

华雷斯城 工业厂房市场

面向拟在墨西哥购置、租赁或定制建设工业厂房的中国制造企业，提供选址与投资决策参考。

2024年，华雷斯城自中国进口151.13亿美元，占其进口总额的24.3%，规模超过自美国的进口，中国已是该市第一大进口来源地。与此同时，当地产出的96.8%越境进入美国。华雷斯城连接亚洲供应链与北美制造终端的贸易通道已经形成，但大量核心物料目前仍需跨太平洋运输。

24.3%

华雷斯城进口中来自中国的比重
为第一大来源地

96.8%

华雷斯城出口中
流向美国的比重

1,256 亿美元

2024年该市
对外贸易总额

13 家

已在华雷斯城登记的
中资企业

进口依托亚洲，出口依托美国

2024年，华雷斯城进口622.82亿美元，出口633.13亿美元，为2006年以来的最高水平。

中国居进口来源地首位，超过美国；同期当地对中国出口仅2.25亿美元，进出口比例约为67 : 1。

这一巨大贸易差额背后，实际上是一条长期跨太平洋、运输周期30至40天的供应链。推动相关环节在华雷斯城本地化生产，可以显著缩短供应链距离，并实现供应商与客户的近距离配套。

2024年华雷斯城对华贸易

单位：亿美元 进出口比例约 67 : 1

自中国进口

151.1

对中国出口

2.25

96.8%

的出口流向美国；其余102个目的地合计仅占2.5%。

2024年华雷斯城对外贸易	亿美元
进口总额	622.82
其中：自中国进口	151.13
出口总额	633.13
贸易差额	+10.32

三分之二的物料来自亚洲； 几乎全部产成品输往美国。

进口来源结构

2024年占比 · 合计621.93亿美元



亚洲合计约占当地进口的三分之二。中国之后依次为马来西亚9.7%、中国台湾8.7%、韩国8.4%、越南6.3%、泰国4.6%。美国退居第二大来源地。

出口目的地结构

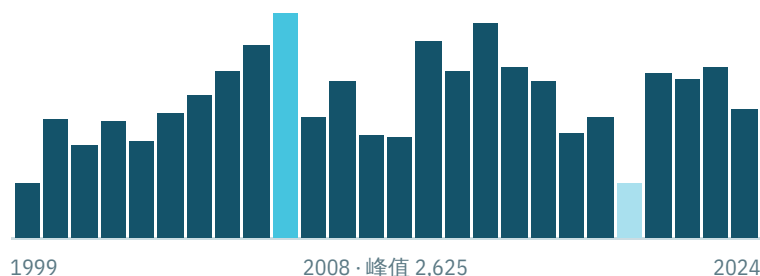
2024年占比 · 出口覆盖104个国家



这一集中度需要客观看待：华雷斯城并非一个多元化出口平台，而是美国制造业供应链在墨西哥的重要跨境延伸。对以北美市场为目标的项目而言，这正是其价值所在；同时也意味着不存在具备同等规模的替代市场，因此原产地规则属于项目设计的组成部分，而非事后处理的税务事项。

奇瓦瓦州外商直接投资

1999–2024年逐年流入，百万美元 · 累计423.80亿美元

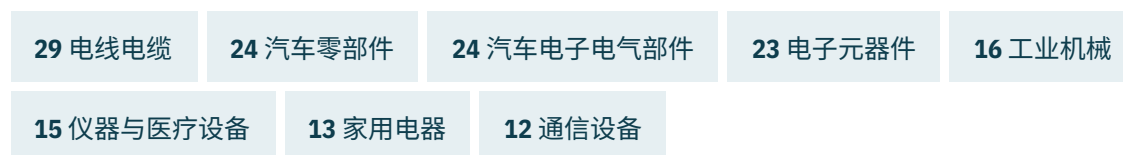


1999至2024年，奇瓦瓦州累计吸引外商直接投资423.80亿美元，与同期哈利斯科州基本相当。

其特征不在于增长，而在于稳定：最近三个时期的年均流入始终维持在15.45亿至17.49亿美元之间，跨越了2009年金融危机与2020年低点。

本地配套：华雷斯城469家外资制造企业

外商投资登记名录 · 按企业数量列示主要行业



在华雷斯城登记的1,046家外资企业中，59家为亚洲资本。中国台湾企业集中于计算机与服务器组装（富士康、纬创、纬颖、华硕、准时达），同时也是本地生产电子元器件的主要潜在采购方。

供需格局转向宽松、报价租金回落： 市场议价权重新向承租方倾斜

一年前华雷斯城空置率为9.0%，报价租金仍在上行。十二个月后，可租面积达1,135,985平方米，空置率升至13.7%，报价租金连续第二个季度回落。对正在寻址的企业而言，这是数年来议价条件最有利的时点。

830 万 m²

全市工业厂房
存量

13.7%

空置率
可租面积 1,135,985 m²

7.04 美元

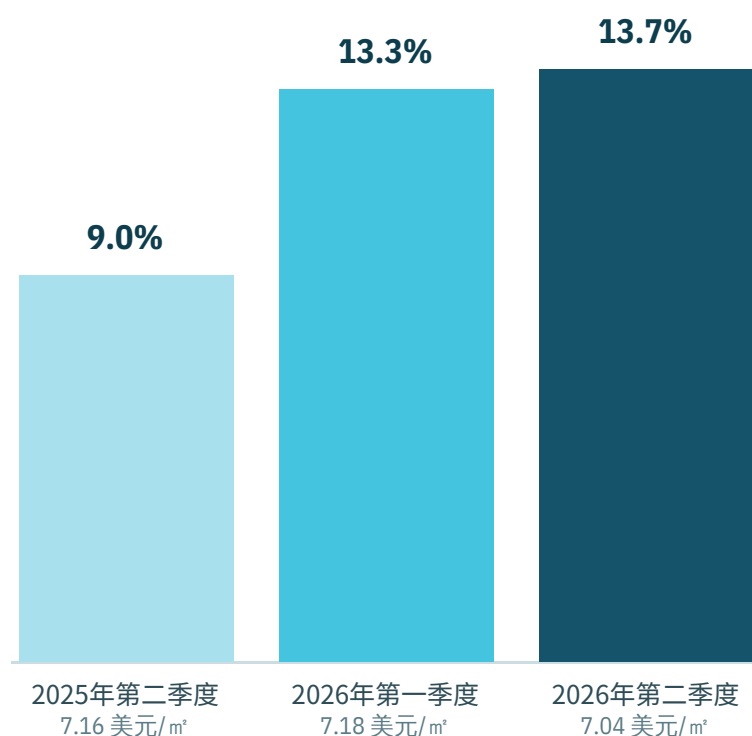
报价租金
每平方米每月

137,178 m²

在建面积
另有204万 m²处于规划阶段

空置率与报价租金变化

柱高表示空置率；下方为当期报价租金



变化源于两个同时发生的因素。新增供应入市，同时占用面积收缩：年内累计净吸纳量仍为-50,717 m²，且该市制造业就业已连续三年下降，累计减少逾1.2万个岗位。

但本季度出现转向。净吸纳量在连续两个季度为负后回正至+26,583 m²，总吸纳量翻倍至106,681 m²。当前市场上活跃的选址需求约185,800 m²，单个需求面积区间为2,800至35,300 m²，中位数9,290 m²。

在建面积仅相当于当前可租面积的约12%，且本季度无新项目交付。当前的议价窗口确实存在，但新增供应有限；若本季度需求回升趋势延续，现有可租库存可能较快被消化，因此这一窗口期未必会长期持续。

东南区同时集中了存量、可租供应和市场需求，是新进入项目应优先考察的子市场。

东南子市场 萨拉戈萨-独立大道走廊	35% 占全市存量	501,888 可租面积 (m²)	16.8% 空置率	70% 占本季度总吸纳量
----------------------	--------------	----------------------	--------------	-----------------

子市场	存量	可租面积	空置率	在建	美元/ m² /月
东南区 Sureste	290万 m²	501,888	16.8%	31,736	7.00
西南区 Suroeste	110万 m²	163,176	14.4%	27,492	6.78
南区 Sur	100万 m²	94,194	9.1%	51,062	6.89
西区 Poniente	90万 m²	104,935	10.6%	—	6.67
中心区 Central	90万 m²	39,539	4.4%	—	7.10
东区 Oriente	60万 m²	157,498	25.7%	19,510	6.78
北区 Norte	60万 m²	74,755	11.8%	7,378	7.32
市场合计	830万 m²	1,135,985	13.7%	137,178	7.04

东区报价最低，同时空置率为全市最高（25.7%），通常意味着房源规格偏低或去化滞后，应在决策前开展现场勘查和厂房技术尽调。中心区相反，空置率4.4%且报价最高。圣赫罗尼莫毗邻新墨西哥州圣特雷莎，本期无可租房源。

承租方的行业构成

2026年第二季度工业面积占用占比

电子与汽车



包装与印刷



食品加工



电力电子与物流



其余20%为未披露交易。若按年度累计并采用更宽口径统计，计算机制造占吸纳量的47%，与该市服务器组装的产业权重一致。

52 / 29 / 19

外商直接投资构成：公司间往来款、利润再投资、新增投资



八成资金来自自己在当地经营的企业。资本用于扩充既有设施，而非新建工厂。对评估进入的企业而言，这更像是市场调整期形成的进入窗口，而非产业撤离：现有厂房供应充足、产业配套已经成型，同时新进入项目之间的选址竞争相对有限。

厂房获取方式、本季度成交主体，
以及已在当地经营的中资企业。

租赁

3-6个月投产

可租面积1,135,985㎡，报价处于回落通道。在租金、免租期与改造条件上的议价空间为周期内最大。

购置土地或厂房

适合长期自持运营

在成熟园区购置可锁定占用成本，并规避市场重新收紧后的续租风险。

BTS定制开发

12-18个月

适用于对层高、地坪承载、电力容量或特殊工艺有要求的项目。在建项目中仅一个为BTS，市场具备较成熟的BTS开发及交付能力。

本季度成交主体

承租方	面积（㎡）
Harman 哈曼	38,525
La Nogalera	13,412
Honoto	9,821
DSV Solutions	9,290
Digssa Packaging	6,022
NEFAB	5,231
已识别成交合计	84,995

成交面积区间为5,000至38,500㎡。在建项目以开发商先行建设的标准厂房为主，可实现现房交付。

已在华雷斯城布局的中资企业

企业	行业	登记
Productos Int. de Oriente	电气器材	1994
Fortune Plastic and Metal	制造业	2008
TIMS México	制造业	2013
Transdien México	空调系统	2021
Jianxing Construction	工程建设	2022
Shin Mao Metal	机械设备	2024
摩擦一号制动科技 Friction One Automotive	制动系统	2026

从贸易转向制造。九十年代登记的企业以贸易为主；2021年以来登记的则集中于制造、建设与工业服务。最新一家为湖北仙桃的摩擦一号制动科技，2025年收购当地一处刹车片生产基地，2026年1月完成登记。计入香港资本后合计17家。表内企业按其在墨西哥的注册名称列示。

在出口高度集中于单一目的地的条件下，关税待遇直接影响项目设计。在墨西哥设厂本身不自动适用优惠待遇，需按具体税号满足原产地规则与实质性加工标准，该测算应在投资承诺之前完成。

选址服务 | 投资决策支持 | 政府事务与合规 | 市场进入与产业合作

José Luis Enciso

战略咨询总监

中文与西班牙语服务，办公室设于北京，团队常驻墨西哥。首次沟通聚焦生产工艺、产能规划与项目需求；后续选址、成本测算与商务谈判均以项目数据为依据。

邮箱 · joseluis@kenoconsulting.com.mx

北京 · +86 10 8571 0456

微信 · +86 185 1182 1760

地址 · 北京市朝阳区八里庄西里98号住邦2000商务中心4号楼1703

网站 · www.kenoconsulting.com.mx



微信公众号