

Keno

克雷塔罗

墨西哥 · 2026

墨西哥中部制造业枢纽。

面向评估在墨西哥布局产能的亚洲制造企业的选址参考。

地处全国主要公路走廊的交汇点；汽车、航空航天与信息技术产业在此并存，并拥有墨西哥最大的数据中心容量——而 Tier 2 环节仍存在较大的供应链补位与本地化空间。

第6

墨西哥最具竞争力的州（IMCO《2025 年州竞争力指数》）

240 万

常住人口；经济活动人口 123 万（2026 年一季度）

80.5 %

该州出口流向美国的比重（2024）

13.7 %

进口来自中国——该州第二大进口来源（2024）

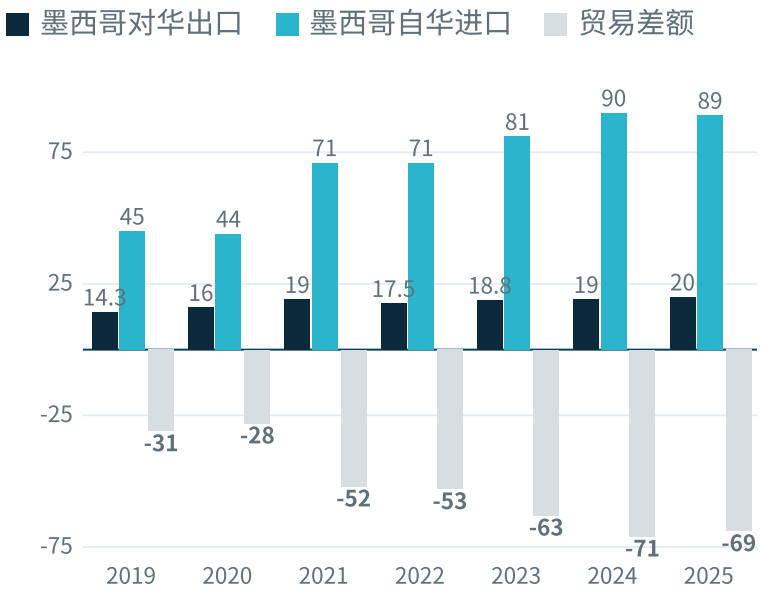
Keno

中国是墨西哥第二大贸易伙伴：贸易规模庞大、结构性逆差显著，且已深度嵌入北美制造体系。

在聚焦某一个州之前，有必要先理解全国格局。中墨贸易关系持续深化：墨西哥向中国出口与北美生产相关的矿产品与制成品，中国则向墨西哥市场供应电子元器件、机械设备、中间品与大批量制成品。其结果是一种规模庞大、存在结构性逆差、但日益融入同一条价值链的贸易关系。

中墨货物贸易

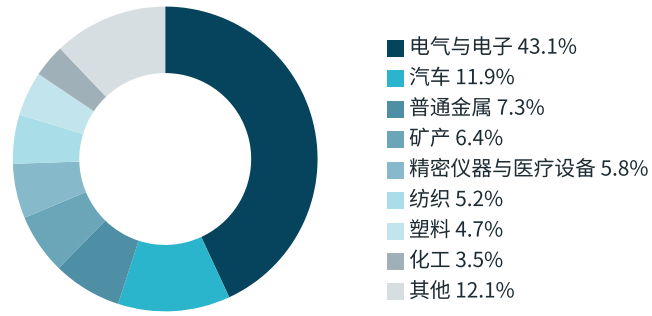
十亿美元，2019–2025



中墨基础数据 · 来源：DataMéxico／墨西哥经济部及中国海关总署，2025

自华进口结构

占累计总额比重，2020–2025



电气电子（43%）与汽车（12%）合计占墨西哥自华进口的一半以上：它们是支撑本地制造的中间投入品，而非最终消费品。

第2

墨西哥贸易伙伴（中国）

~890 亿美元

自中国进口（2025）

~690 亿美元

对华贸易逆差（2025）

12 %

进口年均复合增长率，2019–2025

贸易揭示的是相互依存；投资则显示中国在墨西哥的实体落地仍处于早期。

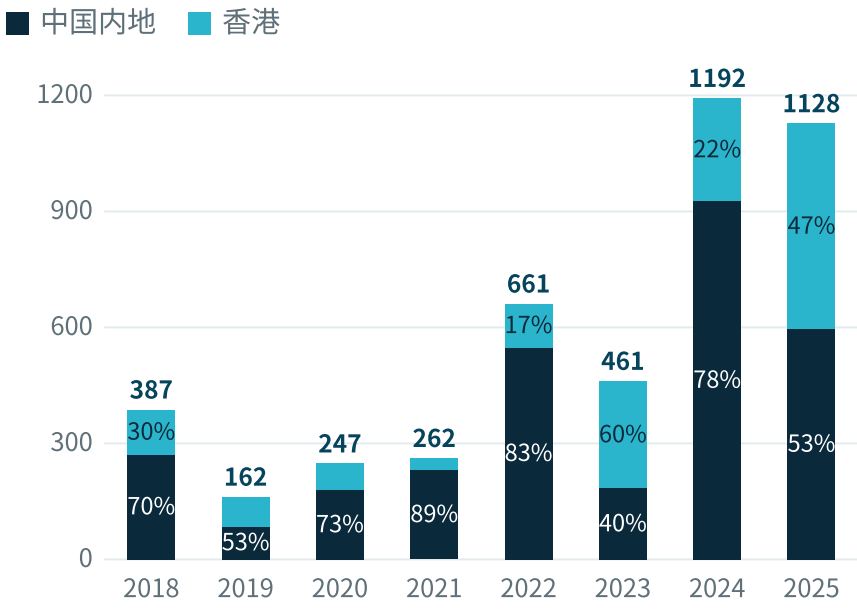
Keno

中国对墨投资才刚刚起步：官方口径下的流量仍然有限，但在近岸外包（nearshoring）推动下，企业落地正在加速。

与贸易不同，中国对墨西哥的直接投资在官方数据中仍处于起步阶段——而官方口径低估了其真实规模，因为相当一部分中国资本经由第三国进入。尽管如此，趋势十分明确：投资流量在 2024 年跃升至历史高位，注册的中国企业数量自 2023 年起强劲增长。实体投资规模仍明显滞后于贸易往来，但企业落地速度正在加快。

中国内地与香港对墨西哥的 FDI 流量

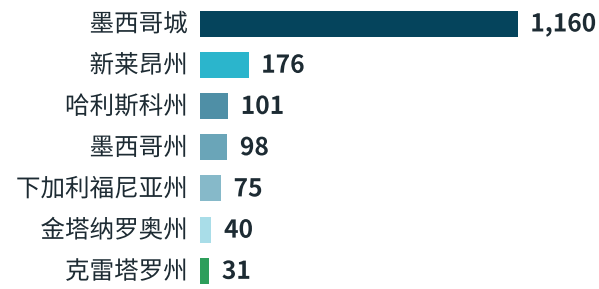
百万美元 · 中国内地＋香港，含各来源占比



按来源国／地区 · 来源：墨西哥经济部，1999–2025（2024–2025 为初步数据）

在墨中资／港资企业

按州分布（RNIE 登记，示意样本）



克雷塔罗聚集 31 家中资与港资企业——与全国平均不同，其在机械与汽车零部件领域布局尤为突出（见第 7 页）。

11.9 亿美元
2024 年中国内地＋香港 FDI（占全国总额 3.1%）

57 亿美元
中国内地＋香港累计 FDI，2006–2025

148
2024 年新登记的中国企业

+180 %
新登记数量增长，2020→2024

如何解读。官方数据更接近于可观测的投资下限，并未完全反映经由第三国或地区进入的中国资本。衡量这轮中国投资浪潮更可靠的信号，是落地企业的数量及其行业分布——目前集中在巴希奥（Bajío）地区与北部制造业各州。

全国格局既已清晰，问题便转向地方层面：为什么是克雷塔罗。

Keno

地处墨西哥地理中心、公路走廊交汇之处：向西通往太平洋以承接亚洲投入品，向北直抵美国市场。

克雷塔罗是巴希奥制造业走廊的核心节点：半径 350 公里范围内居住着逾 4,500 万人口，集中了全国大部分汽车与航空航天产业。两条物流逻辑在此交汇：向西经太平洋港口——曼萨尼约（Manzanillo）与拉萨罗·卡德纳斯（Lázaro Cárdenas）——承接来自亚洲的投入品，向北经“NAFTA 公路”直抵拉雷多（Laredo）与美国市场。

+4,500 万	**11,688** km²	**940** km	**544** km
半径 350 公里内的常住人口	全州面积	至拉雷多——最近的美墨边境口岸	至拉萨罗·卡德纳斯——最近的港口

至美墨边境的距离

公路里程，约值

拉雷多，德州	**940 km**
埃尔帕索，德州	**1,630 km**
圣迭戈，加州	**2,600 km**

至主要港口的距离

公路里程，约值

拉萨罗·卡德纳斯	**544 km**
韦拉克鲁斯	**607 km**
阿尔塔米拉	**631 km**
曼萨尼约	**650 km**

基础设施

联邦公路 173 公里 · 州级公路 1,177 公里 · 铁路 520 公里 · 覆盖 150 万用户的天然气管网 · 克雷塔罗国际机场（AIQ）设有保税监管区并通航美国货运。按人均航空货运量计，克雷塔罗**位居全国第一**（IMCO，ICE 2025）。

区位解决的是实体物流。下一个问题，是支撑这一切的产业基础与人才。

Keno

深厚的制造业基础与稳定的技术人才：克雷塔罗兼具年轻劳动力、双元制职业教育，以及全国第 6 的竞争力排名。

制造业在州经济中占据较高权重：第二产业贡献全州 GDP 的 40.5%，其中制造业占 28.8%。支撑这一产业体系的，是年轻且不断壮大的劳动力——经济活动人口 123 万，劳动年龄人口占比 68.5%——以及面向产业的培养体系：ICATEQ 的德国双元制模式、大学网络（UNAQ、UAQ、Tec、UPQ、UTEQ），以及 STEM 毕业生数量全国第 2。此外还有一项罕见的劳动稳定性：**连续 27 年无工业罢工**。

123 万	**68.5** %	**$10.38** 美元	**27** 年
经济活动人口（2026 年一季度）	劳动年龄人口占比（15–64 岁）	每工时产出，全国平均为 $7.68	无工业罢工

人才与培养

ICATEQ · 职业培训中心	**102 家（德国双元制）**
STEM 毕业生	**全国第 2**
UNAQ · 2006 年以来毕业生	**+25,000**
高等教育机构	**104 所（在校 6.2 万）**
工业机械操作工	**占劳动力 18%**
制造业 · 占全州 GDP 比重	**28.8%**

竞争力与评级

IMCO · 2025 州竞争力	**32 州中第 6**
IMCO · 2024 城市竞争力	**66 城中第 6**
S&P Global	**mxAAA（国家评级最高等级）**
Moody's	**AAA.mx**
KPMG · 墨西哥最佳投资地	**第 2**
人均航空货运量	**全国第 1**

在此基础之上，运转着一个并不依赖单一行业的产业生态。

Keno

并非单一行业，而是多引擎并进：汽车及零部件、墨西哥领先的航空航天产业集群，以及全国最大的数据中心集群。

与只有单一定位的州不同，克雷塔罗汇聚多重引擎。汽车产业门类广泛——涵盖客车、拖拉机、卡车、休闲车乃至超级跑车——拥有 7 家整车厂（Scania、MAN、现代卡车、CNH Industrial、Irizar、BRP、VUHL；GM 设有分拨中心），以及由 112 家一级供应商（Tier 1）和逾 200 家二级供应商（Tier 2）构成的配套体系。在此之上，崛起了全国领先的航空航天产业集群与墨西哥最大的数据中心集群。二级供应商（Tier 2）环节仍在扩张——而这正是亚洲零部件企业可以切入的空间。

整车厂（OEM）— 7 家

Scania · MAN · 现代（卡车）· CNH Industrial · Irizar · BRP · VUHL · GM（分拨中心）

▼

一级供应商（Tier 1）— 112 家

Continental · Bosch · Brose · Valeo · Harman · TREMEC · Kostal · Yanfeng · Visteon

▼

二级供应商（Tier 2）层 — 200+ 家

零部件、冲压、铸造、模具与电子——正在扩张、亚洲参与度不断上升的一层

汽车

7 家整车厂、112 家 Tier 1、200+ 家 Tier 2；占全州制造业 GDP 的 34.4%，汽车零部件产值 56.2 亿美元。

航空航天

2 家整机厂、80+ 家企业；占全国航空出口的 37%、墨西哥航空航天 FDI 的 50%（Bombardier、Safran、Airbus）。

信息技术与数据中心

141 家 IT 企业、1.8 万+ 就业；数据中心装机容量（MW）居全墨各州之首。

已入驻的全球企业

GM · Scania · Bombardier · Safran · Airbus · Continental · Bosch · Brose · Harman · Michelin · Mabe · Kellogg's · Huawei · Deloitte · TREMEC

这一生态在很大程度上已具亚洲与欧洲色彩。下一页将从中国视角加以量化。

Keno

亚洲已贡献全州三分之一的进口。中国投资才刚开始——22 家中国大陆企业，以机械与汽车零部件为主——而 Tier 2 环节仍存在明显的供应链补位空间。

亚洲占克雷塔罗进口的 31.2%，中国为其第二大来源（13.7%，2024 年约 30 亿美元）。在累计汽车外资中（2000–2022），中国已占 6%。落地层面，已有 22 家中国大陆企业注册——计入香港为 31 家、再计入台湾为 35 家——其中半数为 2020 年之后进入。其画像为：塑料注塑机械与汽车零部件，集中于克雷塔罗–埃尔马尔克斯（El Marqués）走廊。中资企业已形成初步集聚，但 Tier 2 环节仍存在明显的供应链补位空间。

31.2 %
进口来自亚洲的比重（2024）

13.7 %
来自中国——该州第二大来源

22
中国大陆企业（含港台为 35 家）

11 / 22
为 2020 年之后进入

进口的亚洲来源（2024）

占全州进口比重

中国	**13.7% — 第二大来源**
日本	**4.5%**
韩国	**4.1%**
印度	**2.3%**
台湾	**2.2%**
泰国	**1.1%**

已入驻的中国企业

按行业的代表性样本

注塑机械	**Haitian · Tederic · Yudo · Aceway**
汽车零部件	**Dicastal · YBSteer · Jinsheng**
金属／包装	**Cheersson · CS Metal**
电气	**Chardon · Inhemeter**
区位	**克雷塔罗–埃尔马尔克斯走廊**

中国制造以机械与汽车零部件为切入口；挑战——也是机遇——在于将当前依赖进口的零部件本地化。这一点，可从该州的产业结构中看出。

Keno

克雷塔罗进口投入品——相当一部分来自亚洲——加工后向美国出口成品：这是零部件本地化的天然基础。

该州结构遵循清晰的逻辑：零部件进、成品出。克雷塔罗进口汽车零部件、燃气轮机、钢材、塑料与电气元件——多来自中国及亚洲其他地区——经加工与组装后，出口更高附加值的产品：汽车零部件、涡轮机、冰箱与轮胎，其中 80.5% 流向美国。这一“进口中间品—本地加工—面向美国出口”的产业结构，为零部件本地化提供了现实基础，也构成了潜在供应商进入当地产业链的重要切入点。

1 · 进口投入品
汽车零部件、涡轮机、钢材、塑料与电气元件（亚洲与北美）

▶

2 · 加工转化
在本地生态内进行制造、组装与机加工

▶

3 · 出口成品
更高附加值产品 · 80.5% 出口美国

主要进口（2024）

按产品 · 占比

汽车零件与配件	**$1.84 B · 9.8%**
燃气轮机（涡喷）	**$1.12 B · 6.0%**
拖拉机	**2.4%**
轮胎	**2.2%**
电机与发电机	**1.7%**

主要出口（2024）

按产品 · 占比

汽车零件与配件	**$5.04 B · 34.9%**
燃气轮机（涡喷）	**$1.62 B · 11.2%**
冰箱与白色家电	**$1.01 B · 7.0%**
轮胎	**3.4%**
控制面板与控制台	**3.1%**

“为出口而进口”意味着贸易逆差——而在克雷塔罗，这恰是一个吸引投入品与资本的产业高地的标志。

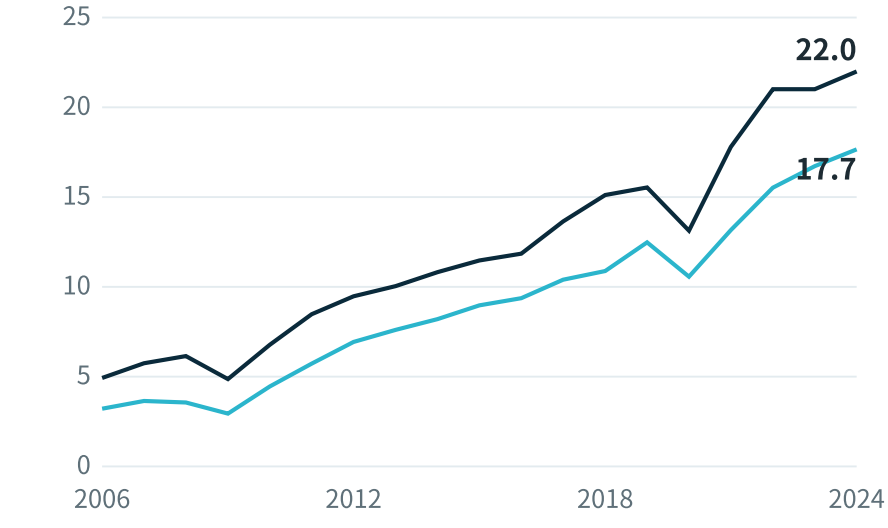
克雷塔罗是典型的生产型进口地区；累计 FDI 达 220 亿美元，目前仍以欧美及日本资本为主，中资参与度较低，但企业落地正在加快。

与净出口型的州不同，克雷塔罗呈现贸易逆差（2024 年 –43.5 亿美元）：进口多于出口，因为它吸纳中间品以供给本地工厂。累计外商直接投资达 220 亿美元（1999–2024）；2024 年流量由美国（45%）、德国（27%）、加拿大（19%）与日本领衔，而中国 FDI 在当年流量中仍然极小（0.4%）。但注册的中国企业数量正在提速：其中半数为 2020 年之后进入。

–43.5 亿美元	220 亿美元	1,981	0.4 %
2024 年贸易差额（逆差）	累计 FDI，1999–2024	已注册的外资企业	中国占 2024 年 FDI 流量比重

克雷塔罗对外贸易

十亿美元，2006–2024



按来源国划分的 FDI（2024）

占当年净流量比重

美国	45.3%
德国	27.3%
加拿大	19.3%
日本	7.4%
西班牙	3.0%
中国	0.4%

注：占比基于当年净流量；因其他来源存在净撤资，合计超过 100%。中国投资在当年流量中虽仍处边缘，但衡量这轮浪潮的最佳指标是企业注册数量，而非投资金额。

宏观图景已然清晰；下一步是这些项目最终落地的工业地产市场。

Keno

市场紧俏、租金上行：空置率 4.7%，需求多元——电气、制造、运输与物流——已超越单一汽车产业。

在 820 万平方米的存量下，空置率为 4.7%（较上一季度下降），挂牌租金升至 6.08 美元/㎡/月。净吸纳量重回正区间，在建项目集中于机场子市场。与由汽车主导的市场不同，这里的需求高度多元：领跑的是电气与能源设备、制造、运输设备、塑料与物流。

820 万 ㎡
工业地产存量

4.7 %
可租率（空置率）

$6.08 美元
挂牌租金 /㎡/月 — 上行

205,769 ㎡
在建面积

各子市场概览（2026 年二季度）

子市场	存量	空置率	租金
机场	2.52 M m²	8.4%	**$6.21**
克雷塔罗北	2.39 M m²	2.6%	**$6.25**
埃尔马尔克斯	2.12 M m²	4.8%	**$5.78**
圣胡安德里奥	0.83 M m²	0.8%	**$5.30**
克雷塔罗中心	0.33 M m²	1.4%	**$5.90**

按行业的总吸纳量

占比，2025Q2 – 2026Q2

电气配件与设备／能源	**19%**
制造	**15%**
运输设备	**14%**
塑料与橡胶	**14%**
物流与仓储	**13%**
机械与设备	**12%**
汽车	**3%**

在低空置率环境下，前置规划将直接影响项目的选址空间与议价能力。来源：Keno Consulting Research，《克雷塔罗：工业市场》，2026 年二季度。

Keno

落地路径取决于项目本身；物业是分析的结果，而非起点。

在选定厂房之前，必须先界定项目。界定始于生产工艺、产能与技术要求——能源、水、人员、投入品与成品物流——由此再推导出区位、物业类型与总占用成本。

工艺	产能	能源	人员	物流	物业
1	2	3	4	5	→
制造类型与自动化程度	产量、班次与产能爬坡曲线	电力与天然气需求	岗位、可得性与薪资	投入品来源与产品去向	定制、现房或收购

定制建造（BTS）

在现房存量有限的情况下，这是主要路径之一：在成熟园区内按工艺规格量身建造厂房。

现房租赁

适合快速启动或试点，视可得性而定。落地更快、定制度较低；市场空置率约 4.7%。

收购／合资

适合更大规模运营或与本地伙伴整合；可掌控资产与供应链，但监管复杂度更高。

决策前值得对比之处。 对于极度劳动密集型的运营、以最小化对美边境距离为首要目标的项目，或对能源、水有超常需求的工艺，克雷塔罗应在决策前与特定替代选址进行比较。

4.7%

空置率 — 可用存量有限；提前规划至关重要

$6.08

挂牌租金 美元/㎡/月 — 上行；提前布局可降低未来涨租风险

地价（参考）

工业园区：$56–120 美元/㎡ • 具工业用地性质的绿地（Greenfield）：$26–55 美元/㎡。市场平均挂牌租金为 6.08 美元/㎡/月（2026 年二季度）。

项目一经界定，选址、成本测算与谈判便可在具体数据之上推进——这正是我们与客户共同完成的工作。

我们协助亚洲制造企业评估并落地其在墨西哥的投资项目。

我们以中文和西班牙语开展工作，服务范围覆盖从中国总部的前期评估，到墨西哥项目选址、落地及运营启动。首轮讨论聚焦生产工艺、产能及关键运营要求，在此基础上再推进区位比选、成本测算与商务谈判。

国际业务拓展
进入策略与投资项目架构设计

选址
区位比选、总占用成本与物业

政府事务
政府沟通、政策协调及项目激励谈判

商业情报
墨西哥的市场、客户与供应链

José Luis Enciso 陆海平

Keno Consulting 合伙人 · 墨西哥业务负责人

曾任墨西哥经济部驻华最高代表（公使衔参赞），在华常驻六年。在中墨经贸政策、投资与经济关系领域拥有丰富经验。

北京大学国际关系硕士，墨西哥 PECC 委员会成员。曾任职于德勤（投资咨询）与 Bimbo（全球并购战略）。现为中国制造企业与产业集团在墨西哥的建厂、合资与并购项目提供顾问服务。

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 4 号楼 1703 室
网站 · www.kenoconsulting.com.mx

官方微信

数据来源与说明。 中墨背景：货物贸易，DataMéxico／墨西哥经济部及中国海关总署，2025；外商直接投资，墨西哥经济部，1999–2025（2024–2025 为初步数据）；中国企业，全国外商投资登记（RNIE），示意样本。克雷塔罗各项指标：竞争力，IMCO《2025 年州竞争力指数》（克雷塔罗在 32 州中列第 6）及《2024 年城市竞争力指数》（66 城中列第 6）；人口、就业、薪资与受教育程度，INEGI（2020 年人口普查与 2026 年一季度 ENOE）；按产品、目的地与来源的对外贸易，DataMéxico，2024；按流量及来源国的州级 FDI，墨西哥经济部，1999–2024；区位、人才、生态、物流与基础设施，克雷塔罗州政府（SEDESU/SEDEQ），2022–2024；信用评级，S&P Global（克雷塔罗州为国家评级“mxAAA”）与 Moody's。工业地产市场：Keno Consulting Research，《克雷塔罗：工业市场》，2026 年二季度（汇率 $17.40 MXN/USD）；报告中部分数值为市场估算。公路里程为约值，应以官方来源核实。DataMéxico 对不同国家与产品采用特定统计口径，其合计数可能与年度对外贸易系列数据不一致。各项指标对应克雷塔罗州；工业地产市场对应克雷塔罗都会区。分析与编辑：Keno Consulting，2026。