

蒂华纳——墨西哥北部跨境制造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

下加利福尼亚州制造业产业概览

位于墨西哥西北端的下加利福尼亚州 (Baja California)，是该国最具活力和多元化的工业基地之一。凭借与美国加利福尼亚州接壤的战略区位优势，该州在跨境制造与供应链一体化方面独具优势，为企业提供了直接进入北美最大消费市场的通道。

下加利福尼亚州拥有高度外向型经济结构，其外资的70%以上流向制造业领域。主要工业中心包括蒂华纳 (Tijuana)、墨西卡利 (Mexicali) 和恩塞纳达 (Ensenada)，聚集了众多高科技投资项目，涵盖医疗器械、航空航天、电子、汽车零部件及金属加工等行业。

该州拥有超过370万人口和170万劳动人口，劳动力稳定且技术熟练，长期参与先进制造业及出口业务。每年新增的受训工人数量持续增长，尤其在蒂华纳与墨西卡利两地，形成了高竞争力的产业用工与完善的供应体系。

产业生态与战略集群

下加利福尼亚州的经济体系以产业集群协同发展模式为核心，通过企业、学术机构与政府部门的合作，推动创新与技术升级，形成了跨境制造与研发一体化的生态体系。

最具活力的产业领域包括：

医疗器械与生命科学产业



蒂华纳是北美最大的医疗器械制造中心之一，汇聚了100多家国际企业，雇佣超过85,000名员工。该产业结合工程精度、国际认证体系与复杂组装能力，成为拉美制造业高附加值出口的典范。

汽车、金属加工与塑料产业



蒂华纳-特卡特-墨西卡利产业走廊汇集了500多家汽车及零部件供应商 (Tier 1-3)，为美洲及亚洲主要整车厂 (OEM) 提供供应。其地理位置与完善的物流体系使企业能够在生产周期与交付效率上实现显著优势。

航空航天与电子产业



墨西卡利聚集了完整的航空航天产业生态，涵盖设计、组装与维修 (MRO) 环节，同时拥有不断扩张的电子制造板块。高科技园区 Silicon Border 的建立进一步推动了半导体、电子元件与绿色能源领域的外资布局。

凭借地理优势、熟练劳动力、出口导向型经济结构与多元化产业基础，下加利福尼亚州成为亚洲与北美企业投资布局的重点目的地。

在中国“双循环”与近岸外包 (Nearshoring) 战略背景下，蒂华纳与墨西卡利正逐步崛起为面向美国市场的制造业与供应链集成平台。

未来几年，该地区有望成为拉丁美洲最具竞争力的制造业高地之一，在半导体、电动汽车、制药与生物科技等新兴产业领域展现出巨大的投资潜力。

蒂华纳：产业生态与战略性集群

在2025年第一季度，墨西哥下加利福尼亚州的工业地产市场保持稳健增长，主要得益于蒂华纳及其周边地区的持续扩张。全州工业库存总量达890万平方米，平均空置率为5.8%，显示出强劲且健康的市场需求。这一表现反映了该地区在先进制造与跨境物流领域中的战略地位。蒂华纳占据全州约89%的工业库存，其中奥泰-阿拉玛（Otay-Alamar）和弗洛里多-大道2000（Florida-Blvd 2000）等子市场引领建设活动，平均租金水平超过每平方米每月8美元，凸显其作为边境工业枢纽的竞争优势。

从吸纳趋势来看，本季度毛吸纳量为20,651平方米，保持温和增长，而净吸纳量为-51,809平方米，这一调整主要反映了空间轮换与新项目交付的影响，而非需求收缩。整体而言，下加利福尼亚州的工业市场正进入成熟阶段：产业基础稳固、技术含量持续提升，尽管面临成本上升与可租面积有限等挑战，但凭借其独特的地缘优势和紧邻美国市场的区位，下加利福尼亚仍是制造业与供应链投资布局的核心地区之一。

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)
中央-拉戈区 (Central - Lago)	1.38	0	36,772	2.67%	0	\$8.07	-
弗洛里多-大道2000区 (Florida - Blvd 2000)	2.57	273,028	296,075	11.51%	12,916	\$8.07	\$8.93
环城公路区 (Libramiento)	1.73	59,333	115,409	6.66%	0	\$8.18	\$8.61
奥泰-阿拉马尔区 (Otay - Alamar)	2.2	72,509	21,063	0.96%	7,735	\$9.58	\$9.04
普拉亚斯-西区 (Playas - Oeste)	0.08	0	0	0.0%	0	\$8.18	\$8.83
蒂华纳 (Tijuana)	7.96	404,871	469,319	5.91%	20,651	\$7.53	\$8.50
罗萨里托 (Rosarito)	0.38	66,728	29,915	7.93%	0	\$6.46	\$8.29
特卡特 (Tecate)	0.56	27,003	18,019	3.21%	0	\$8.07	\$8.43-

蒂华纳：产业生态与战略性集群

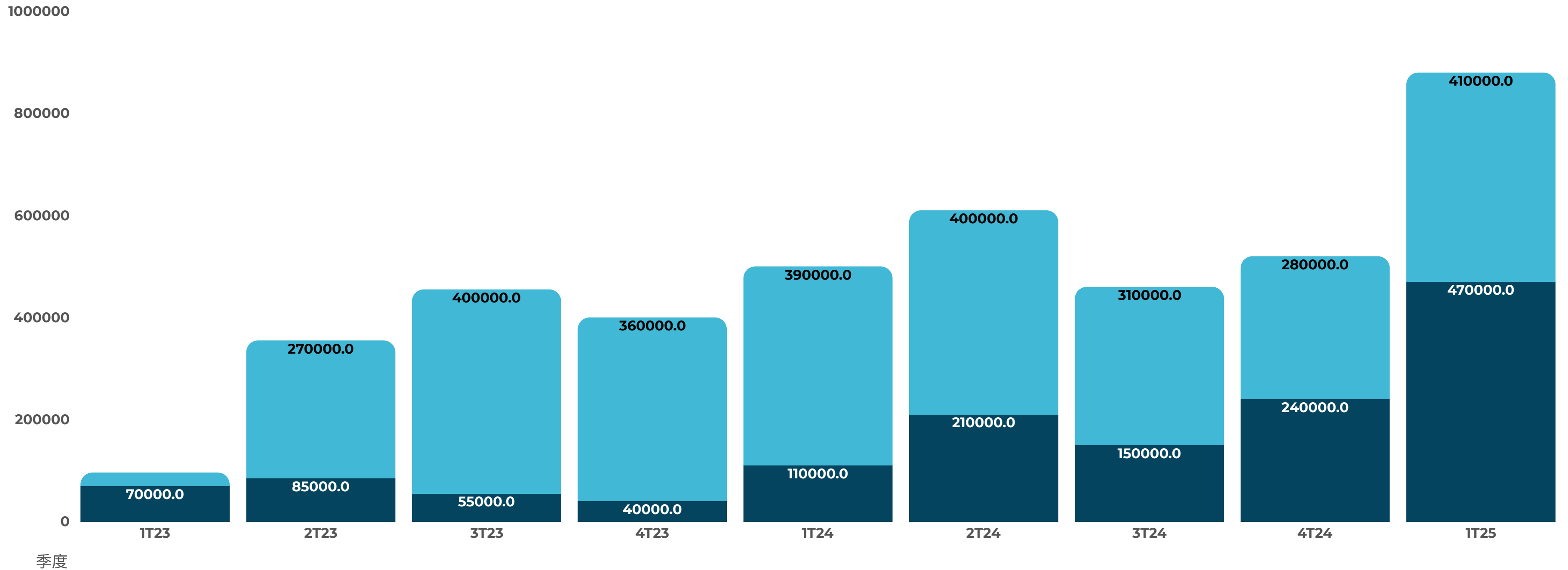
下加利福尼亚州的工业厂房市场在过去几个季度中呈现出稳定的结构性调整。受新项目集中交付和租户扩张节奏放缓的影响，空置率自2024年中期以来持续上升，并在2025年第一季度达到 5.91%，创下近年来的新高。从数据来看，可租面积从约7万平方米逐步攀升至47万平方米，而在建面积稳定在40万平方米左右，显示出开发活动仍然保持活跃。

从战略角度看，这一变化标志着市场正从“供不应求”阶段过渡到“结构性平衡”阶段。空置率的上升并非需求疲软，而是市场进入成熟周期的体现——开发商加快交付、租户更加注重效率与成本管理。对计划在墨西哥边境地区进行布局的制造与物流企业而言，这一阶段提供了重新谈判租赁条件与优化选址策略的窗口期，也预示着下加利福尼亚州将继续巩固其作为北美供应链关键节点的战略地位。

工业厂房库存与可用面积变化趋势

(单位：百万平方米)

■ 已占用 ■ 可用面积



蒂华纳：产业生态与战略性集群

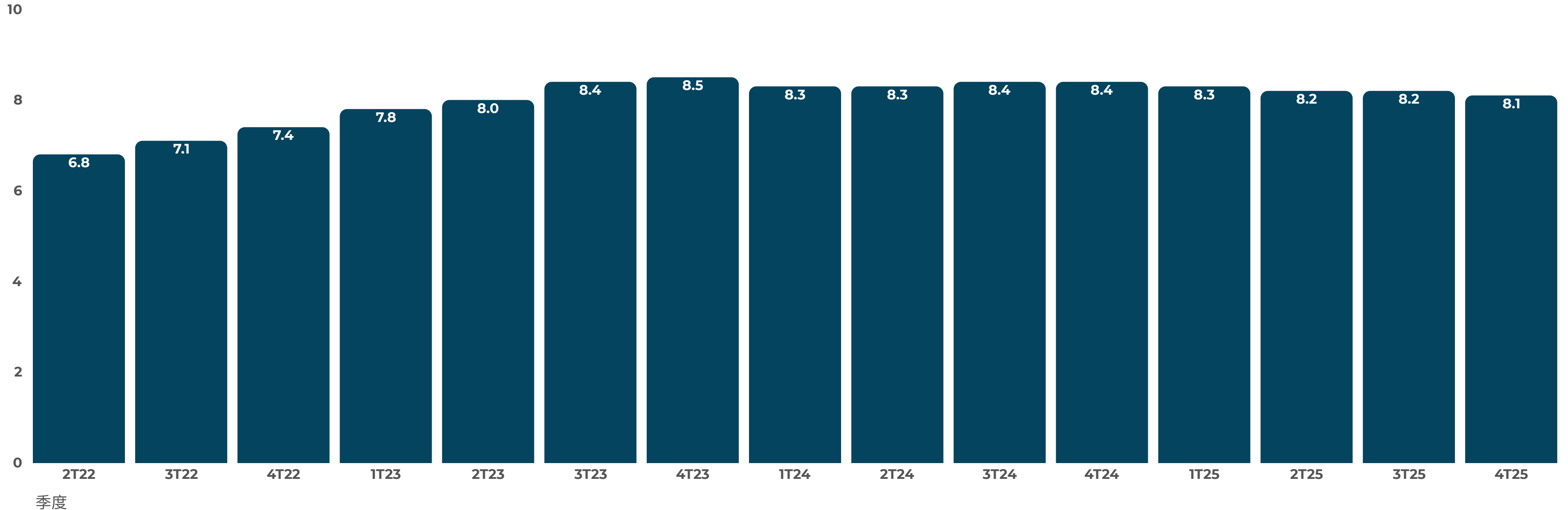
过去四年中，蒂华纳工业厂房市场展现出高度的韧性，同时进入了租金增长趋缓、供需重新平衡的阶段。继2021年至2023年期间租金从约 5.8 美元/㎡/月 上升至 8.5 美元/㎡/月 后，价格在过去几个季度保持稳定，略低于这一水平。这一走势反映出市场进入理性调整期：供应端新增项目加快入市，而需求端虽然依然稳健，但企业在选址与扩张上更注重成本效率与区域配套，尤其是在下加利福尼亚州其他新兴走廊出现竞争背景下。

预计到 2025 年，蒂华纳的空置率上升至约 6%，主要受 Florido-大道2000 与 Otay-Alamar 两大子市场新增投建项目的推动。这一变化标志着市场正进入健康的供给释放与结构性吸纳阶段。在近岸制造（Nearshoring）与中美供应链再平衡的大趋势下，蒂华纳将继续扮演墨西哥北部跨境制造核心的战略角色，但竞争的焦点将转向土地利用效率、物流连通性与长期运营成本控制——这也是未来三至五年投资决策的关键考量。

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



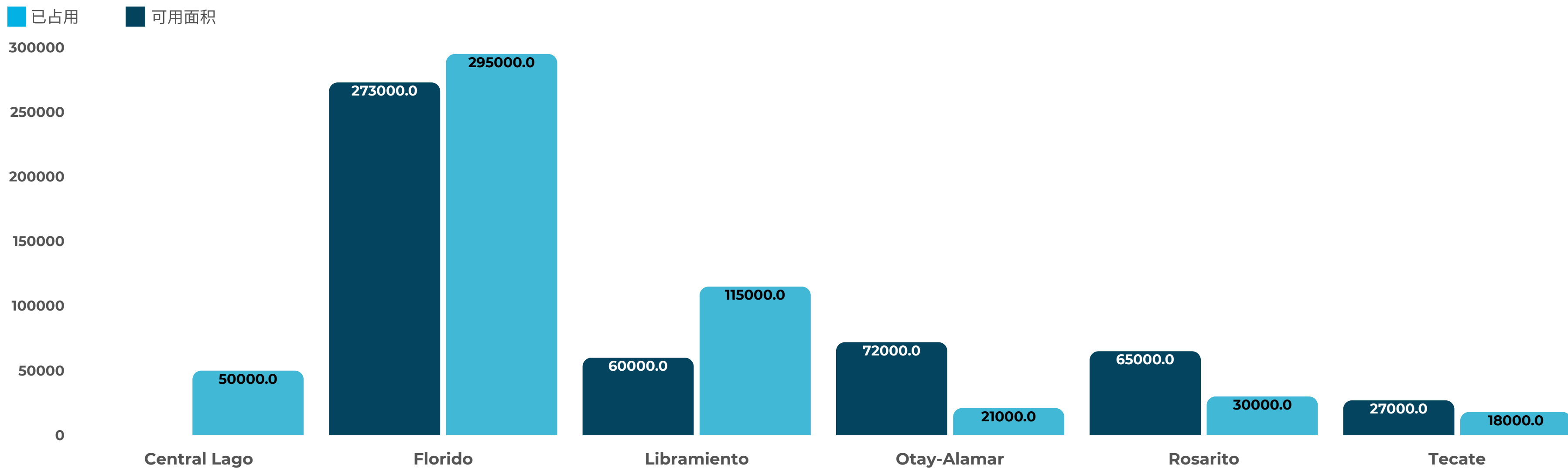
在建工业厂房

蒂华纳的工业地产市场正进入战略成熟阶段，这得益于“近岸外包”(nearshoring) 趋势的深化，以及企业对高质量工业空间需求的不断提升。当前，超过55%的新建项目集中在佛罗里多大道 (Florida-Blvd 2000) 走廊，这一布局并非偶然，而是基于土地供应规模化、与美墨边境的直接连通性以及成熟的技术劳动力基础等结构性优势。该区域正成为先进制造与区域物流的核心枢纽，吸引了寻求融入北美供应链的亚洲制造企业以及跨境分销型物流投资者。

与此同时，Libramiento、Otay-Alamar 与 Rosarito 等区域正崛起为互补型产业节点，为市场提供地理与功能的多样化支撑。Libramiento 逐渐成为连接生产与分销的重要走廊；Otay-Alamar 继续发挥其跨境运营枢纽的战略作用；Rosarito 则凭借较低密度与更大空间，吸引大型制造及仓储项目。从整体来看，这一演变标志着下加利福尼亚州制造业生态的结构性升级——从以劳动力密集型生产为主，迈向以生产率、物流效率与供应链韧性为核心的高端产业体系，进一步巩固蒂华纳作为北美市场最具战略竞争力的制造与投资门户之一的地位。

工业厂房库存与可用面积变化趋势

(单位：平方米)

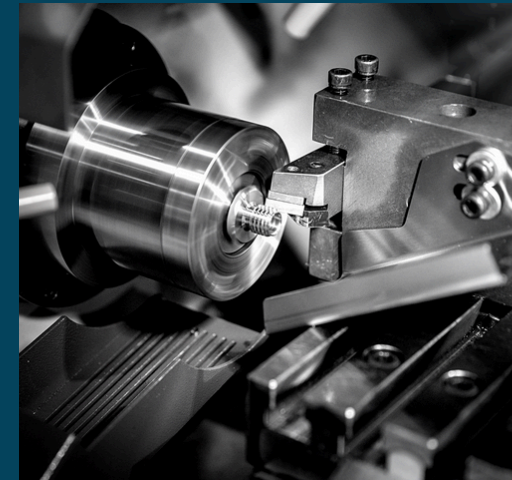


我们的服务解决方案



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

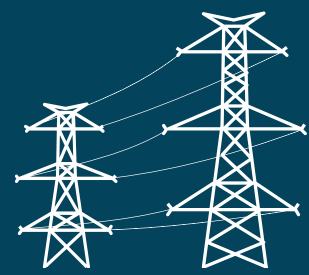
我们为客户提供高度专业的行业洞察与定制化市场情报，助力关键行业的投资与国际扩张决策。



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。



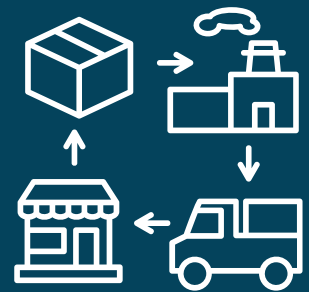
能源与公用事业



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

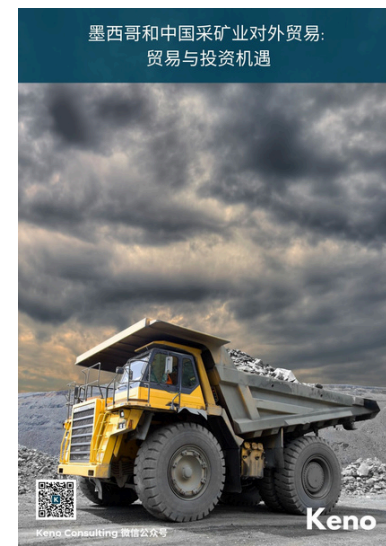
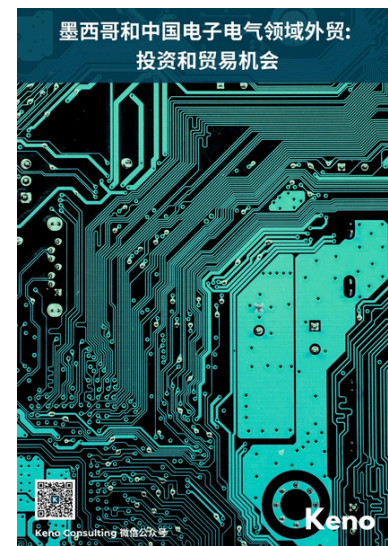
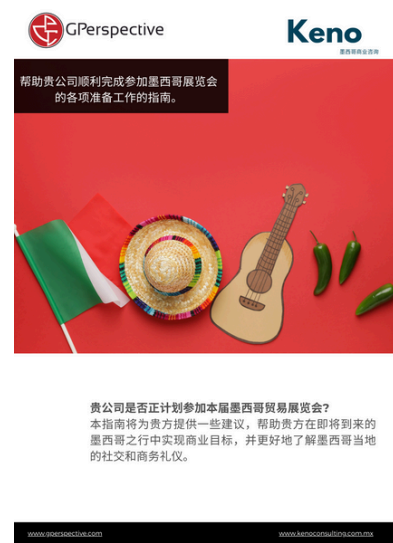
选址过程中应重点考虑的维度包括：

- 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