RANCHO
SOSIEGO

這片山裡最稀缺的，是平地。

巴亞爾塔港上方的十幢私人住宅，建於平地之上；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

大多數發展商會把能塞得下的私人土地全部賣給你。

這個項目反其道而行。

Rancho Sosiego 是 Palmita de Cacao 的 4,725.58 平方米平地，位於 Ixtapa 內陸、海拔約 380 米——在這一帶山區，幾乎所有其他地塊都是斜坡。全區劃為十幅小型私人地塊，另加一整幅永不分割的大面積土地。

地塊刻意做小。換來的是其餘的全部：3,076 平方米的草地、步道、原生林木與共用建築，同時屬於十戶人家，又不專屬其中任何一戶。車輛止於有人駐守的大閘，園區內部只步行。

10	4,725 m²	65%	50+
私人地塊 · 餘 5 幅	用地總面積	公共用地佔比	已補種樹木

01 · 以自然為先

一半用地不作建設。在落下第一筆之前，測量人員已按樹種逐棵記錄三十九棵現存樹木——parota、capomo、amapa、guamúchil——其後又補種五十餘棵。

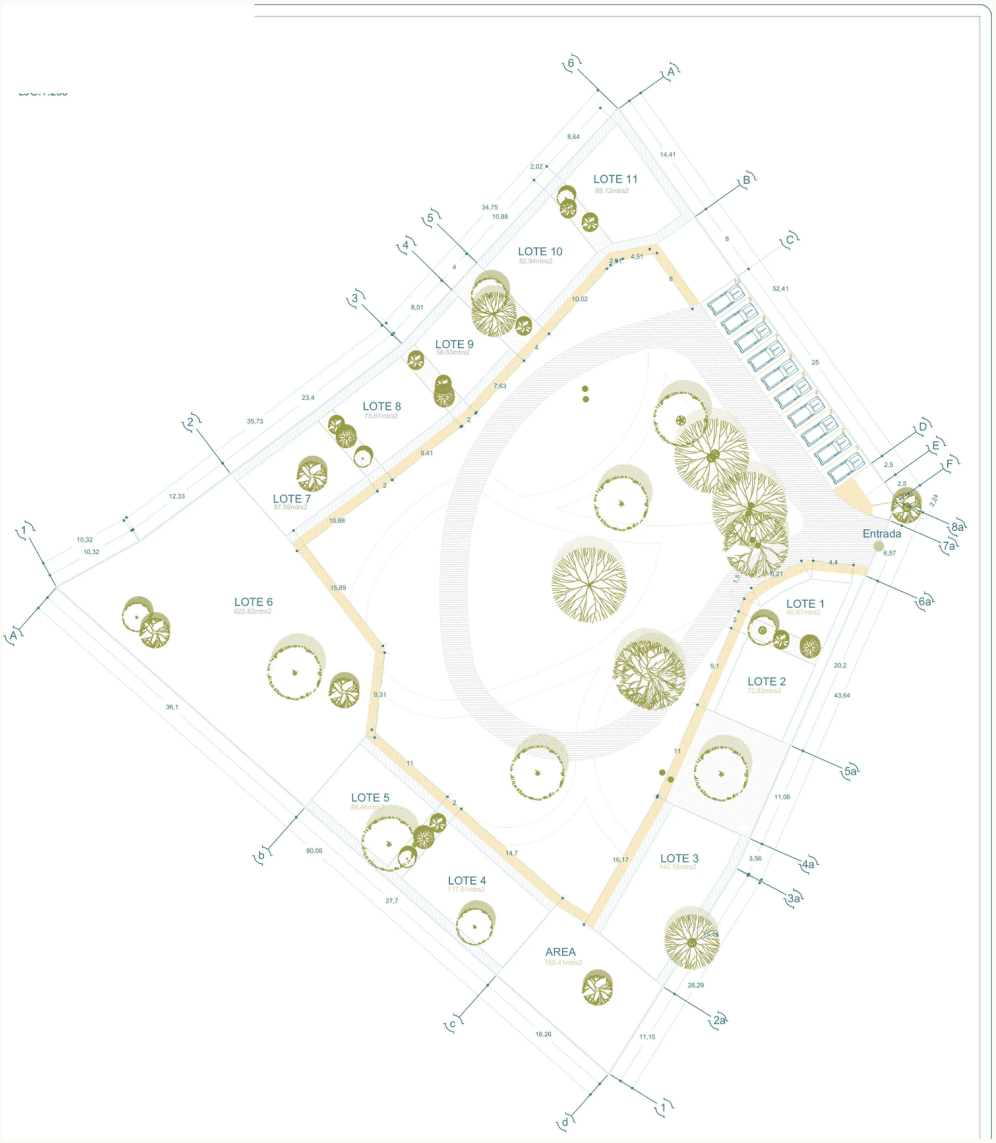
02 · 讓身體安頓

每一幢建築都按「遮蔽」來設計：佔地節制、深簷濃蔭、穿堂通風。這裡沒有一幢房子是為了從路上看而建的。

03 · 足跡要輕

每幢住宅自設太陽能板，按各自的設計釐定容量。食水與電力已埋管接到每一幅地；過濾與處理系統隨共用會所一併建成。

全區一覽。



01	保安室	**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**	共用會所
AB	設備及維修						

一小幅佔地，以及周圍一切的一大份。



1,649.53 M² · 34.9% · 十幅業權地塊

3,076.05 M² · 65.1%

獨屬於你

地塊

由 73.28 平方米至 622.82 平方米，業權登記於你名下。共十幅，由 Espacio56 繞開現存樹木佈置，而非穿過它們。

與眾人共有

3,076 平方米公共用地

中央草地、步道、林蔭、大閘旁的保安室、設備及維修房、入口通道，以及那一排車位。

供你使用

共用會所

樹蔭下的 165.41 平方米：一個開放空間，可作瑜伽、圖書與藝術之用。這是你不必在自己地塊上另建的空間。



2 號與 3 號地塊之間的那幅地——一棵 PAROTA，以及它旁邊的樹

地塊為何做小

按慣常做法，這幅地會切成五、六幅約 700 平方米的地塊，各有圍牆，各有一條要淋水的花園。圍繞一片公共用地佈置十幅小地塊，同樣的土地可住下兩倍的人，而林木得以完整保留。

我們沒有畫的那幅地

2 號與 3 號地塊之間有一幅開揚、平整、很好賣的土地。它不在地塊表上，也永遠不會在。上面立着一棵 parota——全區五棵之一——這棵樹比這幅地更值錢。

實際上是甚麼意思

你建一幢緊湊的房子，推門就是三千平方米。公共用地、設備、大閘與道路的保養，由每月管理費分攤；可建甚麼，由社區公契訂明。

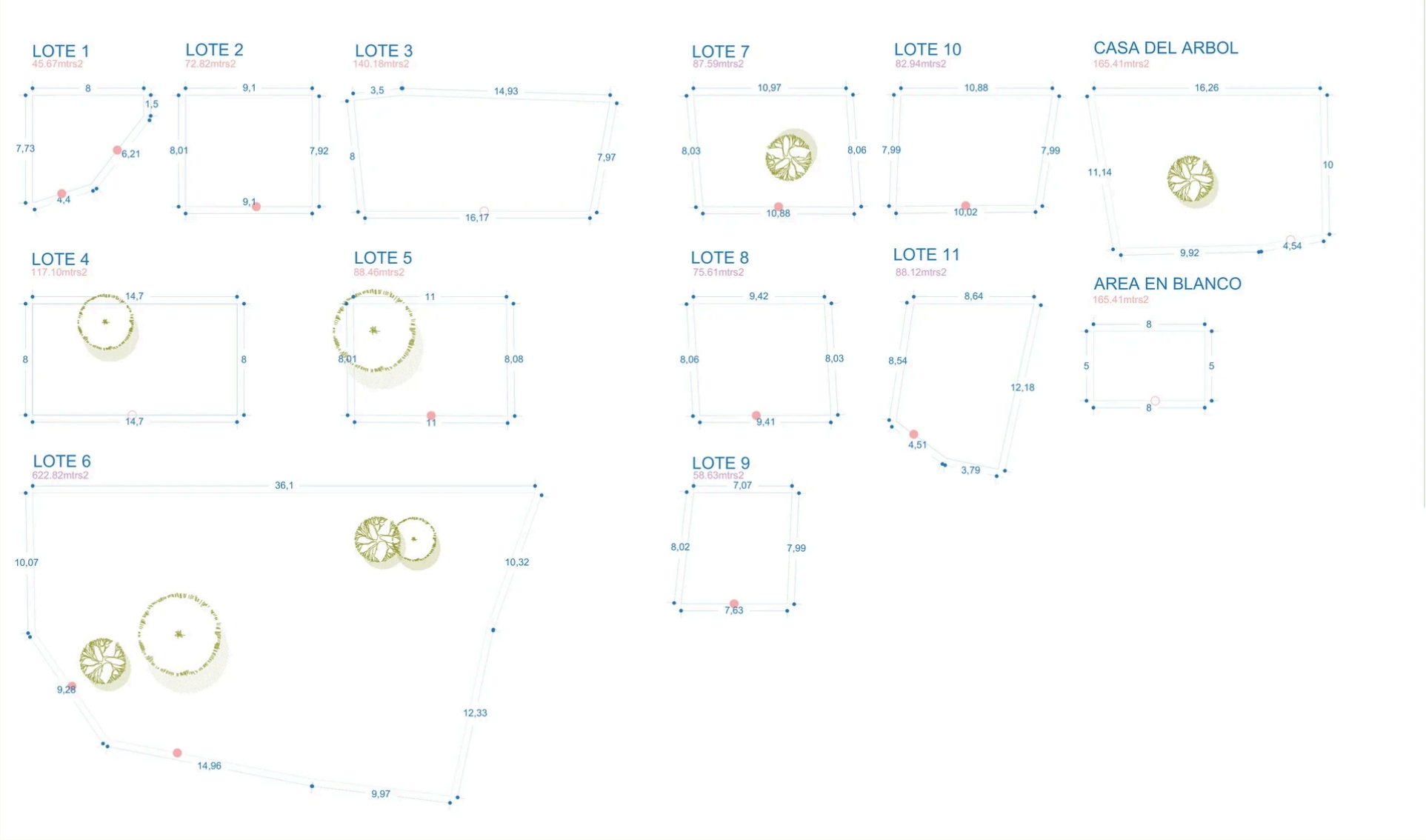
每一幅地，每一個數字。

地塊	土地 M²	可建範圍 M²	位置	地價 MXN	地價 USD	狀態
2 號	91.01	72.82	東側	409,545	24,091	可售
3 號	174.81	140.18	東南角	786,645	46,273	已售
4 號	146.98	117.10	南側	661,410	38,906	已售
5 號	110.58	88.46	南側	497,610	29,271	已售
6 號	622.82	—	西邊界	2,802,690	164,864	可售
7 號	109.22	87.59	西北側	491,490	28,911	已售
8 號	97.57	75.61	西北側	439,065	25,827	已認購
9 號	73.28	58.63	西北側	329,760	19,398	可售
10 號	103.91	82.94	北側	467,595	27,506	可售
11 號	119.35	88.12	北角	537,075	31,593	可售
十幅合計	**1,649.53**			**7,422,885**	**436,640**	

地價按地塊土地面積每平方米 MXN 4,500 計，固定不變——計價的是土地，而非可建範圍。可建範圍一欄是 Espacio56 為每幅地設定的建築佔地；在此範圍內可建一層或兩層。建造費另行報價，見第 11 頁。5 號地塊的土地面積按本方案的面積比例推算，其獨立圖則尚未出具。美元按 MXN 17.00 = USD 1.00 折算，僅供參考；2026 年 9 月 3 日墨西哥央行 FIX 匯率為 16.9560。管理費每月 MXN 950，或全年預繳 MXN 9,500。價格不包括過戶費用、公證人費用及適用的增值稅。1 號地塊為保安室，不出售；共用會所（CA）、設備及維修房（AB），以及 2 號與 3 號地塊之間的 parota 用地，同樣不出售。可售情況以出具日為準。

每一幅地，標註尺寸。

由 Espacio56 按實測繪製。尺寸單位為米；圖中圓形為現存樹木，原地保留。



你不必自己建的那個空間。

園區南面樹下 165.41 平方米的共用開放空間。

緊湊的房子適合住，卻不適合辦一場十四人的生日、放一整面書牆，又或攤開一幅畫布。共用會所正是為此而設：一幢開放建築，每位業主都可使用，誰都不必在自己的地塊上獨力承擔畫室、客房或一張長檯的成本。



步道繞樹而行，而非穿樹而過

書房

書架、一張檯、一盞燈——緊湊的房子裡往往騰不出的那間靜室。

藝術與工作

在小房子容不下的尺度上工作，並且可以讓作品原樣留到第二天。

練習

空地板供瑜伽與靜坐，午後清空，由社區決定接下來用作甚麼。

聚會

一張長檯，用來吃十幢小房子裝不下的飯，也用來讓十位業主議定業主該議定的事。

總平面上還有兩處屬於全體業主：大閘旁的 **1 號地塊** 是保安室；11 號地塊與車位之間的 **AB** 是設備及維修房，將設食水處理系統與社區各項設施。兩者均不出售。

為「少需要」而建。

太陽能

每幢住宅自設太陽能板，按各自的設計釐定容量。地塊位於開揚平地，屋面朝南，因此在房子的第一筆落下之前，太陽能板已有條件可用。

食水

食水與電力已埋管鋪設，並已接到每一幅地。由太陽能驅動的過濾與處理系統隨共用會所的興建一併到位；此後用水在園區內過濾處理，以可飲用標準送到每一幢住宅。共同持有，共同保養。

已連網

全區已裝設衛星互聯網並投入使用。在這裡的房子中可以正常辦公。

有人駐守的大閘

入口設保安室，旁邊只有一排車位——每戶一個，因此車輛不會駛入園區腹地。內部只步行。

樹，各有其名

實測按樹種記錄了三十九棵現存樹木：parota、capomo、amapa、guamúchil、tabachín、bonete、habillo。步道繞它們而行，而非穿過。

管理保養

每月一筆 MXN 950 的管理費——或全年預繳 MXN 9,500——涵蓋太陽能與食水系統、大閘、私家路、車位、步道、綠化以及共用會所的保養。費用由業主釐定並定期檢討。

在 Palmita de Cacao，幾乎一切都是斜坡。

這幅地不是。這是本冊中最不浪漫、也最要緊的一項事實。

山地好看，卻造價高昂。擋土牆、平台、深挖、水泵、一年比一年難行的梯級——斜坡會在房子的整個使用年期裡，靜靜地把這些帳都算到你頭上。在這樣一片山中擁有四千七百平方米平地，不是細節。它是本冊其餘內容能夠成立的原因。



旱季的同一幅地——可以由這頭一直行到那頭

造價站得住

不需要擋土牆、不需要開平台、不需要深挖。正因如此，建造才能按一個中位單價報價，而不必逐幅估算。

一直行得到

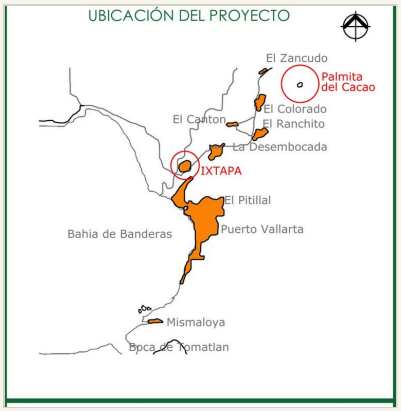
由車位到家門沒有一級梯級，二十年後也沒有——這一點對六十五歲的第二居所買家，比四十歲時重要得多。

公共用地是個「地方」

三千平方米，可以行過去，可以擺一張長檯，可以踢波。同樣的面積若在斜坡上，那是一片景觀，不是一個空間。

一切都好辦

食水、太陽能與排水都鋪在平地上。水泵更少，要做的斜度更少，雨季出問題的地方也更少。



在山上，在平地上。

地塊位於 Palmita de Cacao，在 Ixtapa 內陸的山中，緊鄰 Carretera Las Guacas，海拔約 380 米，地面為熱帶旱生林，沒有過境車流。在這一帶幾乎所有物業都是斜坡的地方，這一幅是平的。

由大閘步行幾分鐘即到 Rancho Montalvo：一處小型度假農莊，有步道和一間不錯的餐廳，是城裡人週末常去的地方。它近得連本地人指路都以它為參照。

北	53.03 m · Carretera Las Guacas
東	53.03 m · 出入通道
南	73.74 m · Ejido Sta. Cruz de Quelitán
西	80.83 m · 城鎮用地
周界	284.47 m
面積	4,725.58 m²（實測）
機場	車程 45 分鐘
Costco	60–70 分鐘，視乎路況

車程

到機場四十五分鐘。到 Costco 一小時至一小時十分，視乎穿城的路況。遠得足夠清靜，近得足夠方便。

業權

本項目位於墨西哥的 zona restringida（限制區），即海岸線 50 公里以內，因此外國買家通常透過 fideicomiso 銀行信託持有業權：年期五十年、可續期，享有完整的業主權利。由你的公證人辦理。

實測

地形實測與界線表編製於 2024 年 2 月；完整圖則可索取。



PALMITA DE CACAO · 越過公共用地望向園區

地價是定的。
房子由你定。

地價 · 固定	+ 建造 · 中位	+ 管理費	最低總價
MXN 4,500 /m²	**MXN 25,500** /m²	**MXN 950** /月	**MXN 1.8M**
× 土地，而非可建範圍	≈ USD 1,500 / m²	或全年 MXN 9,500	9 號地塊，單層 · ≈ USD 10.7 萬

地價固定不動，按地塊本身計價。每幅地另有一個可建範圍——Espacio56 在其上設定的建築佔地——你可以在這個範圍內建一層或兩層。建造按每平方米 MXN 25,500 的中位價報價，在你與 Espacio56 坐下來設計房子時最終落實；平面簡單的低於中位，要求高的高於中位。

9 號地塊 · 入場門檻最低

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

11 號地塊 · 最清靜的一角

土地 · 119.35 m² × 4,500	MXN 537,075
≈150 m² 兩層 × 25,500	MXN 3,825,000
合計	**MXN 4,362,075 · ≈ USD 256,593**

房子可以有多大？

可建範圍就是建築佔地。鋪滿一層，那就是你的房子；建成兩層，面積翻倍——同一幅地，同樣的地價。

145 m²	**117** m²	**165** m²	**176** m²
02 號 · 可建範圍 72.82	09 號 · 可建範圍 58.63	10 號 · 可建範圍 82.94	11 號 · 可建範圍 88.12

以上為四幅仍可售的小地塊建成兩層時的最大建築面積。6 號地塊 622.82 平方米，是個例外：其可建範圍尚未繪製，也是這裡唯一能容納一幢大面積單層住宅的地塊。

地價按地塊土地面積計，而非按可建範圍計。建造每平方米 MXN 25,500，約合每平方米 USD 1,500 或每平方呎 USD 139，為中位價而非固定價——你的價格在簽約前與 Espacio56 議定。住宅可在該地塊設定的可建範圍內建一層或兩層。以上不包括過戶費用、公證人費用、批則費用及適用的增值稅。美元按 MXN 17.00 = USD 1.00；2026 年 9 月 3 日墨西哥央行 FIX 匯率 16.9560。

五個步驟，依次進行。

01 **選定地塊**

到現場行一轉，站到建築佔地上。看看午後的陽光落在哪裡，樹又把它變成甚麼樣子。在你考慮期間，地塊可短期免費保留。

02 **簽約並付訂金**

以一份預約買賣合約，憑訂金鎖定你這幅地的地價與建造單價。

03 **與 Espacio56 設計**

總體規劃與其上每一處建築佔地，都出自 Espacio56。你的房子在為你這幅地設定的可建範圍內設計——十幢各自獨立的房子因此仍是一個整體。

04 **在公證人前完成過戶**

業權轉移。請在成交價之外預留墨西哥慣常的過戶費用；你的公證人會按你的具體情況逐項列明。

05 **建造**

建造按每平方米 MXN 25,500、依約定的工程階段計費。管理費由交樓起開始計收。

十幢房子，數目小到「誰住在這裡」是要緊的。我們寧願慢慢賣給真正打算用這個地方的人，也不願快快賣給不打算用的人。

RANCHO
SOSIEGO

來站在這
幅地上。

尚餘五幅地。規劃已定，配套已設計，山上的模樣與本冊
所見完全一致。來信告知，我們安排一個上午帶你上去。

電郵

hola@ranchososiego.com

電話

+52 322 199 4278

地址

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

網址

ranchososiego.com

總體規劃與建築設計 · ESPACIO56