

圣路易斯波托西——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：抓住墨西哥制造业中部走廊的增长机遇

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

圣路易斯波托西州制造业总体情况

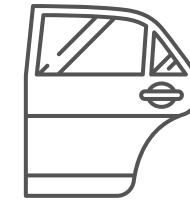
位于墨西哥中部的圣路易斯波托西州（San Luis Potosí）是巴希欧（Bajío）工业走廊的重要节点之一，地理位置优越，距墨西哥城、蒙特雷和瓜达拉哈拉等三大经济中心等距分布。该州通过联通北美自由贸易区的主干高速公路——联邦57号公路（Carretera 57），以及通往阿尔塔米拉（Altamira）和曼萨尼约（Manzanillo）港口的铁路网络，实现了高效的国内外物流通道。凭借成熟的工业基础设施和充足的能源供应，圣路易斯波托西逐渐成为墨西哥中部制造业和出口导向型投资的重要枢纽。

该州的制造业体系以汽车及零部件、电子电气、塑料制品、食品加工和金属机械为核心，聚集了来自德国、美国和亚洲的知名制造企业，包括BMW、GM、Cummins、Continental、Mabe等整车厂及其一级、二级供应商。完善的技术工人储备、成本竞争力与政策稳定性，使圣路易斯波托西在北美供应链重组背景下，成为外资企业布局近岸制造（Nearshoring）的重要选择地。

产业生态与战略集群

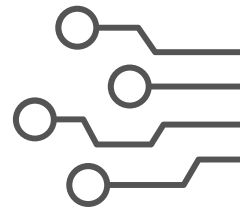
过去数年，圣路易斯波托西州的产业生态逐步多元化发展。除汽车产业外，电子电气、物流与金属加工行业快速扩张，食品加工与塑料制造业也表现出较强韧性。该州约有40个工业园区和集群，分布于首府城市、比利亚德雷耶斯（Villa de Reyes）及通往克雷塔罗（Querétaro）的走廊。凭借优越的区位和多式联运基础设施，圣路易斯波托西正成为巴希欧地区连接北美制造业与出口市场的关键节点。

最具活力的产业领域包括：



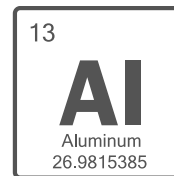
汽车与汽车零部件产业

BMW及GM的整车生产带动大量Tier 1与Tier 2供应商投资，形成区域制造核心。该产业集群在整车装配、金属冲压及电子系统方面具备国际水平。



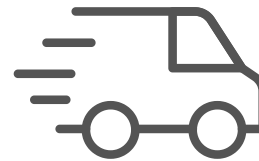
电子电气与高端制造业

电气控制设备、消费电子与家电制造企业持续扩张，带动区域内先进制造技术与自动化设备需求快速增长。



金属机械与先进制造业

聚集一批汽车冲压模具、金属构件及机加工企业，产业链完备，配套服务能力强，为跨国企业提供零部件供应支持。



物流与仓储业

凭借优越的地理位置及完善的公路与铁路网络，圣路易斯波托西已成为连接墨西哥中部与北部的重要物流枢纽，仓储与分拨设施持续扩建。

圣路易斯波托西州：产业生态与战略性集群

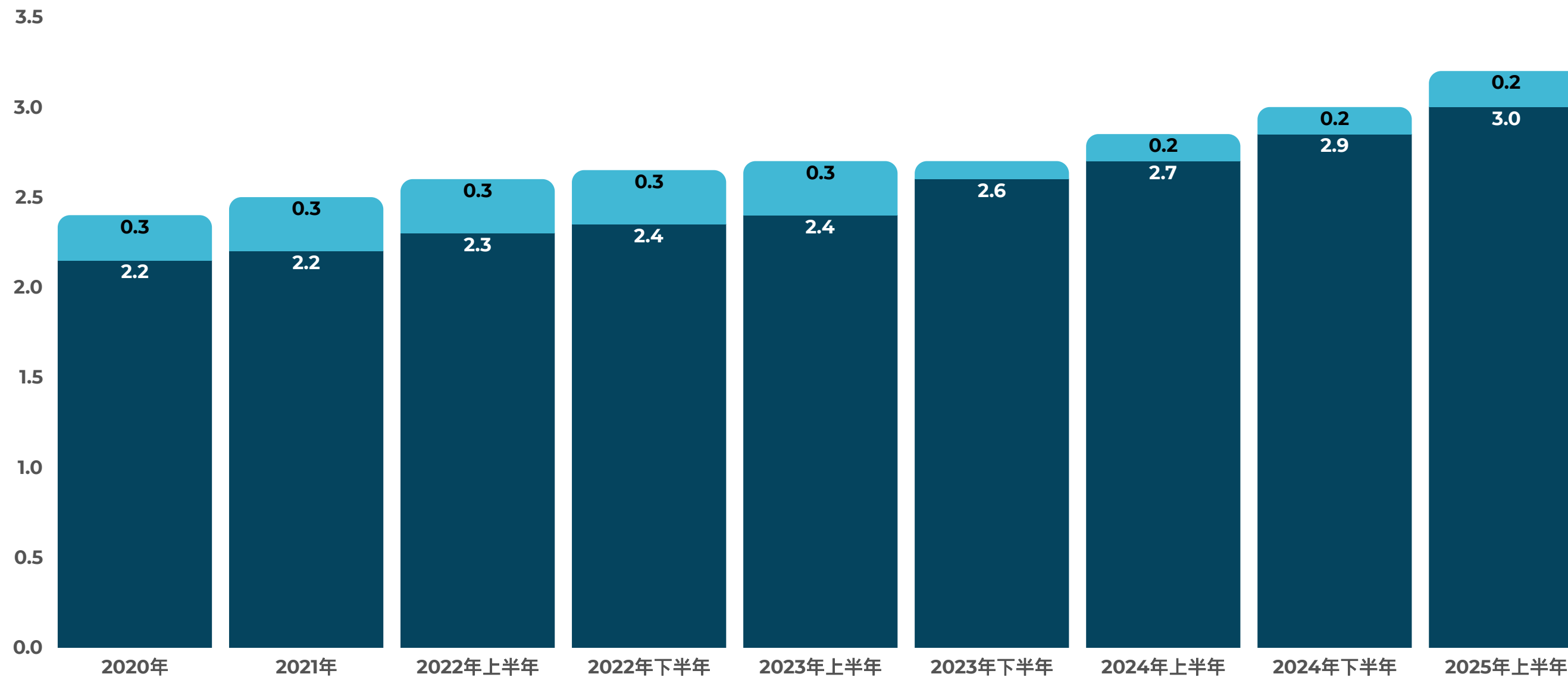
在2022年至2025年期间，圣路易斯波托西州的工业厂房市场展现出稳健而成熟的增长态势，体现出库存的持续扩张与高水平的空间占用率。工业总库存由约 260万平方米 增长至 310万平方米，主要得益于一系列 Build-to-Suit（定制建造）项目的落地，以及汽车、电子电气和物流等产业链企业在近岸制造（Nearshoring）趋势下的投资布局。同期，空置率在2023年下半年降至历史最低点2.7%，充分反映了市场的强劲吸纳能力和有限的可租赁空间，尤其是来自北美供应链体系中的 Tier 1 和 Tier 2 供应商的持续需求，推动了该州成为墨西哥中部制造业核心地带之一。

然而，到2025年，空置率小幅回升至5.7%，主要原因在于部分新增项目尚处于交付和租赁阶段。这一变化并非市场降温的迹象，而是表明圣路易斯波托西州的工业市场进入了结构性扩张的新阶段：供给正积极响应高质量制造业的持续需求。凭借优越的区位连接、稳定的营商成本与高素质劳动力，该州正稳步巩固其作为墨西哥巴希奥地区最具竞争力的工业枢纽之一的地位，成为国内外投资者持续布局的首选目的地。

工业用地使用率与可租赁空间变化趋势

(单位：百万平方米)

■ 已使用空间 ■ 可租赁空间

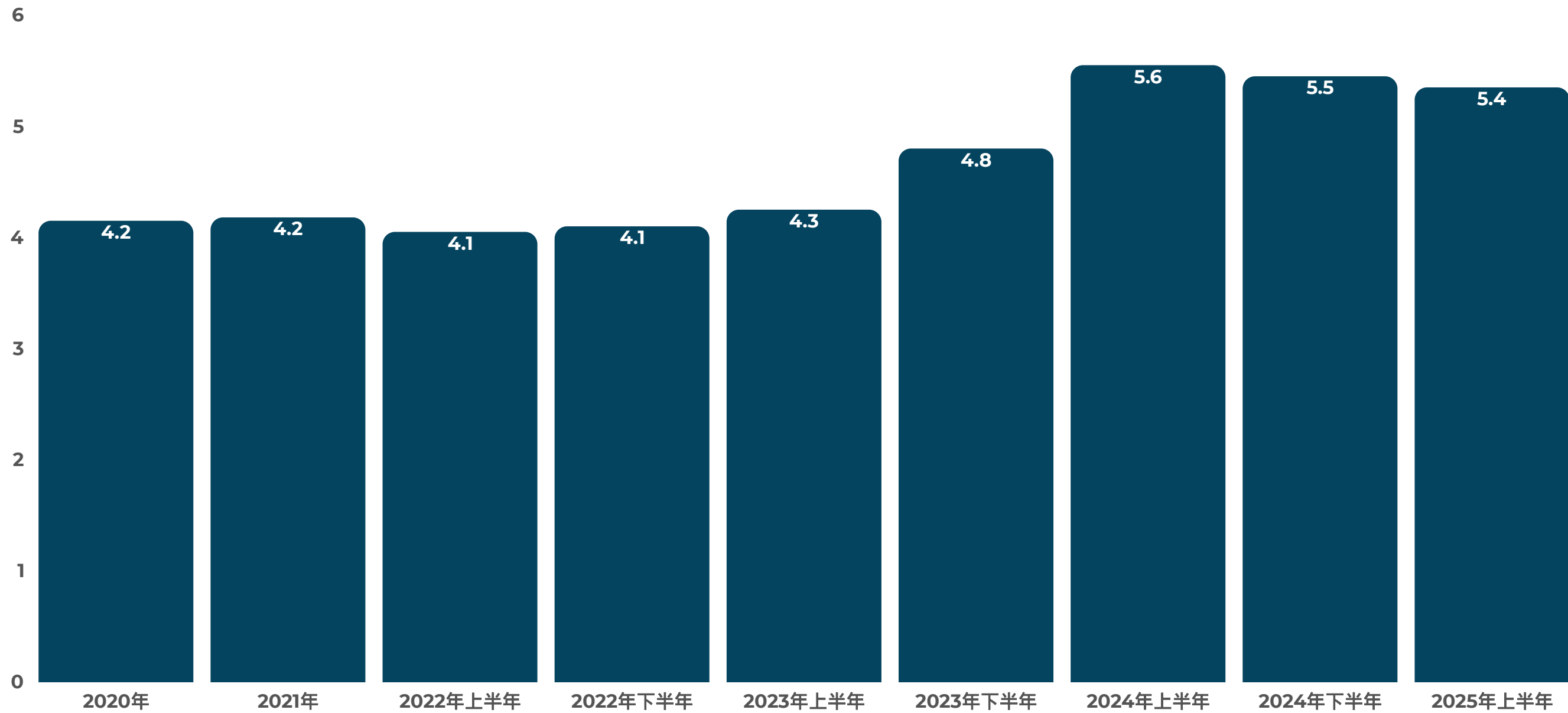


圣路易斯波托西州：产业生态与战略性集群

在2022年至2025年间，圣路易斯波托西州的工业厂房市场持续扩张，受汽车、制造与物流等核心产业需求驱动。总吸纳量（Gross Absorption）保持上升趋势，并在2024年上半年（1S24）达到约19万平方米的峰值，反映出源自近岸制造（Nearshoring）的投资热潮与企业搬迁带来的持续租赁活动。然而，同期出现的净吸纳量为负值，说明市场正经历结构性调整阶段，部分企业在扩张与退租之间进行空间优化，这是快速增长型市场的典型特征。

尽管如此，平均租金价格从4.21美元上升至5.46美元/平方米/月，显示出圣路易斯波托西作为巴希奥工业走廊重点次市场的强劲竞争力与资产价值提升趋势。这一价格攀升体现了开发商与投资者的长期信心，源于该地区优越的物流基础设施、与克雷塔罗—萨尔蒂约产业带的高效连接，以及稳定且技术熟练的劳动力供给。整体来看，圣路易斯波托西的工业地产市场已步入成熟阶段，兼具稳健的需求增长与资产增值能力，正成为墨西哥制造业战略布局的核心支点。

圣路易斯波托西州工业厂房市场租金走势
(租金价格 (美元/平方米/月))



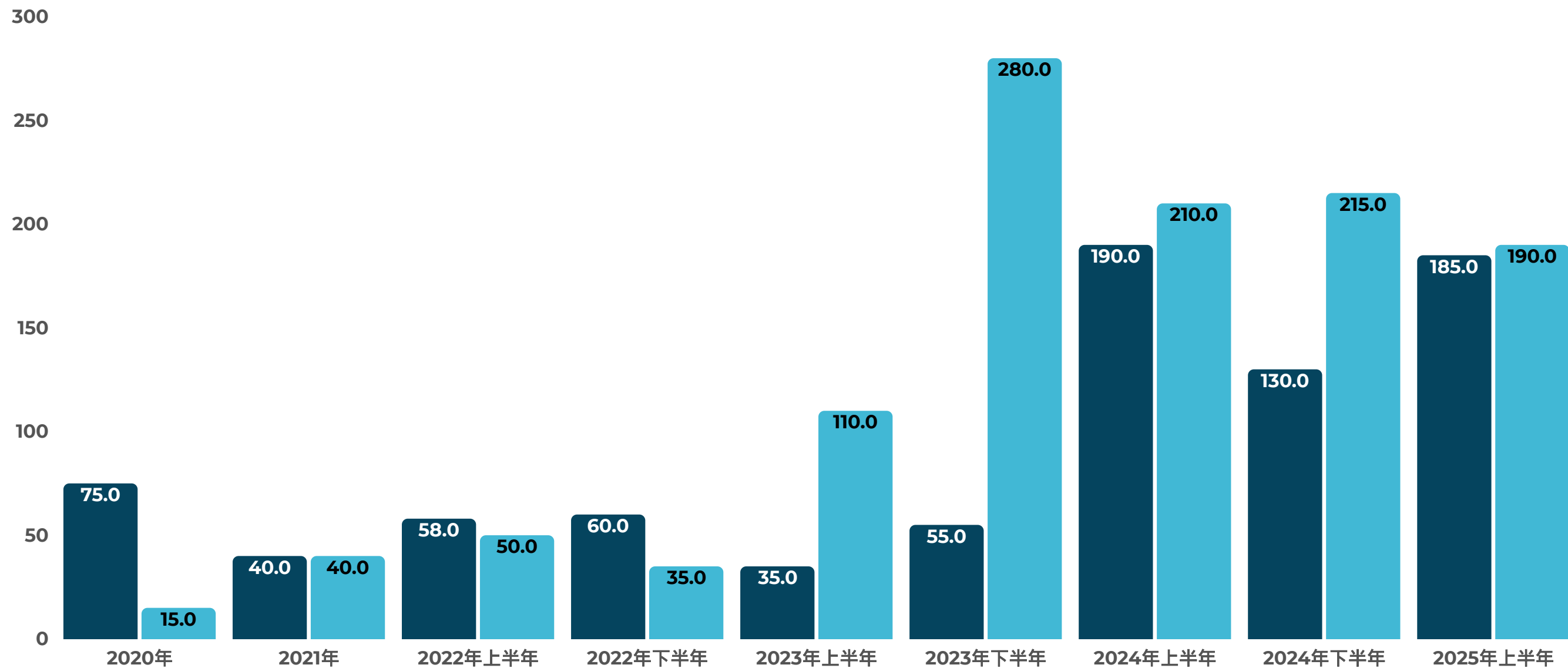
圣路易斯波托西州：产业生态与战略性集群

在2020年至2025年期间，圣路易斯波托西州的工业厂房市场经历了一个先快后稳的扩张周期，这一趋势与墨西哥宏观经济调整及近岸外包（Nearshoring）进程密切相关。2023年下半年，在建面积达到约28万平方米的峰值，主要得益于来自亚洲及北美的汽车与物流供应商的入驻。然而，自2024年起市场进入温和放缓阶段，开发活动逐步趋于理性，新项目更偏向于定制化（Build-to-Suit）与高技术规格厂房建设，反映出该地区工业地产的成熟化与结构优化趋势。

与此同时，新增可交付面积仍保持在稳定区间，至2025年约达18万平方米。尽管预计未来将略有下降，但这并非市场收缩，而是在前期快速扩张后的理性再平衡。得益于完善的交通基础设施、铁路网络及高技能劳动力储备，圣路易斯波托西正逐步确立其在巴希奥（Bajío）地区的战略地位，成为墨西哥中部最具可持续增长潜力的先进制造业集群之一。

新增库存与在建厂房
(单位：千平方米)

■ 新增库存 ■ 在建面积

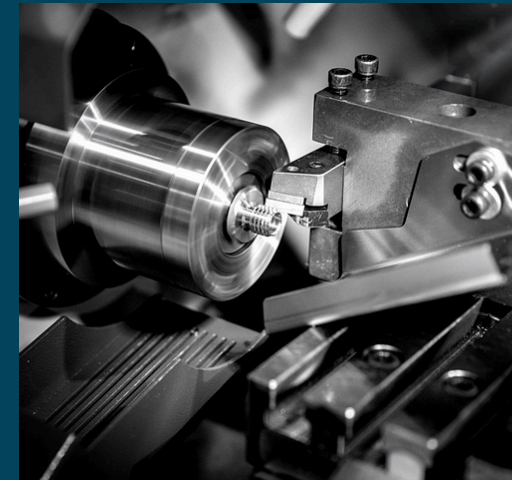


我们的服务解决方案



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。



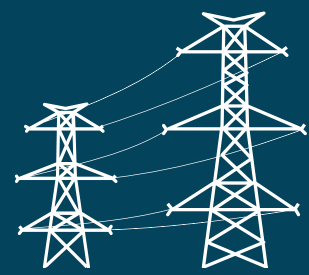
商业情报服务

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

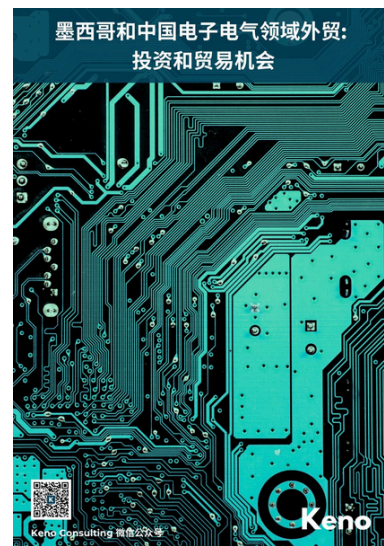
选址过程中应重点考虑的维度包括：

- 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，将受到相关法律的制裁。

