

哈利斯科州与瓜达拉哈拉工业厂房市场

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。

瓜达拉哈拉对中国企业而言并非陌生市场。2024年当地自中国进口约18.55亿美元商品，已形成明确的贸易与需求基础；同时，当地出口的80.5%流向美国，是一个面向北美的制造与出口平台。

425 亿美元

哈利斯科州累计外商直接投资
1999–2024年

80.5%

瓜达拉哈拉出口中
流向美国的比重

26.0%

瓜达拉哈拉进口中
来自中国的比重

43 家

已在瓜达拉哈拉登记的中资企业

进口需求基础较强，本地化生产仍有空间

2024年，瓜达拉哈拉进口71.39亿美元，出口36.19亿美元。中国是其第二大进口来源地，仅次于美国，规模达18.55亿美元；同期当地对中国出口为2,160万美元。

该进口规模表明当地对中国产品已存在稳定需求，但目前仍较大程度依赖跨太平洋进口，需承担海运费用、关税成本及30至40天的运输周期。在当地形成产能，可缩短供应链链路、降低物流与库存成本、提升对客户的响应速度，并增强面向北美市场的整体供应能力。

较大的贸易差额反映出当地对进口的依赖程度，也意味着部分产品存在本地化生产与进口替代的空间。具体可替代的品类与规模，需结合产品结构、成本测算与客户结构逐项评估。

2024年瓜达拉哈拉对华贸易

单位：百万美元 进出口比例约 86 : 1

自中国进口

1,855

对中国出口

21.6

80.5%

当地出口流向美国，88.2%在北美区域内消化；出口同时覆盖106个国家。

进口高度依赖亚洲，出口高度集中北美： 一处产能可同时对接两端。

进口来源结构

2024年占比 · 合计71.39亿美元



亚洲合计占进口的42.3%，超过北美的37.0%，其中中国单一来源即达26.0%，为最大的单一国别来源。这一结构说明当地对亚洲供应的依赖已相当稳定。

出口目的地结构

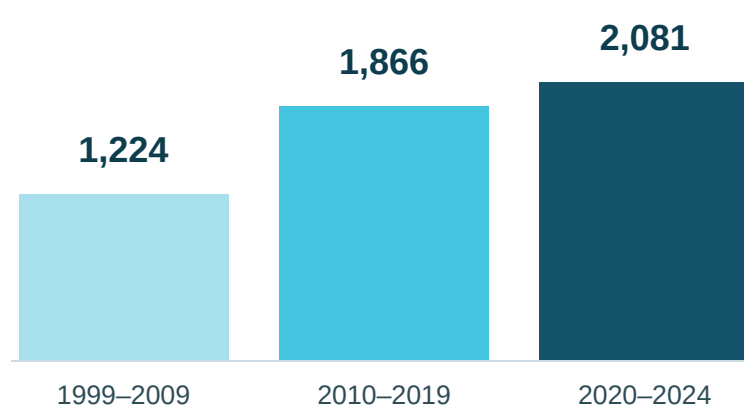
2024年占比 · 出口覆盖106个国家



在瓜达拉哈拉设厂，可同时供应墨西哥本地市场，并通过陆路运输进入美国市场。除美国外，出口目的地也较为分散，哥伦比亚、危地马拉与萨尔瓦多构成第二梯队，已具备面向拉美及其他国际市场的出口基础。

哈利斯科州外商直接投资

各时期年均流入，百万美元



1999至2024年，哈利斯科州累计吸引外商直接投资425亿美元。从年均流入水平看，规模总体呈上升趋势，反映出该州长期具备较强的国际资本吸引力与产业承接基础。

本地供应链配套：189家外资制造企业

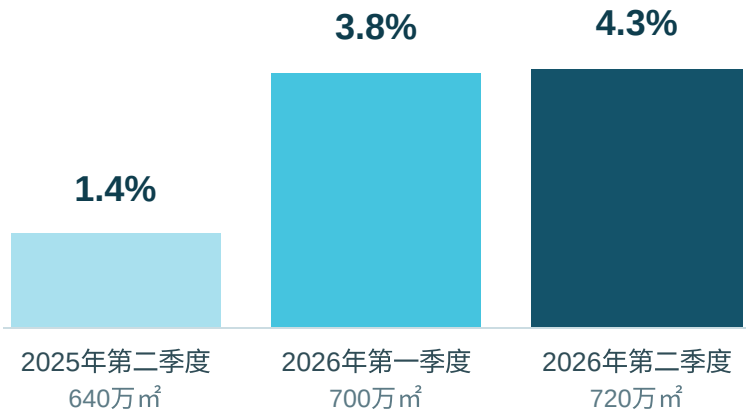
瓜达拉哈拉市外商投资登记名录 · 制造业雇用当地26%的就业人口，居各行业首位



2024至2025年，瓜达拉哈拉工业地产市场可租供应一度极为紧张，空置率最低降至1.4%。企业可选房源十分有限，租赁条件的议价空间也较小。过去十二个月，市场供需结构出现明显变化。

720 万m² A级厂房存量 同比 +12.5%	4.3% 空置率 可租面积 311,675m ²	7.27 美元 报价租金 每平方米每月	229,885 m² 在建面积 同比 -58%
--	--	----------------------------------	---

空置率与存量变化
柱高表示空置率（%）；下方为期末A级厂房存量



空置率在一年内升至约三倍，主要源于新增供应集中入市，而非需求走弱。本季度总吸纳量环比增长43.9%，已连续四个季度回升。

与此同时，在建面积同比收缩58%。当前可租供应较为充足，但后续新增供给正在放缓。新增供应中98.7%为开发商先行建设的标准厂房，可实现现房交付，无需等待定制开发周期。

一年前，瓜达拉哈拉可租房源极为有限；目前可租面积为311,675平方米，租赁条件的议价空间明显改善。在新增供给同比下降58%的情况下，这一供应状况预计难以长期维持。

可选房源高度集中：埃尔萨尔托–机场走廊
是目前唯一具备规模化供应的子市场。

埃尔萨尔托–机场走廊 El Salto – Aeropuerto	约 50% 占全市场存量	259,233 可租面积 (m²)	7.3% 空置率	100% 在建项目占比
-------------------------------------	-----------------	----------------------	-------------	----------------

子市场	存量	可租面积	空置率	美元/m²/月
埃尔萨尔托–机场 El Salto	360万m²	259,233	7.3%	7.29
萨波潘北部 Zapopan Norte	150万m²	—	0%	—
南环路 Periférico Sur	90万m²	14,432	1.7%	7.90
洛佩斯·马特奥斯南路 López Mateos Sur	80万m²	23,700	3.1%	5.75
老工业区 Zona Industrial	20万m²	—	0%	—
拉戈斯-德莫雷诺 Lagos de Moreno	30万m²	14,310	4.8%	—

市场合计	720万m²	311,675	4.3%	7.27
------	--------	---------	------	------

萨波潘北部与老工业区空置率为0%，进入只能新建或等待房源释放；南环路与洛佩斯·马特奥斯南路面积有限，但报价差异明显，适合中小面积需求。

需求来源：行业吸纳结构

2026年第二季度总吸纳量构成

电子



仓储物流



汽车



本季度总吸纳量约七成来自电子行业，与中国制造业在当地的主要投资方向一致，也意味着该类厂房竞争程度较高。

20.4 → 17.4

美元兑比索 2025年Q1 → 2026年Q2

比索升值，美元口径的CAPEX与OPEX相应上升。土地、人工及本地服务成本以比索计价，折算为美元后金额提高。项目测算应评估汇率敏感性，并在合同谈判中考虑汇率风险安排。

三种厂房获取模式、在建供应与已进入市场的中资企业。

租赁 3-6个月投产 可租面积311,675m²，多为开发商先行建设的标准厂房；报价7.27美元/m²/月，两年来首次出现议价空间。	购置土地或厂房 长期资产控制 在成熟工业园区购置土地或既有厂房，掌握资产控制权，规避市场收紧后的续租与涨租风险。	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；当前无在建BTS，开发商承接能力充足。
--	--	---

未来数月交付的厂房项目

工业园区	面积 (m²)	交付
Plataforma Park II	79,372	26年Q4
Vesta Park Guadalajara II	64,189	26年Q4
Parque Industrial Tecnológico V	35,654	26年Q3
El Salto Park Guadalajara III	34,590	26年Q3
Integra Park Nuevo Periférico	11,972	26年Q3
在建面积合计	229,885	

已在瓜达拉哈拉布局的中资企业

企业	行业	进入
环旭电子 Universal Scientific Industrial	通信设备	1997
Hua Yu Power Source Mexicana	蓄电池	1999
信邦控股 Xin Point México	汽车零部件	2017
金宝通 Computime Mexicana	电子元器件	2021
亚信电子 YX Electronics México	电子元器件	2023
捷和电机集团 Chiaphua Components	电子元器件	2024

从贸易进入制造：已登记的43家中资企业多以贸易起步，其中8家为近五年设立，新进入者以制造类为主。

美国对华进口商品的关税水平整体仍高于北美区域内符合原产地规则的货物。对于能在墨西哥形成实质性生产并满足原产地要求的项目，本地制造有助于降低由中国直接出口美国的关税暴露；具体待遇需结合产品税号、原产地规则与实质性加工标准逐项测算，不因设厂本身自动适用。

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