

墨西哥城大都会区 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。

墨西哥城大都会区是全国最大的消费市场，工业厂房存量规模居全国第二，同时也是租金水平最高、可开发土地最为稀缺的区域之一。连续两年处于极低空置水平后，2026年新增供应开始释放。

327.04 亿美元

大都会区每年自中国进口，中国为第二大来源地

83%

过去一年吸纳量中来自物流与仓储的比重

1,325 万m²

大都会区A级工业厂房存量

3.83%

空置率，一年前为2.5%

需求结构

物流与仓储占过去一年 总吸纳量的83%。

2025年第二季度至2026年第二季度，运输、物流与仓储合计占总吸纳量的83%；制造业各细分行业合计仅占17%。

可租厂房的技术标准也由此形成：装卸月台、货车回转场地和净空高度，而不是大容量供电或水处理条件。城区内子市场租金为全墨西哥最高，新增供应则集中在北侧50至80公里范围。

从需求结构看，墨西哥城大都会区首先是全国分拨和城市配送市场。更适合全国分拨、电商履约、售后备件以及面向内需的轻型制造；以美国出口为主的生产项目，则通常需要与墨西哥北部和巴希奥地区进行比较。

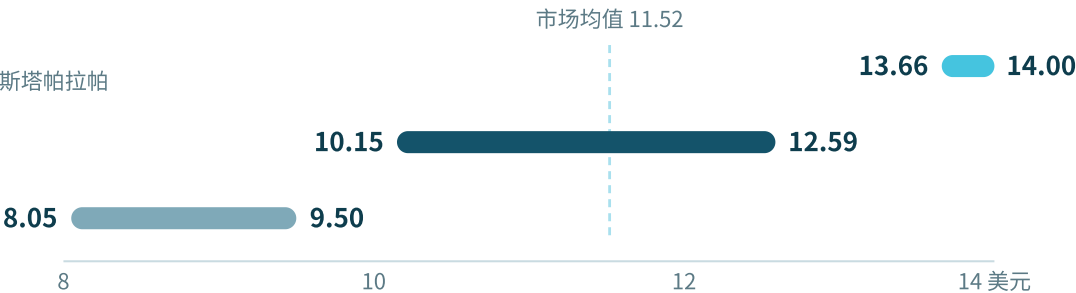
各圈层报价租金

按子市场区间 · 美元/m²/月 · 2026年第二季度

城区内
巴列霍-阿斯卡波察尔科 · 伊斯塔帕拉帕

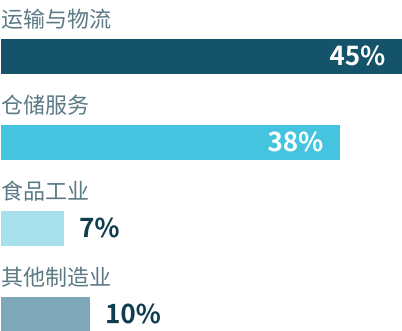
第一都会圈
CTT走廊 · 特拉内潘特拉

北部与外围
韦韦托卡 · 松潘戈 · 东区



分行业吸纳量占比

2025年第二季度 - 2026年第二季度



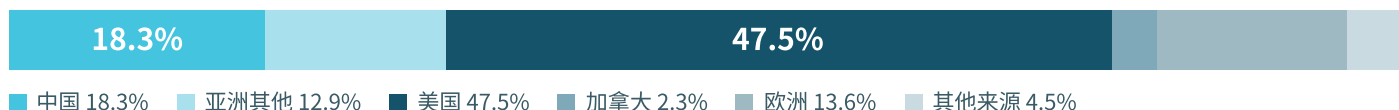
需求已经在当地形成， 但供应仍来自1.2万公里之外。

2024年，大都会区进口总额**1,784.06亿美元**。中国为第二大来源地，规模327.04亿美元，仅次于美国；同期对中国出口4.90亿美元，进出口比例为67:1。

这种贸易结构说明，当地已经形成稳定的采购需求。现有供应模式意味着30至40天的运输周期、在途库存以及运费和汇率风险。本地化供应的价值在于缩短交付链条，而不是重新培育市场。

进口来源结构

2024年占比 · 合计1,784.06亿美元



亚洲合计占进口的**31.2%**。中国之后依次为日本2.6%、越南2.1%、泰国1.4%、韩国1.2%。北美仍占进口的一半，当地已形成区域配套体系，对单一来源地的依赖有限。

出口方面，**79.4%流向美国**，其余分布于194个国家。与北部边境城市相比，出口集中度更低，在保留北美陆运通道的同时不完全依赖单一目的地。

产业生态：3,838家外资制造企业 with 962家中资企业

外商投资登记名录 · 2026年数据

在登记的962家中资企业中，**642家为贸易类**——批发493家、零售149家——制造业90家，专业服务67家。其余分布于建筑、运输、能源、房地产与金融。

从企业结构看，中资在当地仍以贸易和销售为主，制造业布局相对有限；现有制造业配套主体仍以非中资企业为主。

493 批发贸易 149 零售 90 制造业

67 专业服务

2024年墨西哥城对华贸易

单位：亿美元 · 进出口比例 67:1

自中国进口

327.04

对中国出口

4.90

当地主要进口品类

2024年主要税号 · 亿美元

汽车零部件

107.02

手机及通信设备

93.48

柴油发动机

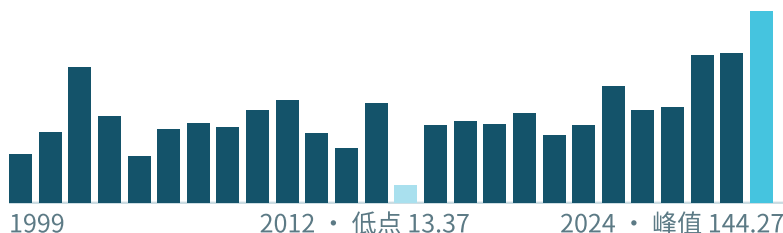
58.30

蓄电池

40.15

墨西哥城外商直接投资

1999-2024年逐年流入，亿美元 · 累计1,745.55



过去26年累计吸引外资**1,745.55亿美元**。更值得关注的是近几年的加速：2022年至2024年为整个序列的三个高点。近五年年均外资流入101.93亿美元，接近此前二十年平均水平的两倍。中国2024年投资5.41亿美元，位列第八大来源国。

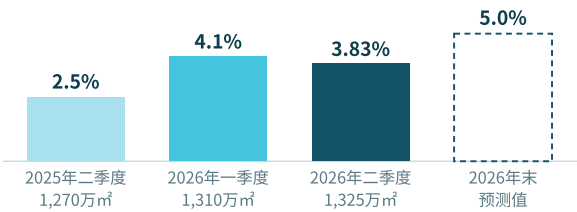
新增供应推动空置率回升，需求并未走弱。

2023至2024年，大都会区空置率长期低于2%，报价租金三年内翻倍。目前可租面积507,460m²，空置率升至3.83%，市场预计年末将达到5.0%。

1,325 万m² A级厂房存量 同比增长4.7%	3.83% 空置率 可租面积507,460m²	11.52 美元 报价租金 每平方米每月	631,967 m² 在建面积 另有226万m²处于规划阶段
--	--------------------------------------	-----------------------------------	---

空置率与存量

柱高表示空置率；下方为A级厂房存量



在物流占比83%的市场中，可租厂房的标准集中在装卸月台、货车回转场地和净空高度，而不是大容量供电或水处理条件。

变化主要源于供应端：2026年上半年新增交付**41.7万m²**，下半年预计再新增40万m²。

需求并未收缩。年内累计总吸纳量447,921m²，**同比增长93%**，净吸纳量重回正值。此外，CTT走廊下半年预计将释放14万m²可租面积。

报价租金仍在上行——11.52美元，同比上涨8.8%——但市场已预期涨幅放缓。对租户而言，更重要的信号是空置率持续回升，这正在改善谈判条件。

当前议价空间有所改善，但持续时间取决于新增供应能否跑在需求吸收之前。

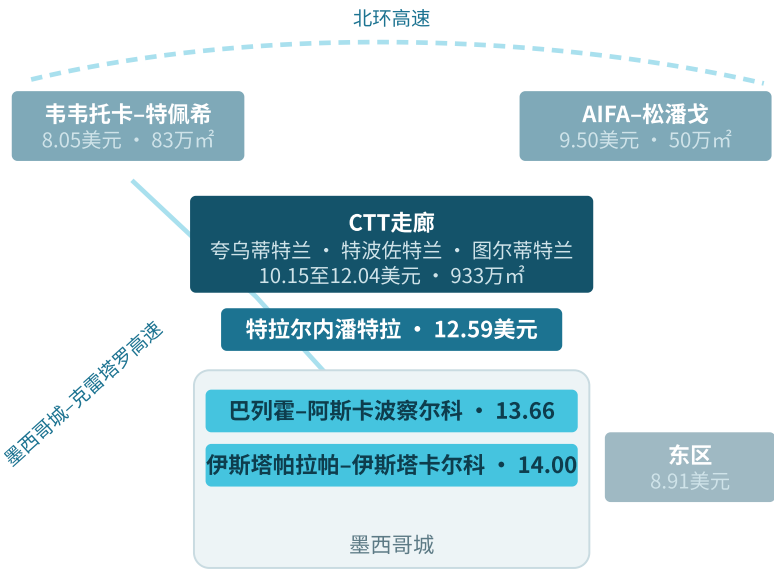
各子市场存量与可租面积

子市场	存量	可租面积	空置率	在建	美元/m²/月
CTT走廊	933万m²	386,880	4.2%	83,108	11.58
特拉尔内潘特拉	127万m²	16,563	1.3%	24,180	12.59
韦韦托卡-特佩希	83万m²	5,650	0.7%	180,550	8.05
巴列霍-阿斯卡波察尔科	59万m²	28,225	4.8%	—	13.66
AIFA-松潘戈	50万m²	45,780	9.2%	238,724	9.50
伊斯塔帕拉帕-伊斯塔卡尔科	27万m²	13,617	5.0%	—	14.00
东区、科阿卡尔科与瑙卡尔潘	47万m²	10,745	2.3%	105,405	—
市场合计	1,325万m²	507,460	3.83%	631,967	11.52

CTT走廊包含夸乌蒂特兰、特波佐特兰与图尔蒂特兰。AIFA-松潘戈9.2%的空置率来自尚未去化的新增供应，且基数较小；韦韦托卡-特佩希则相反：可租面积仅占0.7%，但租金为区域内最低。

存量与未来供应集中在北部； 报价租金最高的区域在城内。

大都会区产业走廊



相对位置示意图，非按比例绘制。租金单位为美元/m²/月，存量为2026年第二季度A级厂房数据。

CTT走廊——夸乌蒂特兰、特波佐特兰与图尔蒂特兰——占全市存量的70%与可租面积的76%。从市场深度和交通条件看，CTT通常是新进入项目首先需要考察的子市场：连接墨西哥城-克雷塔罗高速与北环高速，也是全国唯一亚马逊与Mercado Libre在同一物流走廊内设有大型配送中心的区域。

城区内的**巴列霍-阿斯卡波察尔科**和**伊斯塔帕拉帕**租金为全墨西哥最高。二者的核心优势不是租金，而是配送时效；只有当交付时效是主要约束时，较高租金才有合理性。

北部的**AIFA-松潘戈**和**韦韦托卡-特佩希**土地及新增供应更充足，合计在建与规划面积180万m²，租金水平最低，更适合BTS项目，但当地产业和供应链配套仍在完善。

不同类型项目对应的走廊

若项目为…	走廊	依据	需权衡之处
全国分销或分拨	CTT：夸乌蒂特兰、特波佐特兰、图尔蒂特兰	可租面积386,880m²，直连克雷塔罗高速与北环高速，物流运营商集聚	竞争最激烈的子市场；租金10.15至12.04美元
城市末端配送与电商	巴列霍-阿斯卡波察尔科、伊斯塔帕拉帕、特拉内潘特拉	城区内可租面积70,885m²；配送时效以小时计	12.59至14.00美元：全墨西哥最高单位成本
面向内需的轻型制造	CTT与特拉内潘特拉	产业配套完善，制造业劳动力充足，贴近全国客户	现有房源中电力或工艺条件超出物流标准的有限
定制建设（BTS）	AIFA-松潘戈、韦韦托卡-特佩希	租金8.05至9.50美元，在建与规划合计180万m²，未来开发空间较大	至投产需12至18个月；产业配套仍在完善
需自有土地的项目	韦韦托卡-特佩希、松潘戈	土地可获得，综合占用成本为全谷地最低	距消费中心50至80公里；劳动力密度较低

报价租金为市场公开数据，非实际报价；在未统一地块面积、建造范围、电力容量、公用事业费率与物业管理费口径之前，各方案之间不具可比性。

厂房获取方式， 以及已在当地经营的中资企业。

租赁

3至6个月投产

可租面积507,460m²，空置率持续回升。租金、免租期和改造条件上的议价空间为三年来最大。

购置土地或厂房

长期自持运营

锁定占用成本，规避市场重新收紧后的续租风险。可开发土地集中在大都会区北部。

BTS定制开发

12至18个月

报价8.61美元/m²/月，较建成现房低25%。在建与规划合计290万m²。

已在当地登记的中资制造企业

企业	行业	登记
SAIC International	汽车整车	2022
Xusheng México	汽车零部件	2023
H&T Electronic Tech.	电子元器件	2023
Sinbon Electronics	电子元器件	2023
Dianjing Mould	模具与机械	2024
Chuangzhi Intelligent	工业装备	2026

在登记的962家中资企业中，257家于2020至2026年间完成登记。九十年代登记的以贸易公司为主，制造类企业多数在2022年之后。

在建与规划合计**290万m²**，其中五分之四位于大都会区北部：AIFA-松潘戈123万m²，韦韦托卡-特佩希57万m²。

在墨西哥设厂并不意味着产品自动享受优惠关税待遇。是否具备原产资格，仍取决于具体税号、税则归类改变、区域价值含量以及实际生产工序。

我们如何支持投资决策

选址

根据工艺、公用工程、客户和物流要求筛选地点，形成可直接比较的备选方案。

成本与谈判

统一口径测算租金、改造、能源、物流与激励，比较总占用成本，并在定点前完成商务谈判。

中墨项目推进

在中国配合总部决策，在墨西哥推进选址、谈判和项目落地。

选址服务

投资决策支持

政府事务与合规

市场进入

José Luis Enciso

何塞·路易斯·恩西索 · 战略咨询总监

北京设有办公室，墨西哥有常驻团队，可直接使用中文和西班牙语对接。项目通常从工艺、产能和实际需求开始，再进入选址、成本测算和商务谈判。

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

资料来源。 对外贸易、外商直接投资、经济活动人口与薪酬数据：DataMéxico（墨西哥经济部）与INEGI，2024年及2026年第一季度数据。外资企业名录：墨西哥城外商投资登记名录，2026年数据。工业厂房市场指标：Keno Consulting Research 内部数据库及市场调研，2026年第二季度。统计口径为墨西哥城大都会区A级工业厂房，含墨西哥州各子市场；不同机构的统计口径存在差异，故所列数据可能与同期其他报告不一致。关税与原产地相关内容仅供参考，不构成税务或法律意见。分析与编辑：Keno Consulting，2026年9月。