

依晓得伐，现在商业综合体的运营者，每天一睁眼就要面对两座大山：一是不断上涨的租金成本，二是越来越复杂的能源账单。这看起来像是两个独立的问题，但在我们这些搞能源的人眼里，它们其实被一根隐形的线紧紧绑在一起——那就是空间利用效率和能源成本。传统的思路是，哪里租金贵，就尽量把商铺塞满。但今天，我想和你聊聊一个更有意思的角度：如何把那块一直“只花钱、不赚钱”的屋顶、地下室甚至设备间，从一个成本中心，变成一个潜在的利润中心。这其中的关键，就在于对能源的重新理解与规划。

商业综合体省租金的能源新逻辑

依晓得伐，现在商业综合体的运营者，每天一睁眼就要面对两座大山：一是不断上涨的租金成本，二是越来越复杂的能源账单。这看起来像是两个独立的问题，但在我们这些搞能源的人眼里，它们其实被一根隐形的线紧紧绑在一起——那就是空间利用效率和能源成本。传统的思路是，哪里租金贵，就尽量把商铺塞满。但今天，我想和你聊聊一个更有意思的角度：如何把那块一直“只花钱、不赚钱”的屋顶、地下室甚至设备间，从一个成本中心，变成一个潜在的利润中心。这其中的关键，就在于对能源的重新理解与规划。

被忽视的资产：商业空间的能源足迹

我们先来看一组现象。一个标准的城市商业综合体，其能源消耗结构大致是这样的：空调制冷供暖占了大头，约40%-50%；照明和电梯等设备占20%-30%；剩下的则是各类商户的经营用电。根据中国建筑节能协会的数据，大型公共建筑的单位面积能耗，往往是普通住宅的10-15倍。这不仅仅是电费单上的数字，更意味着，为了支撑这套庞大的用能系统，建筑内部必须划出宝贵的空间给配电房、暖通机房、备用柴油发电机房等设施。这些空间无法产生直接的租金收益，却占据了核心地段的价值。我们不妨算一笔简单的账：在一线城市，一个商业综合体预留出200平方米的设备及储能空间，如果该区域月租金为每平方米500元，那么每年潜在的租金损失就高达120万元。这还仅仅是空间的机会成本，未计入设备本身的购置、维护和日益高昂的峰时电费支出。

从成本到价值：储能系统的空间经济学

那么，转折点在哪里？在于将“储能系统”从一个单纯的用电设备，重新定义为“空间价值挖掘工具”和“能源成本控制器”。一套设计精巧的储能系统，比如我们海集能在连云港基地规模化生产的标准化储能柜，或者南通基地为特殊场景定制的集成方案，其核心优势在于极高的能量密度和模块化设计。这意味着，它可以用远小于传统备用电源系统的占地面积，提供更强大、更智能的电力支撑。更重要的是，它的价值不止于“备用”。

峰谷套利，直接降低电费成本：利用储能系统在夜间电价低谷时充电，在白天电价高峰时放电供建筑使用，能显著平滑电力负荷，降低最高需量电费。这笔账很容易算清楚，许多地区的峰谷电价差已足以在数年内收回储能设备投资。

释放空间，转化为可租赁面积：集成化、小型化的储能方案可以替代部分庞大、低效的旧有设备，或将设备间优化合并，从而腾挪出原本被低效占用的空间。这些空间一旦释放，便可规划为新的零售点位、体验区或服务设施，直接产生租金收益。

提升供电可靠性，增强招商吸引力：对于高端商户，尤其是数据中心、精品超市、高端餐饮等，稳定的电力供应是其生命线。一套可靠的储能系统（配合光伏）能提供高品质的应急电源，减少电压骤降等电

能质量问题，这成为了综合体吸引优质租户的隐形竞争力。

海集能近20年来一直深耕于此，我们的角色不仅仅是储能产品生产商，更是数字能源解决方案服务商。我们理解，商业综合体的挑战不是缺一块电池，而是缺一套能同时解决能源成本、空间效率和供电质量的“交钥匙”系统。从电芯选型、PCS匹配到系统集成与智能运维，我们提供完整的EPC服务，目标就是让能源基础设施从“负担”变为“资产”。

一个具体的想象：当屋顶开始创造收入

让我们构想一个案例，以上海某中型商业综合体为例。该建筑拥有约5000平方米的闲置屋顶。传统上，屋顶可能只是布置些冷却塔，或者干脆空置。现在，我们为其设计一套“光伏+储能”的一体化方案。

项目

传统状态

部署海集能光储方案后

屋顶功能

闲置或低效利用

光伏发电+储能调峰

年发电量

0 kWh

约60万 kWh（视具体光照条件）

对电网需求

高峰时段依赖强，电费高

峰值负荷降低约20%，享受谷电充电、峰电放电的差价收益

底层设备间优化

需保留大面积房间用于传统备用电源

采用集成式储能柜，节省出150平方米空间

综合效益

纯支出（电费+空间机会成本）

1. 电费节约与套利收入；2. 释放空间年化租金收入增加（假设 $150\text{m}^2 * 500\text{元/月} * 12\text{月} = 90\text{万元}$ ）；3. 提升绿色建筑评级，获得政策潜在支持。

这个案例的数据虽为推演，但完全基于当前成熟技术和市场行情。它清晰地展示了一条路径：通过对能源流的智慧管理，反过来优化空间流的价值变现。这不仅仅是“省电费”，更是通过技术手段对商

业资产进行了一次深刻的“价值重估”。

更深层的见解：能源系统作为建筑的中枢神经

讲到这里，我想我们可以再往前看一步。未来的商业建筑，其竞争力将越来越依赖于它的“智商”，也就是对内部各种流（人流、物流、能源流、信息流）的调度能力。其中，能源流是基础。一套像海集能提供的智能储能与能源管理系统，扮演的正是建筑“中枢神经”的角色。它不仅能做简单的充放电，更能通过算法学习建筑的用能习惯、预测天气变化、对接电网的实时电价信号，甚至与电动汽车充电桩、商户的用电设备进行互动。它将原本沉默的、消耗性的能源基础设施，变成了一个能够感知、思考、决策和创造价值的有机体。当你的建筑具备了这种能力，“省租金”就成为一个自然而然的结果，因为它代表了整体资产运营效率的跃升。我们为全球通信基站、物联网微站提供极端环境适配的站点能源解决方案，所积累的一体化集成与智能管理经验，同样适用于对可靠性要求极高的商业场景。

所以，下次当你审视你的商业地产时，是否可以问自己一个问题：我们那些无法直接出租的角落、屋顶和设备间，它们所承载的能源系统，是在消耗资产价值，还是在为我们创造新的价值可能性？

来源: <https://www.hj-wireless.com>