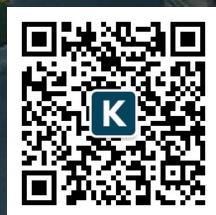


Keno

克雷塔罗——墨西哥中部高端制造与航空航天 产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。



Keno Consulting 微信公众号

2025年10月

总体概况

克雷塔罗制造业产业概览

位于墨西哥中部巴希奥（Bajío）走廊核心地带的克雷塔罗州（Querétaro），已稳步确立为全国最具活力和技术密集度最高的制造业中心之一。得益于其战略区位——距墨西哥城不足200公里，并通过高速公路网络与全国主要物流枢纽相连——克雷塔罗可高效衔接北美与拉美市场的生产、研发及分销体系。

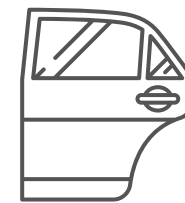
该州聚集了超过1,800家制造企业，以完善的基础设施、制度稳定性及高安全性著称。其国际机场和公路网络可直接通达主要港口与边境口岸，使其成为USMCA产业走廊中的重要节点。

凭借成熟的产业生态体系，克雷塔罗积极发展高附加值制造业，涵盖航空航天、汽车及零部件、信息技术、医疗器械及先进制造等领域。2024年，克雷塔罗吸引10.55亿美元外资，显示出其作为外资制造业与出口导向型投资热点的持续吸引力。

产业生态与战略集群

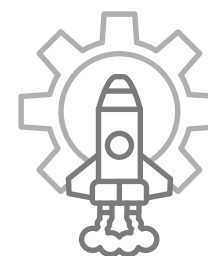
克雷塔罗总人口约236万人，经济活跃人口超过121万人，兼具高技能与高生产率优势。该州拥有克雷塔罗航空大学（UNAQ）、克雷塔罗理工大学等高等院校，以及50多所技术与职业教育机构，为汽车与航空航天产业提供了稳定的人才供给。

该地区的劳动力市场以低失业率（1.98%）、稳定薪资及技术导向特征著称，为制造业投资与研发中心扩张提供了坚实支撑。同时，克雷塔罗拥有一系列国际认证工业园区，为企业提供定制型厂房（BTS）及出口型物流中心等高标准基础设施，满足跨国制造企业的布局需求。最具活力的产业领域包括：



汽车与汽车零部件产业

超过300家Tier 1与Tier 2供应商构成完善的产业链，并配备测试跑道、实验室与整车设计中心。



航空航天产业

克雷塔罗拥有拉美地区最先进的航空航天产业集群之一，汇聚80多家企业，业务涵盖结构件、起落架、复合材料与维修服务（MRO）。



信息技术与数据中心产业

克雷塔罗正成为墨西哥的数据中心与数字基础设施枢纽，推动先进制造与技术创新的深度融合

依托40多个国际级工业园区、高效的营商环境与多式联运体系，克雷塔罗正崛起为墨西哥最具潜力的工业投资与企业扩张高地。

克雷塔罗州：产业生态与战略性集群

在2025年上半年，克雷塔罗（Querétaro）的工业厂房市场保持稳健表现，市场空置率为4.4%，略高于2024年的平均水平，反映出在连续多个季度强劲吸纳后出现的自然调整过程。全州总库存达到786万平方米，主要集中在机场区（Aeropuerto）与克雷塔罗北区（Querétaro Norte），两者合计占可用面积的55%以上。尽管供应有所回升，但累计净吸纳量达29.7万平方米，显示出持续活跃的需求，尤其是来自汽车、航空航天及先进制造业领域的定制厂房（BTS）和物流扩建项目。

在租金方面，市场延续温和上升趋势。平均租金为每平方米每月5.94美元，而在建厂房的平均租金则为5.91美元，体现出开发商与投资者对市场的持续信心。埃尔马尔克斯（El Marqués）与克雷塔罗北区吸纳活跃度最高，反映出以出口制造和轻工业为导向的企业布局趋势。总体而言，克雷塔罗正巩固其作为巴希奥（Bajío）制造走廊中成熟的物流与工业枢纽地位，凭借现代化供应、稳健的空置率及健康的市场基本面，继续吸引国际投资与高附加值制造业项目。

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)
机场区（Aeropuerto）	2.3	255,496	197,405	8.6%	48,841	\$6.16	\$5.92
埃尔马尔克斯（El Marqués）	2.05	53,808	62,552	3.1%	77,836	\$5.52	\$5.41
克雷塔罗中心区 (Querétaro Centro)	0.33	-	6,632	2%	-	\$6.15	-
克雷塔罗北区 (Querétaro Norte)	2.35	37,360	7,920	3.3%	18,578	\$5.72	\$6.24
圣胡安德尔里奥 (San Juan del Río)	0.83	-	-	-	-	-	-
合计	7.86	346,346	343,509	4.4%	144,895	\$5.94	\$5.91

克雷塔罗州：产业生态与战略性集群

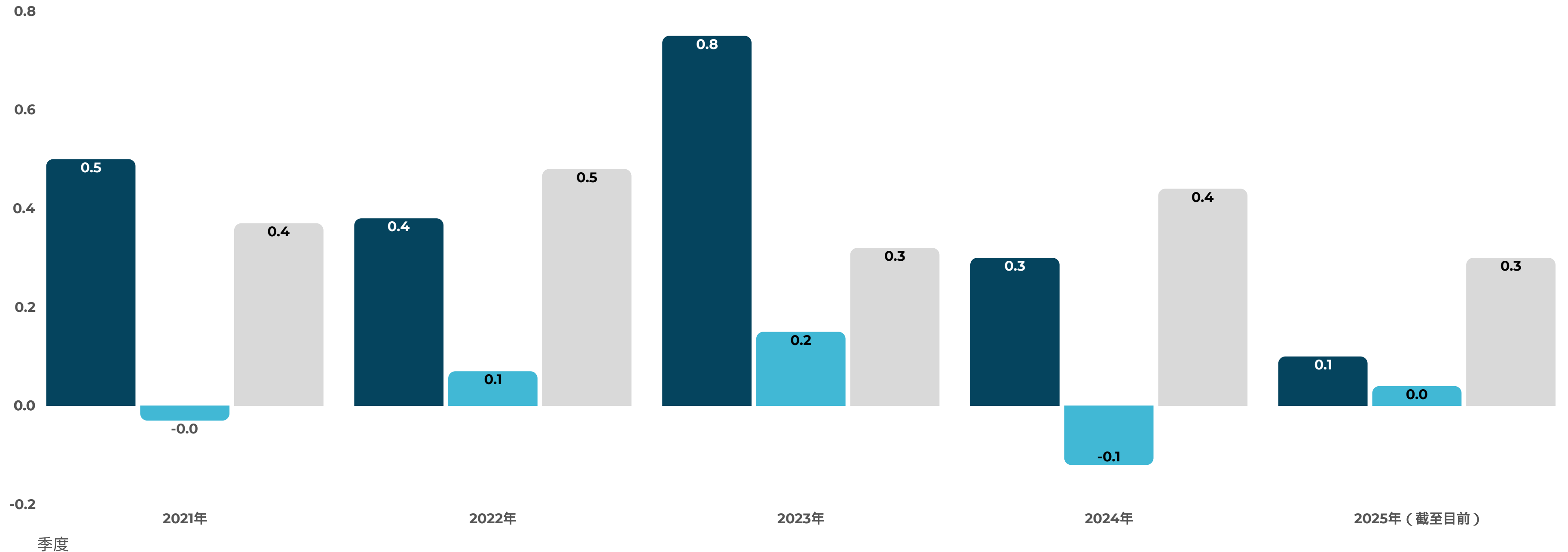
近几年，克雷塔罗（Querétaro）工业地产市场展现出稳健而均衡的增长态势，即便在库存持续扩张的背景下，净吸纳量仍保持正增长。新增供应——尤其是A级厂房——主要来自汽车、航空航天、物流及高端制造等行业的扩张。这一趋势充分体现出克雷塔罗作为墨西哥中部巴希欧（Bajío）地区战略核心的地位，其优越的区位交通、稳定的劳动力结构以及成熟的产业生态持续吸引国内外投资。

尽管空置率略有波动，但整体仍维持在约4%至5%的健康区间，显示市场供需关系保持良性平衡。这意味着当前的库存增长并非供过于求，而是工业资产结构的升级与更新，厂房正朝着更现代化、更高能效的方向发展。总体而言，克雷塔罗正在巩固其作为墨西哥最具竞争力和吸引力的制造业与近岸投资中心之一的地位。

工业厂房库存与可用面积变化趋势

(单位：百万平方米)

■ 新增库存 ■ 净吸纳量 ■ 总吸纳量



克雷塔罗州：产业生态与战略性集群

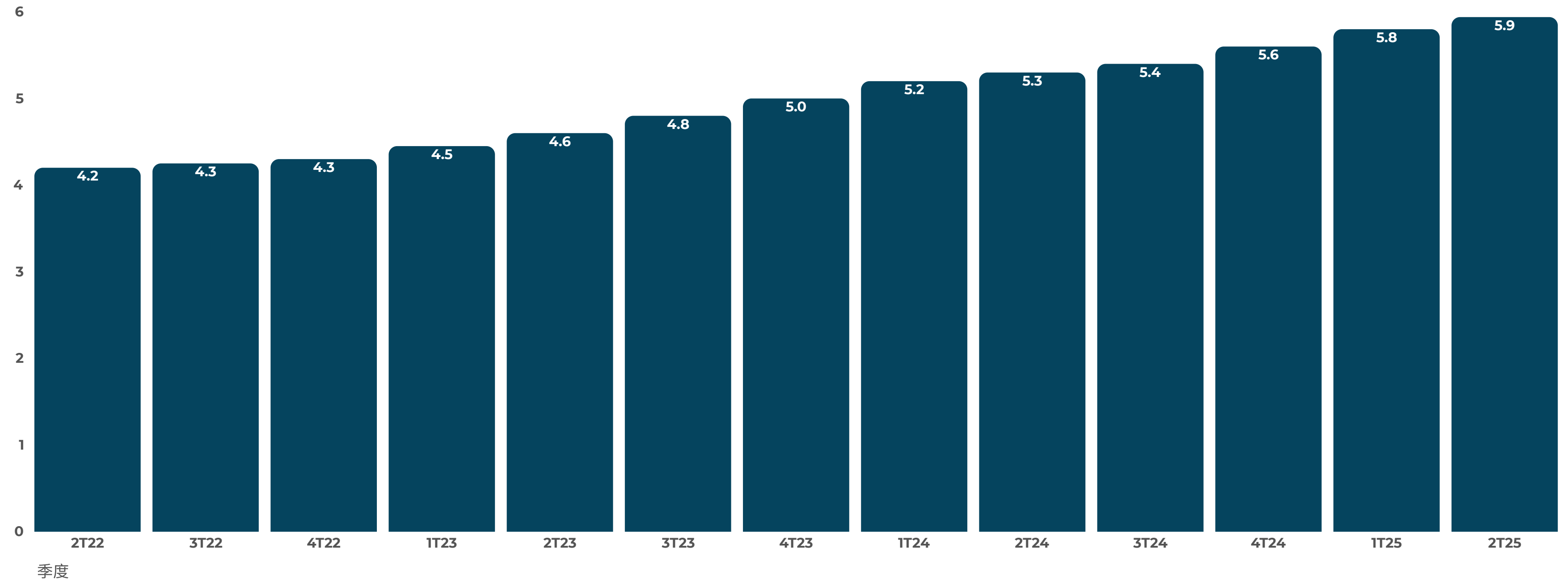
过去三年，克雷塔罗工业地产市场经历了从“供应稀缺”到“平衡扩张”的结构性转变。随着制造业回流与Nearshoring进程加速，当地租金在三年内上涨约40%，并形成以埃尔马尔克斯-机场走廊为核心的现代产业带。

目前空置率稳定在约4%，反映出供需之间的健康平衡。新增供应被持续吸纳，没有出现过度建设迹象。这使得克雷塔罗在墨西哥工业版图中脱颖而出，成为制造业投资的优选目的地——兼具基础设施完善、区位联通优势与高素质技术人才供给，为全球企业在美墨加协定（USMCA）框架下布局提供稳定支撑。

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



来源：Keno Consulting Research

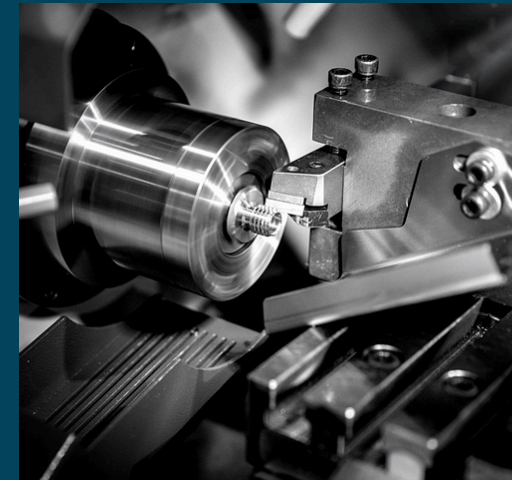
www.kenoconsulting.com.mx

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

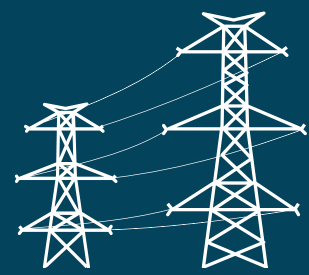
我们为客户提供高度专业的行业洞察与定制化市场情报，助力关键行业的投资与国际扩张决策。



选址关键考量因素：墨西哥

Keno

我们协助企业在墨西哥制定战略性选址决策，系统评估影响长期成功的关键因素。无论您计划布局于北部、中部还是巴希奥（Bajío）地区，我们的目标都是帮助您识别最具潜力与投资价值的选址方案，确保项目获得完善的基础设施、稳定的供应链以及有力的政府支持。



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

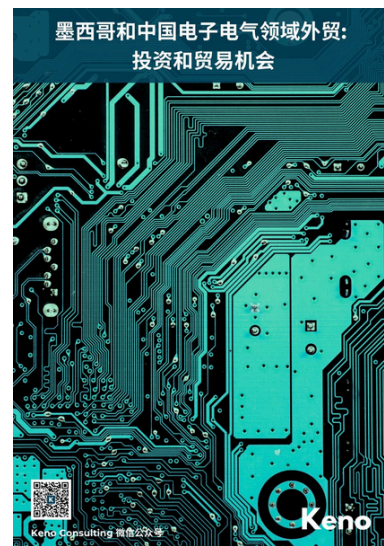
选址过程中应重点考虑的维度包括：

- 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