

下午好，各位。我们常常探讨商业地产的估值模型，但今天，我想请大家把目光暂时从地段、人流这些传统要素上移开，聚焦在一个更基础的维度上——能源。对，就是那个每月出现在运营成本报表里，却又常常被视为固定支出的电费。你有没有想过，能源支出其实是一个充满弹性的变量，而模块化电源技术，正在将它从一个成本中心转变为利润中心。

模块化电源重塑商业综合体投资回报逻辑

下午好，各位。我们常常探讨商业地产的估值模型，但今天，我想请大家把目光暂时从地段、人流这些传统要素上移开，聚焦在一个更基础的维度上——能源。对，就是那个每月出现在运营成本报表里，却又常常被视为固定支出的电费。你有没有想过，能源支出其实是一个充满弹性的变量，而模块化电源技术，正在将它从一个成本中心转变为利润中心。

这不是空谈。我们观察到，近年来商业综合体的运营压力持续增大。一方面，零售、餐饮、娱乐等业态对电力稳定性和质量的要求日益严苛，夏季高峰限电的传闻总让管理者捏一把汗；另一方面，ESG（环境、社会和治理）投资理念的普及，使得建筑的绿色评级直接关联到资产价值与融资成本。传统的供配电系统，就像一套固定尺码的西装，在商业综合体这个“身材”不断变化、需求多样的主体面前，常常显得不合时宜——要么容量冗余造成浪费，要么扩容困难制约发展。这，就是我们需要面对的现象。

从数据看本质：能源支出的弹性空间

根据国际能源署（IEA）的相关报告，商业建筑领域的能源消耗占全球终端能耗的相当大的比重，而其中通过技术和管理优化，存在显著的节能潜力。具体到一座中型商业综合体，其年度电费支出可达数百万乃至上千万元。更重要的是，其中约15%-30%的电力消耗用于支付基本电费（即按变压器容量或最大需求量计算的部分），而这部分费用，恰恰是模块化储能系统最能发挥价值的环节。通过“削峰填谷”——在电价低谷时储能，在高峰时放电——系统可以直接降低最高需量，从而大幅削减基本电费。这仅仅是直接的经济账，尚未计算其作为备用电源所避免的营业中断损失，以及参与电网需求侧响应可能获得的额外收益。

海集能的实践：将技术沉淀转化为客户价值

在这一点上，我们海集能（HighJoule）近二十年的深耕，恰恰是为了解决这类问题。自2005年成立以来，我们始终专注于新能源储能，从电芯到系统集成，构建了全产业链的研发与制造能力。阿拉在上海设立总部，在江苏南通和连云港布局了定制化与标准化并行的生产基地。对于商业综合体这类场景，我们的思路很清晰：提供一套像乐高积木一样灵活、高效的模块化电源解决方案。它不是一个笨重的、一次性的工程，而是一套可以根据商场客流、季节变化、甚至租户更迭而动态调整的智慧能源系统。

一个可推演的案例：城市中心商业体的“能量魔方”

让我们设想一个案例，以上海某座运营超过十年的知名商业广场为例。它面临设备老化、扩容成本高、且计划引入更多电动汽车充电桩和高端数据中心。传统的改造方案可能需要停业、投入巨额土建成本。而采用海集能的模块化光储一体化方案，则像在现有能源系统中嵌入了一个“能量魔方”。

现象应对：在停车场屋顶和立面加装光伏板，作为绿色电源补充。

数据优化：配置集装箱式或室内柜式储能单元，通过智能能量管理系统（EMS），精准预测商场负荷，

自动执行峰谷套利，将每月最高需量稳定在合同阈值之下。

价值延伸：这套系统同时作为高品质备用电源，保障关键租户（如数据中心、高端超市冷链）的电力不间断，提升了整体物业的竞争力。根据模拟测算，其静态投资回收期可控制在4-6年，而系统寿命可达15年以上。此后，它将成为一座持续产生正向现金流的“能源资产”。

更深层的逻辑：从成本到资产的认知阶梯

所以你看，模块化电源的意义，远不止于省电费。它正在重新定义商业综合体的资产属性。第一层，是运营优化，降低直接成本。第二层，是风险管控，提升供电可靠性与业务连续性。第三层，也是最高的一层，是价值创造。一套智能化、绿色化的能源系统，能显著提升建筑的BREEAM或LEED评级，这在国际资本眼中，意味着更低的风险溢价和更高的资产估值。它使得商业综合体从一个纯粹的能源消费者，部分转变为智慧的能源管理者甚至参与者。这才是投资回报逻辑的根本性重塑。

我们海集能在全站能源、微电网领域的经验，特别是为通信基站、安防监控等关键设施提供极端环境适配解决方案的能力，确保了我们的产品具备工业级的可靠性与智能化水平。将这种“关键业务保障”的基因注入商业地产场景，我们提供的是一种面向未来的能源韧性。这不仅仅是卖设备，更是提供一种长期的、伴随客户成长的能源伙伴关系。

那么，下一个问题是：当您的商业综合体在规划下一次升级改造时，是否会考虑，将能源系统从“后台运维部门”的议题，提升到“资产管理与战略投资委员会”的桌面上来共同审视？我们或许可以就此展开一场更具体的对话。

来源: <https://www.hj-wireless.com>