

工业厂房市场与选址研究

2026年第二季度

墨西哥蒙特雷 工业厂房市场

蒙特雷并非单一的工业区位，而是由若干条报价租金相近、但适配的生产工艺各不相同的产业走廊构成。

市场一览

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。

27.2%

蒙特雷进口中来自中国的比重，中国为第二大来源地

71%

年内吸纳量中来自制造业的比重，而非物流

1,160万m²

都会区A级工业厂房存量

8.5%

可租率；2022年底为0.8%

需求结构

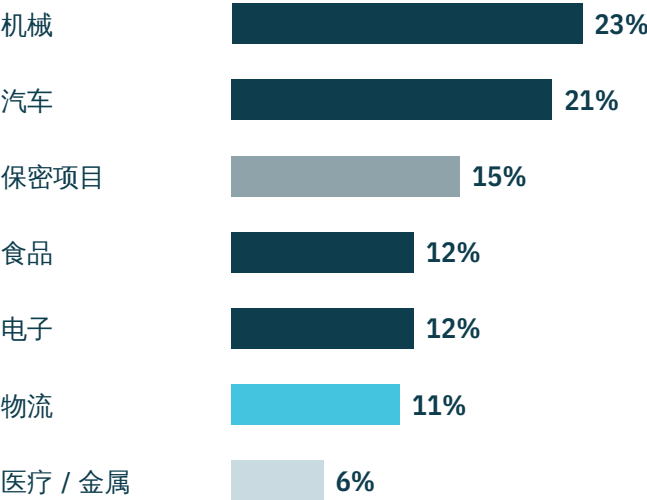
蒙特雷的工业需求由制造业主导，而非物流仓储。

2026年以来，机械、汽车、食品、电子与金属加工合计占吸纳量的71%，物流为11%。墨西哥谷地的结构恰好相反：当地运输与仓储占市场的83%。

判断一处厂房是否适配制造项目，关键在于可用电力容量、地坪承载力、行车净空及重载车辆回转条件，而不仅是装卸月台数量。

图1 分行业吸纳量占比

2026年累计 · 265,500m²



深色为制造业类别，青色为物流。

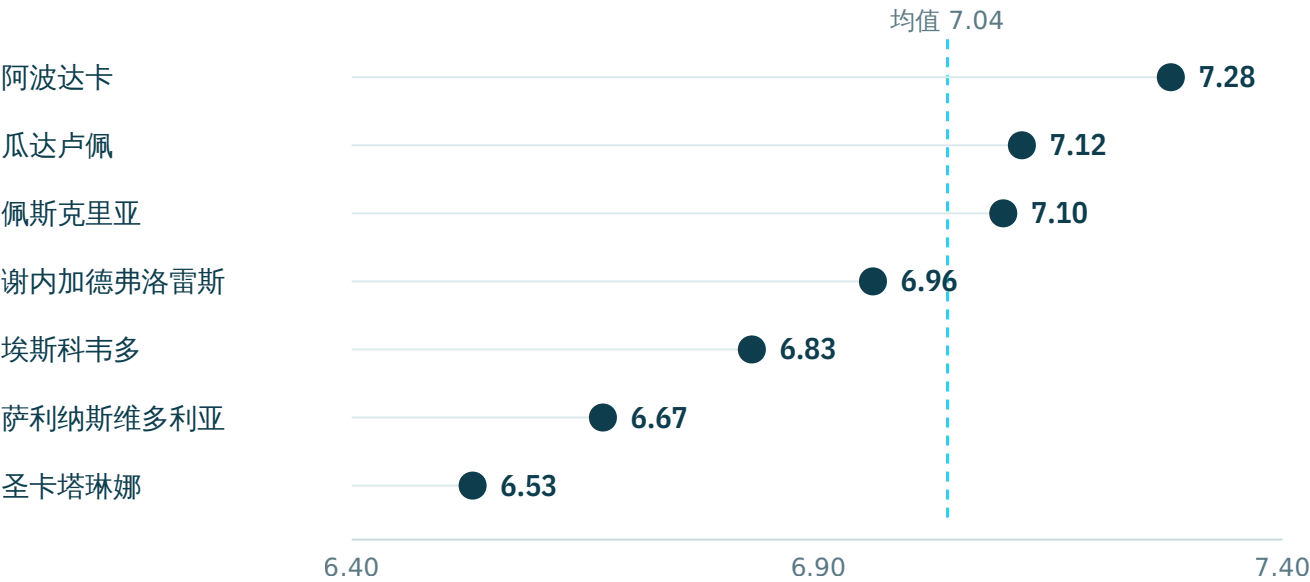
报价租金

各子市场之间的租金差异，仅为11%。

最高与最低子市场之间的差额为每平方米每月 0.75 美元。墨西哥谷地的同一区间为 74%。

图2 各子市场报价租金

美元/㎡/月 · 2026年第二季度 · 市场均值 7.04



在蒙特雷，租金并非区分区位的变量；土地价格、可获得性与产业配套才是。这一点决定了后续走廊比较的方式。

中国与蒙特雷

蒙特雷工厂早已从中国采购，且以生产性投入品为主。

27.2%

中国占蒙特雷进口总额的比重，仅次于美国的41.1%

101 倍

自华进口额相当于对华出口额的倍数

136 家

在新莱昂州登记的中资企业

关键不在于失衡本身，而在于其构成。主要进口品为铝板带（4.94亿美元）、环烃（4.81亿）、集成电路（4.28亿）与石油制品（2.19亿），均为生产性投入品，而非消费品。

买方并非当地消费者，而是已在当地运营的工厂——目前仍需承受30—40天的运输周期，以及由此带来的在途库存、运费与关税风险。

蒙特雷相当一部分制造业已依赖亚洲进口投入品。对于特定零部件而言，在当地设厂并非从零开辟市场，而是贴近已经形成的产业需求。

出口方面，90%流向美国，集中度较墨西哥谷地高出十个百分点。代价是对美国关税政策的敞口达到最大。

图3 进口来源结构

2024年 · 亚洲合计41.8%，与北美基本持平



产业生态

中资企业在新莱昂州的布局，明显更偏向制造端。

墨西哥谷地登记有962家中资企业，其中制造业仅90家，占9%。新莱昂州的登记数量为其五分之一，制造业数量却几乎相当。

69家

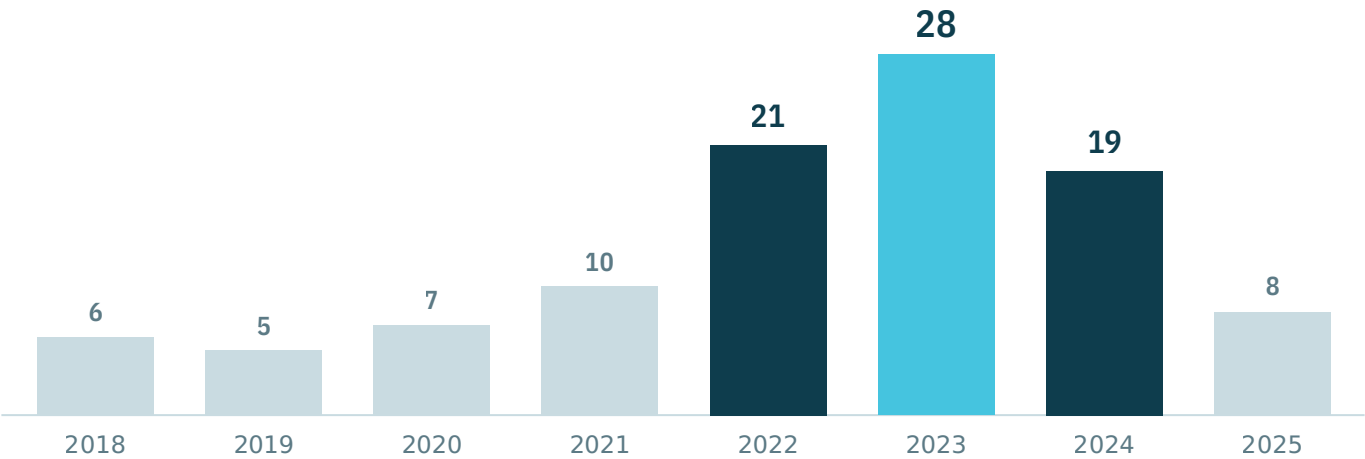
136家在册中资企业中的制造业数量，占比51%

其余为批发贸易29家、建筑9家、专业服务7家。中国资本来到这里的方式，与在首都截然不同。

新莱昂州2024年吸引外商直接投资 **20.98亿美元**，1999年以来累计690.40亿美元。

图4 中资企业按登记年份

136家中有76家于2022年及之后登记



韩国以6.26亿美元位列2024年第二大来源国：一家亚洲制造商进入之后，其配套供应体系随之落地。

市场周期

可租率上升主要来自新增供应，净吸纳量已由负转正。

2022年底，蒙特雷的可租率一度低至0.8%。此后两年存量增长24%。目前可租面积999,200m²，可租率 8.5%，报价租金五年来首次停止上涨。

1,160 万m²

A级厂房存量
一年前为1,080万m²

8.5%

可租率
可招租面积999,200m²

7.04 美元

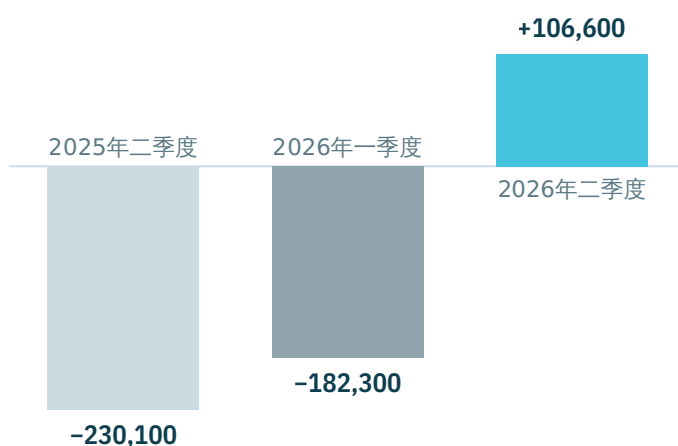
报价租金
每平方米每月

84%

在建面积中未锁定
租户的投机性开发

图5 季度净吸纳量

单位：平方米



变化来自供应端。存量在12个月内增加 80万m²，仅本季度就交付 **258,500m²** 新增供应。

需求并未收缩：在连续两个季度为负之后，2026年第二季度净吸纳量重新转正。Güntner 在阿波达卡承租 33,600m²，Panasonic 在埃斯科韦多以定制建设方式签约 18,000m²。

报价租金为 7.04 美元/m²/月，2024年为 7.30 美元。租金在 2021-2024 年间由 4.40 美元翻倍至 7.30 美元，此后停止上行。需要跟踪的不是租金水平，而是可租率的方向。

当前存在议价窗口，但窗口能持续多久，取决于新增库存的去化速度。

子市场

谢内加德弗洛雷斯集中了全市场近一半的在建面积。

该子市场以17%的存量占比，承担了46.6%的在建面积。阿波达卡规模最大、可租面积最多；瓜达卢佩几乎已无空间可进入。

表1 各子市场存量与可租面积

子市场	存量	可租面积	可租率	在建	美元/㎡/月
阿波达卡	420 万㎡	488,600	11.6%	100,200	7.28
谢内加德弗洛雷斯	200 万㎡	176,600	8.8%	227,400	6.96
圣卡塔琳娜	163 万㎡	123,300	7.5%	49,300	6.53
瓜达卢佩	155 万㎡	21,400	1.4%	37,100	7.12
埃斯科韦多	126 万㎡	153,100	12.1%	73,900	6.83
萨利纳斯维多利亚	51 万㎡	24,900	4.8%	—	6.67
佩斯科里亚	30 万㎡	10,900	3.6%	—	7.10
蒙特雷市与圣尼古拉斯	19 万㎡	—	—	—	—
市场合计	1,164 万㎡	999,200	8.5%	488,100	7.04

佩斯科里亚与萨利纳斯维多利亚合计可租面积 35,800㎡ 且无在建项目：二者更接近土地驱动型市场，现成厂房租赁选择有限。各子市场的西语原名见第8页。

产业走廊

租金差异不大，工艺条件决定选址。



深色为规模最大的子市场，青色为在建面积最集中的子市场。租金单位为美元/㎡/月；地价单位为美元/㎡，均为未开发工业用地（greenfield）价格。工业园区内完成基础设施开发的用地价格通常高出 40%-156%；直接比较二者是成本测算中的常见错误。示意图为相对位置，非按比例绘制。

阿波达卡 Apodaca	谢内加德弗洛雷斯 Ciénega de Flores	萨利纳斯维多利亚 Salinas Victoria	埃斯科韦多 Escobedo
佩斯科里亚 Pesquería	圣卡塔琳娜 Santa Catarina	瓜达卢佩 Guadalupe	加西亚 García

按项目类型进行的走廊初筛

本页用于确定初次考察的顺序，不能替代项目评估。

若项目为…	应考察的走廊	依据	需要权衡之处
零部件或汽车零部件制造，需快速投产	阿波达卡	可租面积最大；供应商与配套服务生态成熟	租金与地价最高；扩产空间有限
需要大面积租赁厂房且控制成本	谢内加德弗洛雷斯埃斯科韦多	租金 6.83–6.96 美元/㎡/月；占全市场在建面积的一半	距市区较远；本地配套仍在形成
在自有土地上定制建设	佩斯克里亚萨利纳斯维多利亚	地价 50–100 美元/㎡；地块 13–35 公顷；建造 550 美元/㎡	至投产需12至18个月；公用工程条件待确认
重工业、铸造或汽车工艺	佩斯克里亚	钢铁与汽车走廊；土地储备最大	交通基础设施仍在完善；劳动力密度较低
城市配送与轻工业	瓜达卢佩圣卡塔琳娜	直接连接都会区消费市场	瓜达卢佩可租率1.4%，可租房源极为有限

报价租金为市场公开信息，非实际报价。在未统一地块面积、建造范围、签约电力容量、公用事业费率与园区物业管理费之前，各方案之间不具可比性。**租金相同的两条走廊，综合占用成本可能相差一倍。**

三种落地路径

三者的差别不在价格，而在时间与可控性。

租赁

3 至 6 个月投产

可租面积 999,200m² 且可租率上行。在租金、免租期与改造条件上的议价空间为2021年以来最大。

签约前需核实现有电力容量、地坪承载力与净空高度是否满足工艺，改造成本往往决定方案之间的真实差距。

购置土地或厂房

长期自持运营

锁定占用成本并规避续租风险。可用土地位于佩斯克里亚、萨利纳斯维多利亚与谢内加德弗洛雷斯。

需在交易前完成用地性质、公用工程接入条件与环境许可的核验；未开发地块与园区地块的价格不具可比性。

定制建设（BTS）

12 至 18 个月

A级厂房建造成本 550 美元/m²。电力容量、地面与净空高度可在设计阶段确定，而非事后改造。

关键在于开工前锁定交付时间与二期扩产用地；时间表本身是这一路径最主要的风险。

已落地的中资制造企业

进入的行业，与蒙特雷的出口与投入品结构高度重合。

企业	行业	所在地	登记
拓邦	配电设备	谢内加德弗洛雷斯	2021
徐工	工程机械	蒙特雷	2022
奇瑞	整车	蒙特雷	2022
春风动力	运输设备	阿波达卡	2022
拓普	汽车电子电器	蒙特雷	2022
美的	家用电器	蒙特雷	2023
华立	制造业	萨利纳斯维多利亚	2023
华阳	汽车零部件	阿波达卡	2024

中资制造企业集中于汽车零部件、电气与电子设备、元器件及机械。

新莱昂州在全国32个州中竞争力排名第三，蒙特雷在受评的66个城市中排名第三。

在这66个城市中，蒙特雷雇员超过50人的企业占比最高，经济部门数量位列第二。这些指标从企业规模与产业多样性两个维度，反映了当地产业配套的基础。

劳动力规模300万人，2010年以来增长37%，全国平均为27%。州失业率2.8%。

在墨西哥设厂本身不自动适用优惠待遇。原产地资格取决于HS编码、税则归类改变规则、区域价值含量要求，以及生产过程是否构成实质性转化。在90%出口流向美国的前提下，这一点决定项目的可行性。

在确定选址之前 必须解决的问题

市场与供应链

先于厂房的是客户与供应商：向谁销售，谁能在本区域供货，以及工艺是否具备原产地资格。

激励政策

州级支持多数并未公开，逐案谈判。其规模取决于项目如何结构化与呈现。

综合占用成本

土地、建造、电力容量、公用事业费率与物业管理费归一至同一口径，并在现场核实报价。

Keno Consulting 以中文与西班牙语参与上述三个环节，从中国的评估阶段直至墨西哥的投产运营。

资料来源与统计口径

地理口径 本报告涉及三个层级，混用会导致数值不可比。工业厂房市场数据对应蒙特雷都会区A级厂房；外商投资、登记企业与竞争力指标对应新莱昂州；对外贸易数据对应蒙特雷市，低估都会区整体规模。

数据来源 Keno Consulting Research 内部数据库及市场调研，2026年第二季度；DataMéxico（墨西哥经济部）与INEGI，2024年及2026年第一季度；新莱昂州外商投资登记名录，2026年；IMCO《州竞争力指数 2025》与《城市竞争力指数 2024》。

指标定义 可租率指可对外招租面积占存量的比重。地价口径：未开发用地为一公顷以上未开发地块；园区用地已完成道路、公用工程与安防的基础设施配套。参考汇率 1 美元 = 18.50 墨西哥比索。

免责声明 各机构统计口径存在差异，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。

José Luis Enciso

战略咨询总监 · 北京 / 墨西哥

首次沟通聚焦生产工艺与产能规划，而非先推荐区位。

joseluis@kenoconsulting.com.mx

微信 +86 185 1182 1760

www.kenoconsulting.com.mx



微信公众号