

# 这座物流枢纽怎成粤东区域协调发展新引擎

■中国城市报记者 郑新钰

一座物流枢纽，何以成为区域协调发展的新引擎？这个故事，发生在粤东大地上。

在广东省揭阳市普宁市池尾街道新丰村，一片曾经寂静的土地如今正迸发出前所未有的活力——占地约92亩、总建筑面积达27120平方米的广东烟草粤东区域卷烟物流配送中心拔地而起，数十万箱卷烟从这里出发，沿着科技织就的物流网络，快速抵达粤东大地的每一个角落。

它不只是一座单纯的配送仓库，更是揭阳市“百千万工程”的亮眼答卷，是链接揭阳、汕头、潮州、汕尾四市的“桥梁”，更是粤东协同培育新质生产力的生动注脚。

“我们借助科技力量拉近了四市的地理距离，让‘当日达’的物流服务成为区域内的常态。”项目建设负责人艾涛说。

## 9层云仓平地起 “智慧心脏”跃然现

步入广东烟草粤东区域卷烟物流配送中心联合工房，震撼感扑面而来：9层高的立体仓储库如钢铁巨人般矗立，构成项目的“智慧心脏”。这里设计仓储能力达33526箱。微凉的空气中，载着标准烟箱的堆垛机在高达数十米的轨道间无声穿梭、精准定位，将货物送入指定仓位。

远处，4条全品规分拣线正蓄势待发。储备部管理员林彬指着眼前庞大的系统介绍：“这里就是支撑整个粤东区域烟草物流高效运转的核心引擎。从蓝图到现实，我们每一步都紧扣‘高快好’标准和智慧低碳示范的目标。”

“以前人工分拣，一天下来腰酸背痛，效率还上不去。现在机器跑起来，我们‘监工’都跟不上了！”在分拣作业区，拥

有数年工作经验的主管夏春汛轻抚着一条正在调试的新型卧式分拣线说。现场，标准烟箱在传送带上列队疾行，机械臂以令人眼花缭乱的精准抓取、投放。

夏春汛揭示了高效的核心奥秘：“这条普天物流最新的‘宝贝’，单线额定分拣能力达2.8万条/小时，是目前行业全品规分拣线的最高效率。关键是它拥有100条超大缓存量，结合‘无订单位隔缓存+核数订单分离+物理订单缓存’技术，就像给每个包裹都预留了VIP通道。”

他现场演示系统操作界面，订单流如潮水般涌入时，系统依然有秩序地进行调度分流，彻底解决了过去因订单积压导致的效率问题。“高峰期？不存在的！”夏春汛笑着说，语气中带着自豪。

## 数字孪生掌全局 “12万点”织天网

在中央控制室，巨大的屏幕上正上演着一场虚实交织的智慧物流交响曲。这正是项目的“智慧大脑”——数字孪生系统。

信息维护员李链指着屏幕说：“这套系统实时映射着物理世界里的12万个数据节点。仓储热力图显示库容动态，分拣效率曲线实时跳动，运输路径光带如星河流转。”随后，他又指向屏幕一角一个微弱的红点：“这个红点是3号分拣线某个轴承的温升预警信号，系

统已自动调度备用设备介入，避免停机。”据李链介绍，这套“透视眼”实现了“一眼看尽、一眼看透、一眼看穿”，管理者即使不在现场，也能通过“跨时空在场协同”功能远程精准指挥。

看向另一边，在入库区，正上演着一场充满科技感的“双人舞”——两台橘黄色的关节机器人挥舞着灵巧的机械臂，它们既能将烟箱码放整齐划一的立方体，又能瞬间将堆叠的烟箱精准拆解。这是柔性设计的直观体现，设备管理员郑场鑫拿着设计图纸详解称：“入库环节采用‘直通线+互备线’双轨并行，两套码垛供给系统互为备份，就像给物流上了‘AB双保险’，高峰期入库等待时间因此也缩短了。”

更精妙的设计在于适应性。郑场鑫来到分拣线旁，指着可灵活调节间距的烟仓和全自动划箱、开箱系统说：“面对未来可能出现的新型细支烟或异型包装，这套系统无需大规模改装即可无缝适配。工艺设计上的‘柔’，就是为了拥抱未来的‘变’。”

## 人均效能3倍增 降本增效实打实

物流效率，就是看得见的商业竞争力。在一间办公室里，一份新鲜出炉的效能对比报表揭示了项目的惊人跃升：整合后，人均分拣效率从原来的3378箱/人，直接跃升至9459箱/人，效率提升了约

2.8倍。

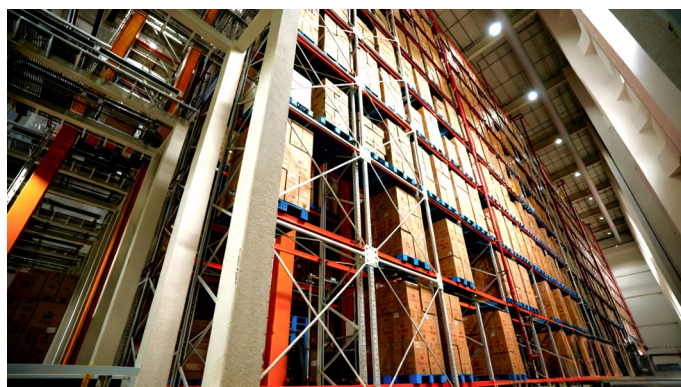
与此同时，在自动化设备高效运转下，现场操作人员大幅减少，吞吐量却成倍增长。“以前30个人干的活，现在10个人就能轻松完成，大家终于不用‘跑断腿’了。”夏春汛指着相对空旷的操作区，言语间满是轻松与欣慰。

物流配送中心副主任林逸斌补充道：“这直接反映在成本上，单箱物流人工费用、单箱仓储成本、单箱分拣成本等关键指标都将大幅降低，区域物流高质量发展的硬实力显著增强。”

高效物流的最终价值在于服务终端。在配送调度中心，巨大的电子屏上，数百辆标识着粤东四市的新能源配送车化作移动的光点。“依托配送网络，我们力争让80公里圈内客户实现‘当日达’。”调度员刘少华一边操作着智能调度平台，一边展示实时轨迹，“看这辆去汕头的车，今早商户下的补货订单，系统优化路径后，下午3点前就能送达商铺。”据介绍，粤东四市总体配送响应时间已从过去的22小时压缩至18小时以内。

在潮州经营便利店多年的陈群光感慨道：“昨天下午手机下单补货，今天早上就到了！这速度，以前哪敢想啊！”

中国城市报记者了解到，高效的物流网络，正成为粤东四市深化共性共议、个性协商、共研市场、协同品牌布局的坚实纽带，有力支撑着区域营销的转型升级。



广东烟草粤东区域卷烟物流配送中心内的立体仓储库。辜良烈摄

# 双节假期楼市呈“分化图景”

■中国城市报记者 郑新钰

今年国庆、中秋假期，全国楼市在出游热潮与政策红利的交织作用下，呈现出鲜明的分化特征：一边是多数城市成交量同比下滑，另一边是核心城市与优质项目逆势升温，政策与市场的共振正推动行业逐步显现结构性复苏迹象。

据58安居客研究院数据，2025年国庆期间，全国重点60城新房线上找房热度日均值为69.8，同比下降44.1%。从近3年对比情况来看，热度呈现逐年下降趋势。

“去年大力度救市，高基数影响今年国庆同比变化。

加之出游人数较多，各地景区、商圈人满为患，对楼市的关注度下降，这是今年国庆楼市下滑的重要原因。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对中国城市报记者表示。

但另一方面，节前密集出台的政策红利成为市场重要支撑，部分核心城市仍保持着较高热度。

据中指研究院数据，国庆、中秋假期（10月1日—8日），北京新建商品住宅日均成交0.61万平方米，较去年国庆假期增长52%；二手房日均成交19套，较去年国庆假期增长73%。此外，同时期广东深

圳新建商品住宅日均成交0.23万平方米，较去年国庆假期增长22%；上海新建商品住宅日均成交0.62万平方米，较去年国庆假期小幅增长3%。

湖北等区域市场的回暖同样值得关注。湖北省住建厅数据显示，10月1日至5日，全省商品房销售面积同比增长超10%，武汉、黄石等多市涨幅明显。

“这与当地‘金秋购房季’活动及一揽子纾困政策密切相关。”李宇嘉分析，双节假期楼市交易有着几大特点：一是政策红利与开发商促销策略共同推动市场交易，节前的公积金利好政策带动刚需购房，

促进换房改善；二是购房者对价格比较敏感、多方比较，凡是促销力度大的，都可以获得较好的交易量；三是部分产品力强、定价也比较适宜，能获得不错的交易量；四是区域分化的同时，个盘开始分化。区域分化表现在中心区、次中心区近年来供地效率高，叠加“好房子”新规，销售相对较好；个盘分化表现在品牌、产品力、区位、配套等多方均好的项目更能受到市场欢迎。“部分区域表现稳定、个盘热销将是市场的新特征。”他说。

中指研究院相关负责人表示，整体来看，双节假期中，

楼市整体表现较为平淡，但核心城市优质项目保持较高热度。结合上半年多家头部房企在核心城市获取了较多优质地块，这些地块有望在四季度逐步入市，新增供应增加有望对核心城市新房销售形成一定支撑，预计“银十”市场将延续分化态势。

对于四季度走势，李宇嘉预判将明显好于三季度：一方面开发商为冲刺全年业绩，将加大优质房源供应并强化促销；另一方面，多地正在储备房票安置、购房补贴等政策工具。在此推动下，全年楼市有望呈现“前面高、中间低、后面略翘尾”的走势。