企业，形成了涵盖冲压、塑料、电子与整车组装的完整供应链。该领域占全州出口的36%以上。



### 家电、钢铁与金属加工

蒙特雷被誉为“拉美钢铁之都”，同时是全球重要的家电制造中心。惠而浦、LG、海信、Mabe、大宇等知名企业在此设厂，推动区域创新与产业升级。



### 化工、塑料与医药制造

阿波达卡、埃斯科贝多与加西亚等工业区聚集了化工新材料、聚合物、医药包装及精密制造企业，吸引了来自美国、韩国与中国的外资持续布局。



### 信息技术与全球服务业

凭借完善的数字基础设施与高水平人才，新莱昂州正崛起为墨西哥的科技与服务外包中心，聚集了软件研发、双语客服与后台支持等国际型业务中心。

## 蒙特雷新莱昂州：产业生态与战略性集群

新莱昂州工业地产市场呈现出强劲且持续增长的势头。截至目前，全州工业库存约为1080万平方米，平均空置率仅为6.5%，显示出受近岸外包（Nearshoring）推动的旺盛需求。阿波达卡、谢涅加—德弗洛雷斯与圣卡塔琳娜等市集中了承载能力最大的工业库存与在建面积，已成为州内制造业与物流投资的核心区域。尽管开发节奏持续加快，平均租金仍保持在每平方米每月约7.2美元的竞争性水平，这一稳定的租金结构与高吸纳能力相结合，使新莱昂州成为外资企业布局高端制造与出口导向型项目的首选目的地。

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）
阿波达卡（Apodaca）	3.87	367,000	309,300	8.0%	13,400	\$7.25	\$7.41
谢涅加—德弗洛雷斯 （Ciénega de Flores）	1.83	116,300	125,500	6.8%	2,400	\$7.02	\$6.99
埃斯科贝多（Escobedo）	1.08	171,400	99,800	9.2%	14,900	\$7.45	\$6.87
瓜达卢佩（Guadalupe）	1.49	100,000	62,900	4.2%	0	\$6.93	\$6.57
蒙特雷（Monterrey）	0.12	0	0	0.0%	0	-	-
佩斯克里亚（Pesquería）	0.29	12,300	11,200	3.8%	0	\$7.10	\$7.43
萨利纳斯维多利亚 （Salinas Victoria）	0.51	0	83,600	16.1%	9,500	\$7.03	-
圣尼古拉斯（San Nicolás）	0.07	0	0	0.0%	0	-	-
圣卡塔琳娜（Santa Catarina）	1.56	97,100	227,100	14.6%	4,900	\$7.29	\$6.67
<b>合计</b>	<b>10.8</b>	<b>864,000</b>	<b>919,700</b>	<b>6.5%</b>	<b>45,300</b>	<b>\$7.20</b>	<b>\$7.18</b>

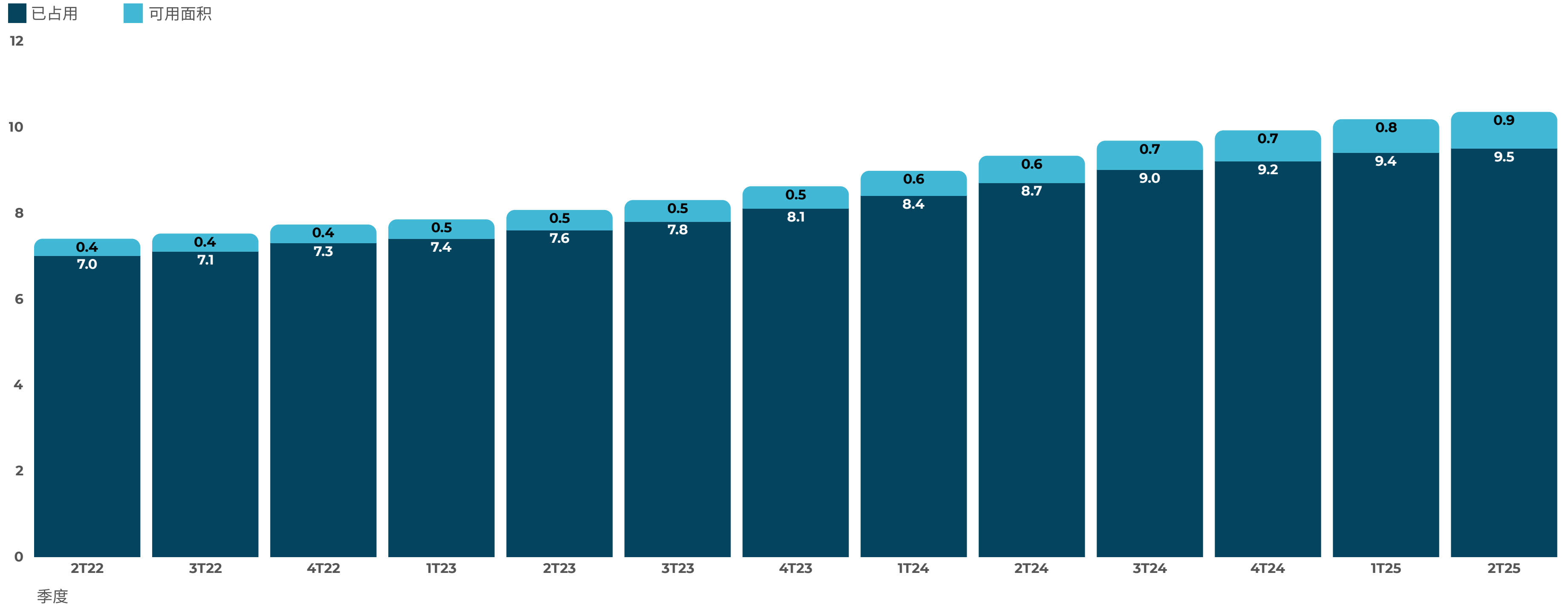
## 蒙特雷新莱昂州：产业生态与战略性集群

自2022年以来，新莱昂州工业地产市场持续稳步扩张，总体库存由约740万平方米增长至超过1030万平方米，累计增幅接近40%。增长动力主要来自近岸外包（Nearshoring）及制造业外资在阿波达卡、谢涅加—德弗洛雷斯和圣卡塔琳娜等核心走廊的持续布局。

尽管供应快速增加，空置率仍维持在健康区间，从5.4%上升至8.2%，显示市场吸纳能力强劲且供需保持平衡。这一趋势表明，需求来源于与\*\*美墨加协定（USMCA）\*\*相关的结构性投资，使新莱昂州成为墨西哥北部最具活力的工业中心之一，并跻身拉丁美洲最具韧性的制造业市场。

### 工业厂房库存与可用面积变化趋势

(单位：百万平方米)



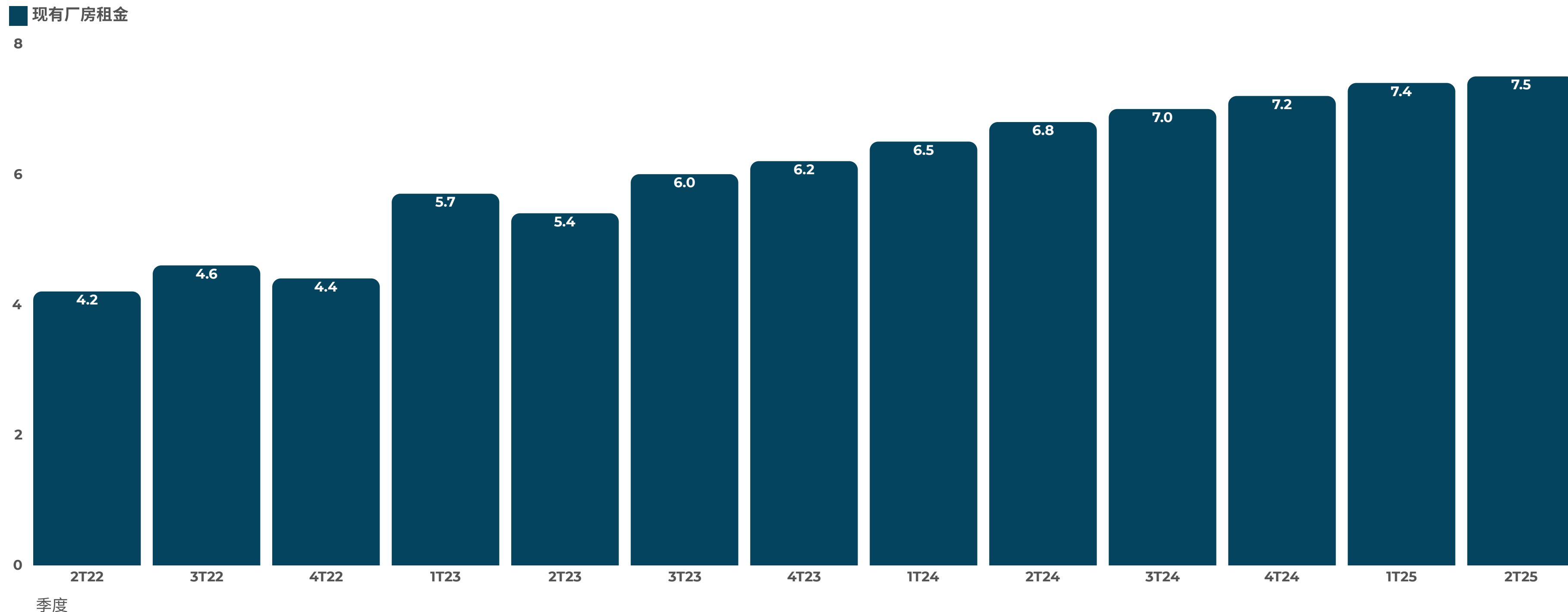
## 蒙特雷新莱昂州：产业生态与战略性集群

自2019年以来，新莱昂州工业地产市场租金持续上扬，平均报价从每平方米每月约4.3美元上升至7.5美元，累计涨幅达74%。转折点出现在2022至2023年期间，随着近岸外包（Nearshoring）热潮兴起及制造业项目大量落地，市场需求显著增长，带动租金快速攀升。

进入2024年后，市场逐步进入稳健与成熟阶段，租金涨幅趋于温和但仍保持正向增长，反映出供给扩张与结构性需求之间的健康平衡。这一趋势印证了新莱昂州作为墨西哥乃至拉丁美洲最具战略价值与竞争力的工业市场地位的进一步巩固。

### 工业厂房租金价格变化趋势

(单位：美元/平方米/月)



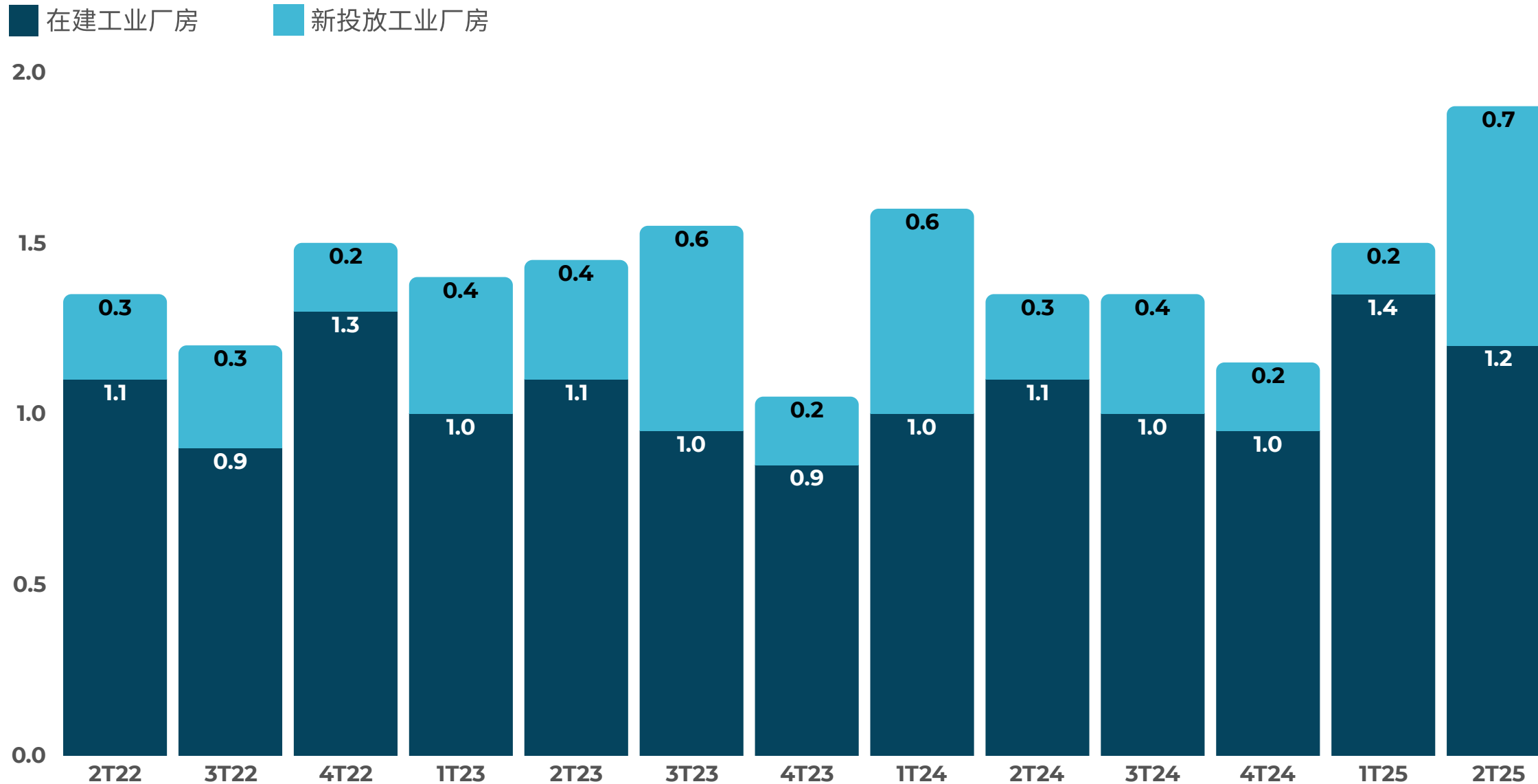
## 在建工业厂房

新莱昂州工业地产市场持续展现出稳健的建设活力，近几个季度在建面积始终保持在120万平方米以上，并于2022年第四季度与2025年第一季度达到高峰，主要受近岸外包（Nearshoring）带动。当前开发结构中，标准厂房（Spec）项目占比高达70%，定制建设（BTS）项目占29%，扩建项目仅占1%。这一比例结构显示开发商对未来市场吸纳能力充满信心，同时也反映出投资者在应对多样化制造需求时，倾向于保持灵活布局。

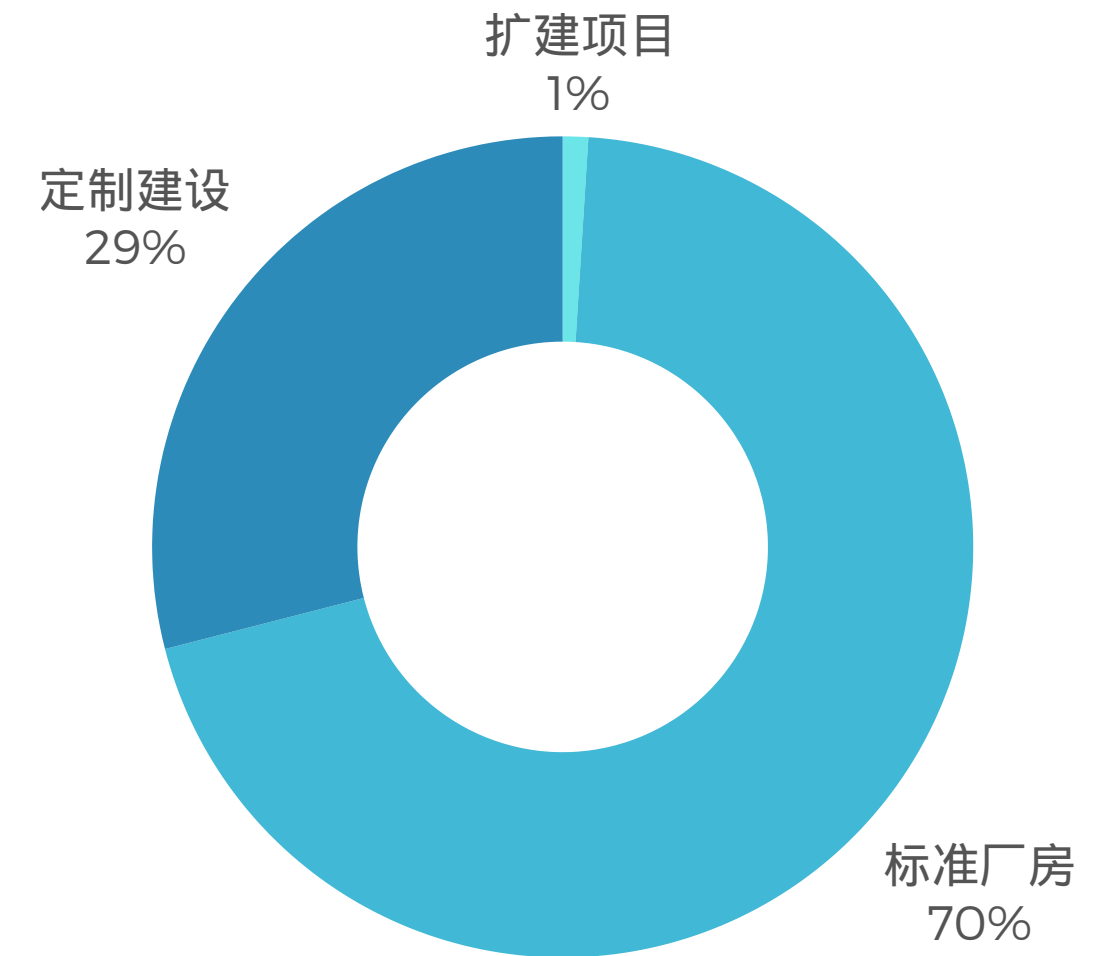
尽管新增供应在季度间存在波动，但2023年第三季度与2025年第二季度的上升趋势与大型项目交付密切相关，尤其集中在阿波达卡、谢涅加—德弗洛雷斯与圣卡塔琳娜等重点产业走廊。总体而言，这种建设结构表明市场具备高流动性、良好平衡性与持续扩张特征，进一步巩固了新莱昂州在美墨加协定（USMCA）框架下作为墨西哥最具战略地位与产业成熟度的工业核心地位。

### 工业厂房在建与新投放厂房

(单位：百万平方米)



### 建设类型 (2025年第二季度)

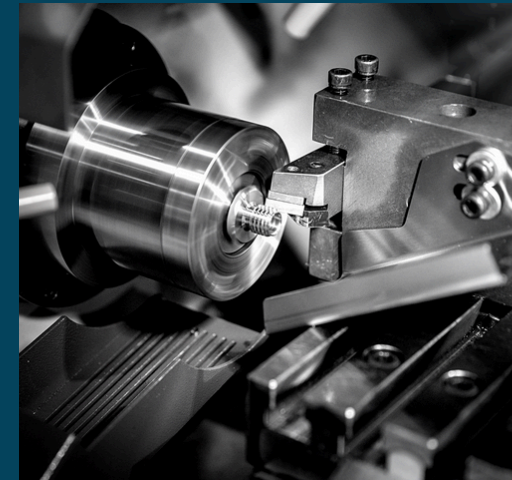


## 我们的服务解决方案



### 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

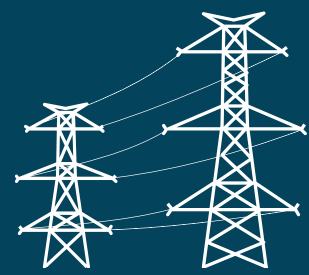
我们为客户提供高度专业的行业洞察与定制化市场情报，助力关键行业的投资与国际扩张决策。



# 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。



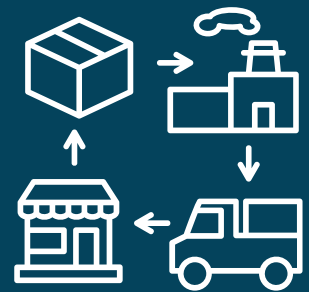
能源与公用事业



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

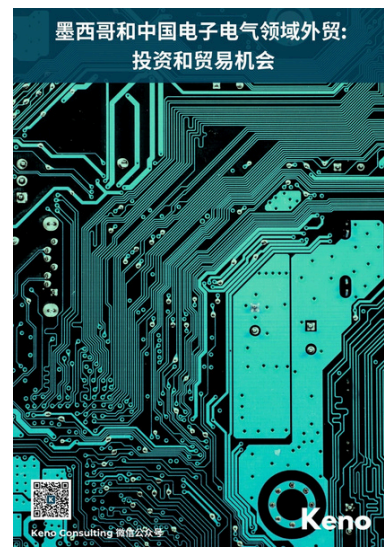
选址过程中应重点考虑的维度包括：

- 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