RANCHO
SOSIEGO

这片山里最稀缺的，是平地。

巴亚尔塔港上方的十栋私人住宅，建在平地上；
近三分之二的土地永不出售。



PALMITA DE CACAO • JALISCO • MÉXICO

20°45′53.6″N 105°03′47.2″W

大多数开发商会把能塞进去的私人土地全部卖给你。

这个项目反其道而行。

Rancho Sosiego 是 Palmita de Cacao 的 4,725.58 平方米平地，位于 Ixtapa 内陆、海拔约 380 米——在这一带山区，几乎所有其他地块都是坡地。全区划为十块小型私人地块，外加一整片永不分割的大面积土地。

地块刻意做小。换来的是其余的全部：3,076 平方米的草地、步道、原生林木与共用建筑，同时属于十户人家，又不专属于其中任何一户。车辆止于有人值守的大门，园区内部只步行。

10	4,725 m²	65%	50+
私人地块 · 余 5 块	用地总面积	公共用地占比	已补种树木

01 · 以自然为先

一半用地不作建设。在落下第一笔之前，测量人员已按树种逐棵记录了三十九棵现存树木——parota、capomo、amapa、guamúchil——此后又补种五十余棵。

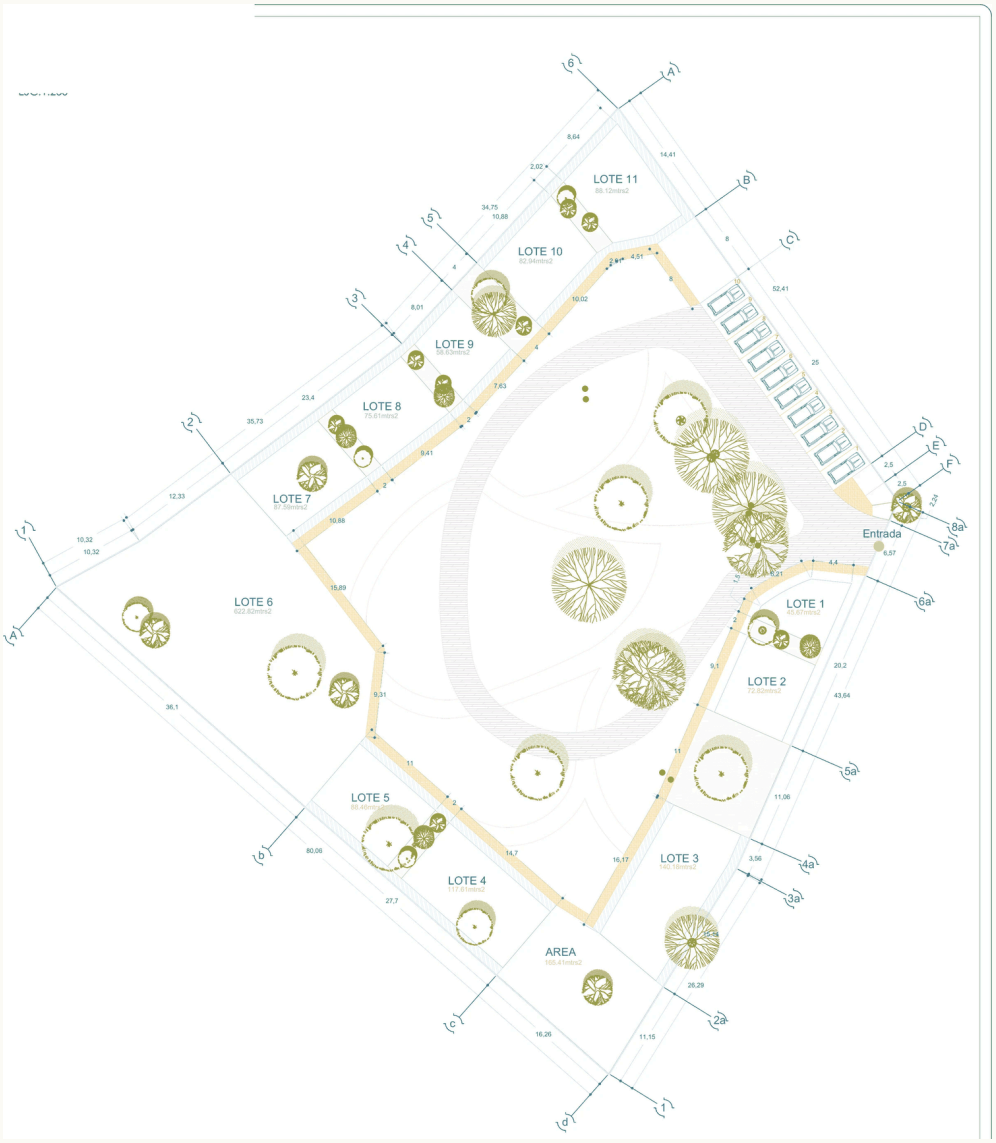
02 · 让身体安顿

每一栋建筑都按「遮蔽」来设计：占地节制、深檐浓荫、穿堂通风。这里没有一栋房子是为了从路上看而建的。

03 · 足迹要轻

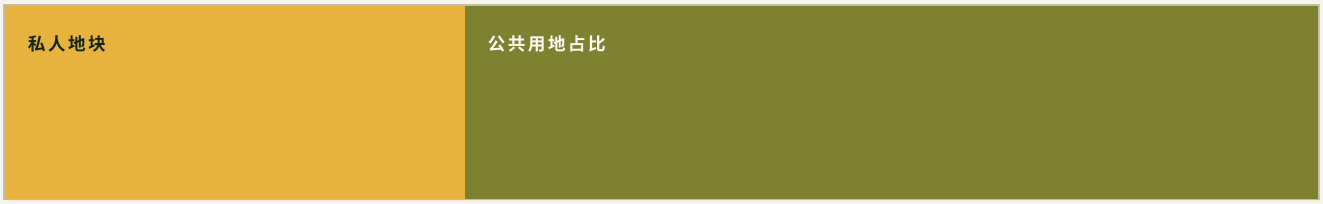
每栋住宅自带光伏阵列，按各自的设计确定容量。水与电已埋管接到每一块地；过滤与处理设备随共享会所一并建成。

全区一览。



01	门卫房	**02**	72.82 m²	**03**	140.18 m²	**04**	117.10 m²
05	88.46 m²	**06**	622.82 m²	**07**	87.59 m²	**08**	75.61 m²
09	58.63 m²	**10**	82.94 m²	**11**	88.12 m²	**CA**	共享会所
AB	设备与维护						

一小块占地，以及周围一切的一大份。



1,649.53 M² · 34.9% · 十块产权地块

3,076.05 M² · 65.1%

独属于你

地块

从 73.28 平方米到 622.82 平方米，登记在你名下。共十块，由 Espacio56 绕开现存树木布置，而不是穿过它们。

与众人共有

3,076 平方米公共用地

中央草地、步道、林荫、门口的门卫房、设备与维护房、入口道路以及那一排停车位。

供你使用

共享会所

树荫下的 165.41 平方米：一个开放空间，可作瑜伽、图书与艺术之用。这是你不必在自己地块上另建的空间。



2 号与 3 号地块之间的那片地——一棵 PAROTA，以及它旁边的树

地块为什么小

按常规做法，这块地会切成五六块约 700 平方米的地块，各有围墙，各有一条要浇水的花园。围绕一片公共用地布置十块小地块，同样的土地能住下两倍的人，而林木得以完整保留。

我们没有画的那块地

2 号与 3 号地块之间有一片开阔、平整、很好卖的土地。它不在地块表上，也永远不会在。上面立着一棵 parota——全区五棵之一——这棵树比这块地更值钱。

实际意味着什么

你建一栋紧凑的房子，推门就是三千平方米。公共用地、设备、大门与道路的维护由每月管理费分摊；可建什么，由社区规约载明。

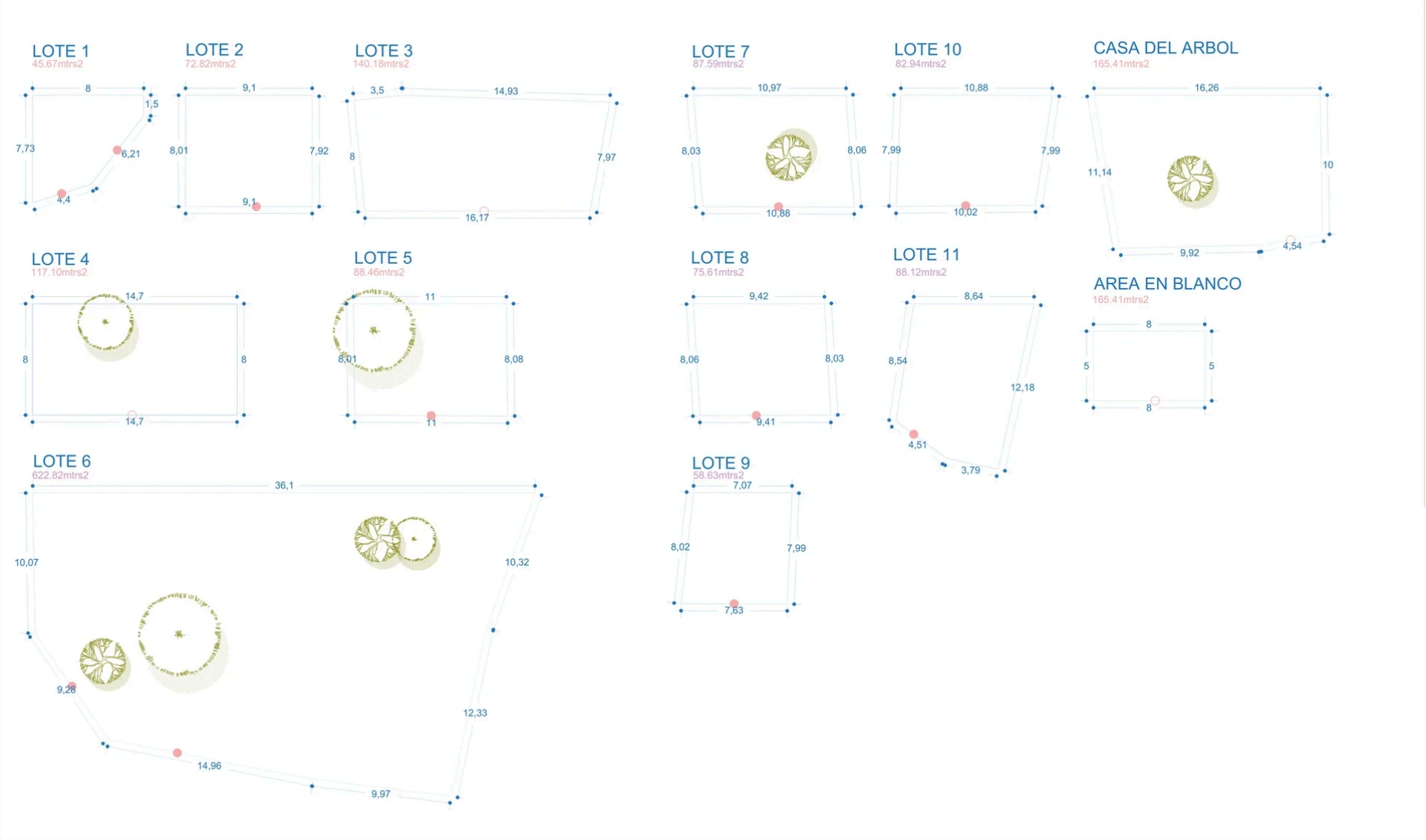
每一块地，每一个数字。

地块	土地 M²	可建范围 M²	位置	地价 MXN	地价 USD	状态
2 号	91.01	72.82	东侧	409,545	24,091	可售
3 号	174.81	140.18	东南角	786,645	46,273	已售
4 号	146.98	117.10	南侧	661,410	38,906	已售
5 号	110.58	88.46	南侧	497,610	29,271	已售
6 号	622.82	—	西边界	2,802,690	164,864	可售
7 号	109.22	87.59	西北侧	491,490	28,911	已售
8 号	97.57	75.61	西北侧	439,065	25,827	已认购
9 号	73.28	58.63	西北侧	329,760	19,398	可售
10 号	103.91	82.94	北侧	467,595	27,506	可售
11 号	119.35	88.12	北角	537,075	31,593	可售
十块合计	**1,649.53**			**7,422,885**	**436,640**	

地价按地块土地面积每平方米 MXN 4,500 计，固定不变——计价的是土地，不是可建范围。可建范围一栏是 Espacio56 为每块地设定的建筑占地；在此范围内可建一层或两层。建造费另行报价，见第 11 页。5 号地块的土地面积依本方案的面积比例推算，其单独图纸尚未出具。美元按 MXN 17.00 = USD 1.00 折算，仅供参考；2026 年 9 月 3 日墨西哥央行 FIX 汇率为 16.9560。管理费每月 MXN 950，或全年预付 MXN 9,500。价格不含过户费用、公证人费用及适用的增值税。1 号地块为门卫房，不出售；共享会所（CA）、设备与维护房（AB）以及 2 号与 3 号地块之间的 parota 用地同样不出售。可售情况以出具日为准。

每一块地，标注尺寸。

由 Espacio56 按实测绘制。尺寸单位为米；图中圆形为现存树木，原地保留。



你不必自己建的那个房间。

园区南侧树下 165.41 平方米的共享开放空间。

紧凑的房子适合住，却不适合办一场十四个人的生日、放一整面书墙，或者摊开一幅画布。共享会所正是为此而设：一栋开放建筑，每位业主都能使用，谁都不必在自己的地块上独自承担画室、客房或一张长桌的成本。



步道绕树而行，而非穿树而过

书房

书架、一张桌子、一盏灯——紧凑的房子里往往腾不出的那间静室。

艺术与工作

在小房子容不下的尺度上工作，并且可以让作品原样留到第二天。

练习

空地板供瑜伽与静坐，午后清空，由社区决定接下来用作什么。

聚会

一张长桌，用来吃十栋小房子装不下的饭，也用来让十位业主商定业主该商定的事。

总平面上还有两处属于全体业主：门口的 **1 号地块** 是门卫房；11 号地块与停车位之间的 **AB** 是设备与维护房，将设水处理设备与社区各项设施。两者均不出售。

为「少需要」而建。

太阳能

每栋住宅自带光伏阵列，按各自的设计确定容量。地块位于开阔平地，屋面朝南，因此在房子的第一笔落下之前，阵列就已经有条件可用。

水

水与电已埋管铺设，并已接到每一块地。太阳能驱动的过滤与处理设备随共享会所的建造一并到位；此后用水在园区内过滤处理，以饮用水标准送到每一栋住宅。共同持有，共同维护。

已联网

全区已装设卫星互联网并投入使用。在这里的房子中可以正常办公。

有人值守的大门

入口设门卫房，旁边只有一排车位——每户一个，车辆因此不会驶入园区腹地。内部只步行。

树，各有其名

实测按树种记录了三十九棵现存树木：parota、capomo、amapa、guamúchil、tabachín、bonete、habillo。步道绕它们而行，而非穿过。

管理维护

每月一笔 MXN 950 的管理费——或全年预付 MXN 9,500——涵盖太阳能与水处理设备、大门、私家道路、停车位、步道、绿化以及共享会所的维护。费用由业主设定并复核。

在 Palmita de Cacao，几乎一切都是坡地。

这块地不是。这是本册中最不浪漫、也最要紧的一个事实。

山地好看，却造价高昂。挡土墙、台地、深挖、水泵、一年比一年难走的台阶——坡地会在房子的整个使用年限里，悄悄地把这些账都算给你。在这样一片山中拥有四千七百平方米平地，不是细节。它是本册其余内容能够成立的原因。



旱季的同一片地——可以从这头一直走到那头

造价站得住

不需要挡土墙、不需要开台地、不需要深挖。正因如此，建造才能按一个中位单价报价，而不必逐块估算。

一直走得动

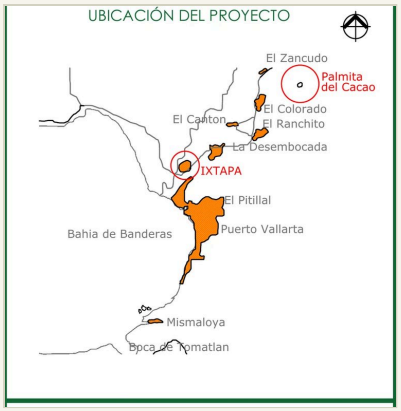
从车位到家门没有一级台阶，二十年后也没有——这一点对六十五岁的第二居所买家，比四十岁时重要得多。

公共用地是个「地方」

三千平方米，可以走过去，可以摆一张长桌，可以踢球。同样的面积如果在坡上，那是一片风景，不是一个空间。

一切都好办

水、光伏与排水都铺在平地上。泵更少，需要做的坡度更少，雨季出问题的地方也更少。



在山上，在平地上。

地块位于 Palmita de Cacao，在 Ixtapa 内陆的山中，紧邻 Carretera Las Guacas，海拔约 380 米，地表为热带旱生林，无过境车流。在这一带几乎所有物业都是坡地的地方，这一块是平的。

从大门步行几分钟即到 Rancho Montalvo：一处小型度假农庄，有步道和一家不错的餐厅，是城里人周末常去的地方。它近到本地人指路时都以它为参照。

北	53.03 m · Carretera Las Guacas
东	53.03 m · 出入道路
南	73.74 m · Ejido Sta. Cruz de Quelitán
西	80.83 m · 城镇用地
周长	284.47 m
面积	4,725.58 m²（实测）
机场	车程 45 分钟
Costco	60–70 分钟，视路况

车程

到机场四十五分钟。到 Costco 一小时到一小时十分，视穿城的路况而定。远到足够安静，近到足够方便。

产权

本项目位于墨西哥的 zona restringida（限制区），即海岸线 50 公里以内，因此外国买家通常通过 fideicomiso 银行信托持有产权：期限五十年、可续期，享有完整的所有权权利。由你的公证人办理。

实测

地形实测与界址表编制于 2024 年 2 月；完整图纸可索取。



PALMITA DE CACAO · 越过公共用地望向园区

地价是定的。
房子由你定。

地价 · 固定	+ 建造 · 中位	+ 管理费	最低总价
MXN 4,500 /m²	**MXN 25,500** /m²	**MXN 950** /月	**MXN 1.8M**
× 土地，不是可建范围	≈ USD 1,500 / m²	或全年 MXN 9,500	9 号地块，单层 · ≈ USD 10.7 万

地价固定不动，按地块本身计价。每块地另有一个可建范围——Espacio56 在其上设定的建筑占地——你可以在这个范围内建一层或两层。建造按每平方米 MXN 25,500 的中位价报价，在你与 Espacio56 坐下来设计房子时最终确定；平面简单的低于中位，要求高的高于中位。

9 号地块 · 门槛最低

土地 · 73.28 m² × 4,500	MXN 329,760
单层 · 58.63 m² × 25,500	MXN 1,495,065
合计	**MXN 1,824,825 · ≈ USD 107,343**

11 号地块 · 最安静的一角

土地 · 119.35 m² × 4,500	MXN 537,075
≈150 m² 两层 × 25,500	MXN 3,825,000
合计	**MXN 4,362,075 · ≈ USD 256,593**

房子能有多大?

可建范围就是建筑占地。铺满一层，那就是你的房子；建成两层，面积翻倍——同一块地，同样的地价。

145 m²	**117** m²	**165** m²	**176** m²
02 号 · 可建范围 72.82	09 号 · 可建范围 58.63	10 号 · 可建范围 82.94	11 号 · 可建范围 88.12

以上为四块仍可售的小地块建成两层时的最大建筑面积。6 号地块 622.82 平方米，是个例外：其可建范围尚未绘制，也是这里唯一能容纳一栋大面积单层住宅的地块。

地价按地块土地面积计，不按可建范围计。建造每平方米 MXN 25,500，约合每平方米 USD 1,500 或每平方英尺 USD 139，为中位价而非固定价——你的价格在签约前与 Espacio56 议定。住宅可在该地块设定的可建范围内建一层或两层。以上不含过户费用、公证人费用、许可费及适用的增值税。美元按 MXN 17.00 = USD 1.00；2026 年 9 月 3 日墨西哥央行 FIX 汇率 16.9560。

五个步骤，依次进行。

01 **选定地块**

到现场走一走，站到建筑占地上。看看午后的阳光落在哪里，树又把它变成什么样。在你考虑期间，地块可短期免费保留。

02 **签约并付定金**

以一份预约买卖合同，凭定金锁定你这块地的地价与建造单价。

03 **与 Espacio56 设计**

总体规划与其上每一处建筑占地都出自 Espacio56。你的房子在为你这块地设定的可建范围内设计——十栋各自独立的房子因此仍是一个整体。

04 **在公证人前完成过户**

产权转移。请在成交价之外预留墨西哥惯常的过户费用；你的公证人会按你的具体情况逐项列明。

05 **建造**

建造按每平方米 MXN 25,500、依约定的工程节点计费。管理费自交付起开始计收。

十栋房子，数目小到「谁住在这里」是要紧的。我们宁愿慢慢卖给真正打算用这个地方的人，也不愿快快卖给不打算用的人。

RANCHO
SOSIEGO

来站在这
块地上。

尚余五块地。规划已定，配套已设计，山上的样子与本册所见完全一致。来信告知，我们安排一个上午带你上去。

电邮

hola@ranchososiego.com

电话

+52 322 199 4278

地址

Palmita de Cacao
48265 Puerto Vallarta, Jal.
20°45′53.6″N 105°03′47.2″W

网站

ranchososiego.com

总体规划与建筑设计 · ESPACIO56