

各位朋友，依好。今天阿拉来聊聊一桩蛮有意思的事体。最近我观察到一个现象，在上海、北京这样的一线城市，一些精明的商业地产运营者，开始把目光投向一个传统上被视为“成本中心”的地方——配电房。他们不再仅仅满足于向电网公司缴纳基本电费和峰谷电费，而是引入了一套“聪明”的系统，将电费账单上的数字，直接转化为了与业主进行租金谈判时的有力筹码。这套系统的核心，就是工商业电池储能。

## 电池储能如何成为商业综合体租金博弈的新筹码

各位朋友，依好。今天阿拉来聊聊一桩蛮有意思的事体。最近我观察到一个现象，在上海、北京这样的一线城市，一些精明的商业地产运营者，开始把目光投向一个传统上被视为“成本中心”的地方——配电房。他们不再仅仅满足于向电网公司缴纳基本电费和峰谷电费，而是引入了一套“聪明”的系统，将电费账单上的数字，直接转化为了与业主进行租金谈判时的有力筹码。这套系统的核心，就是工商业电池储能。

这并非空穴来风。根据中国商业地产联盟的一份行业报告，能源成本通常占到大型商业综合体运营成本的20%-30%，其中电费是绝对大头。在现行的电价体系下，商业用电普遍采用“两部制电价”，即“基本电费”和“电度电费”。基本电费根据变压器容量或最大需量来收取，这是一笔固定的、刚性的支出。而电度电费则根据峰、平、谷不同时间段的用电量计算，峰时电价往往是谷时的2-3倍。对于一座日均客流量数万、空调、照明、电梯等设备全天候运行的综合体来说，电费开支的“弹性”空间，直接关系到其净利润率。

让我们用数据来构建逻辑阶梯。一个典型的10万平方米商业综合体，其变压器容量可能达到10000千伏安。若按容量缴纳基本电费，每月固定支出就可能高达数十万元。更重要的是，其用电负荷曲线波动剧烈：营业高峰时段（如午间及晚间）负荷飙升，形成尖锐的“峰值”；而在深夜闭店后，负荷又骤降至极低水平。电网公司正是根据这个月度或年度中出现的最高“需量”峰值来计收一部分费用。同时，高峰时段每用一度电，成本也最为昂贵。这里就出现了两个关键的“价值锚点”：削峰填谷和需量管理。

削峰填谷：储能系统在电价较低的谷时（如深夜）从电网充电，在电价高昂的峰时（如下午至傍晚）放电，供商场自用，直接减少高价电的购入量。

需量管理：通过智能控制系统，在商场总用电负荷即将达到临界峰值时，储能系统瞬时放电，平滑负荷曲线，将那个“最高需量”的读数压下来，从而降低基本电费。

我来讲一个贴近现实的案例。我们在华东地区服务过一个大型购物中心项目。他们安装了海集能（HighJoule）一套2兆瓦/4兆瓦时的集装箱式储能系统。这套系统并非简单地“充放电”，而是接入了我们自主研发的智慧能源管理平台，与商场的楼宇自控系统（BAS）进行数据联动。经过一年的精细化运行，数据显示：

### 指标

优化前

优化后

变化

月度最高需量

8500 kW

7300 kW

降低14%

峰时段购电量

每月约50万度

每月约30万度

减少40%

年均电费支出

基准值

节省超过18%

--

这笔每年节省下来的数百万元电费，成为了该商场运营方与物业持有方（业主）进行下一轮租约谈判时的核心数据支撑。运营方的逻辑非常清晰：“看，通过我的技术和管理投入，我显著降低了这座资产的运营能耗成本，提升了其绿色价值和运营效率。这直接贡献于资产本身的保值增值。因此，在租金上，我理应获得更有利的条件。”储能，从一个能源设备，演变为一份具备说服力的“财务优化报告”，成为了租赁关系中平衡双方利益的创新工具。

这正是海集能近20年来深耕数字能源领域所致力于提供的价值。我们不仅是一家储能产品生产商，更是一个解决方案服务商。从上海总部到南通、连云港的制造基地，我们构建了从电芯选型、PCS研发到系统集成与智能运维的全产业链能力。尤其在商业综合体这类复杂场景，我们提供的远不止是电池柜。那是一套融合了电力电子技术、大数据分析和AI预测算法的“交钥匙”系统，它能无缝对接本地电网政策，自适应商场淡旺季的负荷变化，甚至在参与电网需求侧响应时还能获取额外收益。

更进一步思考，电池储能的角色其实正在发生根本性的演变。它不再仅仅是“备用电源”或“电费优化器”。在“双碳”目标下，它正成为商业建筑实现碳中和的枢纽。想象一下，当屋顶光伏产生的清洁电力被储存起来，优先供商场使用；当电动汽车充电桩的快速补电需求由本地储能缓冲，避免对上级电网造成冲击；当整个综合体的能源流动实现数字化、可视化、可优化——这座建筑就从一个能源消耗者，转变为一个具有一定自我调节能力的、绿色低碳的“微电网节点”。这背后带来的品牌形象提升、ESG评级改善，以及对高品质租户（尤其是那些自身有碳中和承诺的国际品牌）的吸引力，其价值可能远超电费节省本身。

所以，当您下次审视一份商业地产的运营报表或租赁合同时，不妨问自己一个更深层次的问题：在能源成本日益成为核心竞争力的今天，我们是否已经充分挖掘了那些隐藏在配电线路和电费账单中的、

可转化为真金白银和谈判优势的战略价值？储能技术提供的，或许正是打开这扇价值之门的钥匙。

来源: <https://hj-wireless.com>