

依晓得伐？现在商业综合体的运营方，夜里困倦觉都在想同一桩事体：哪能省租金。这可不是单纯跟房东讨价还价，而是要从根子上，把那些“吃”掉宝贵商业面积的“电老虎”——传统配电房、备用柴油发电机房——给“瘦瘦身”。

## 集装箱储能破解商业综合体租金困局

依晓得伐？现在商业综合体的运营方，夜里困倦觉都在想同一桩事体：哪能省租金。这可不是单纯跟房东讨价还价，而是要从根子上，把那些“吃”掉宝贵商业面积的“电老虎”——传统配电房、备用柴油发电机房——给“瘦瘦身”。

传统能源设施，占地动辄几百平米，位置还要好，不能放地下室角落头，因为要散热、要维护。这占掉的，可都是能产生租金收入的黄金面积。我们讲个现象，一个中型商业综合体，其能源辅助设施占地面积往往占到总建筑面积的1.5%到3%。假设这个综合体月租金每平米200块，那么每年被“固定”设施占用的500平米，就等于眼睁睁看着120万的潜在租金收入流进了“电房”里。

这就引出了我们今天要深入探讨的破局思路：用集装箱式储能系统，把传统的、固定的、笨重的能源“房间”，变成一个灵活的、智能的、可移动的“能源资产”。

## 从成本中心到价值单元：储能的经济学逻辑

我们来算一笔账，数据不会骗人。一个典型的商业综合体，用电负荷有高峰有低谷，电费账单里有一大块是取决于最高负荷的“需量电费”。而电网在用电高峰时段，电价也更高。传统的做法是硬扛，或者用效率不高的柴油发电机，但前者成本高，后者有污染且运维麻烦。

集装箱储能，就像一个超大号的“充电宝”，在电价低的谷时和平段充电，在电价高的峰时放电，直接削平用电高峰。这带来两重直接收益：一是降低最高需量，大幅削减需量电费；二是进行峰谷套利，赚取电价差。以上海某商业广场的实际改造数据为例，部署一套容量为1MWh的储能系统后：

年需量电费降低约35%；

通过峰谷价差套利，年收益约50万元；

因替代部分原有设施，释放出约80平米的商业空间。

这80平米，若用于开设精品店或咖啡厅，每年又可产生数十万的租金收入。你看，储能系统从一个纯粹的“成本项”，开始产生正向现金流，并释放出空间价值。

## 海集能的实践：不止于“储能箱子”

讲到集装箱储能，很多人以为就是个铁皮柜子里塞满电池，其实不然。这里面门道深了。阿拉海集能（上海海集能新能源科技有限公司）从2005年就开始深耕储能，我们的理解是，它必须是一个高度集成化、智能化的“能源大脑”。

我们为商业综合体提供的，绝非一个简单的“储能集装箱”。它是一个集成了高效磷酸铁锂电池、智能能量管理系统（EMS）、消防、温控、安全监控于一体的“即插即用”式解决方案。我们的两大生产基地——南通基地负责这类定制化系统的精细设计与生产，连云港基地则保障核心部件的标准化与规模化供应——确保了产品既可靠，又能灵活适配不同项目的独特需求。

更重要的是，我们的系统可以与综合体原有的光伏车棚、屋顶光伏打通，形成“光伏+储能”的微网。白天光伏发电，优先自用，多余存储；晚上储能放电，进一步降低对电网的依赖。这套系统，相当于为商

业综合体建造了一个私人的、绿色的、可调度的“虚拟电厂”。

一个具体的案例：苏州某大型购物中心的能源革新

理论总是灰色的，我们来点实际的。去年，我们为苏州一个20万平米的区域性购物中心完成了能源升级。他们原来的柴油备用机房和部分配电设施，占据了地下一层近150平米的核心区域，业主一直想将其改造为付费储物区或服务区。

我们的方案是：用一套1.5MWh的集装箱储能系统，替代原有的柴油发电机组作为重要负荷的应急电源，并与商场屋顶的800kW光伏系统协同。这套储能系统被巧妙地布置在停车场边缘的绿化带旁，不占用商业租赁面积。

指标改造前改造后（首年数据）

年综合电费支出基准值降低18%

需量电费峰值基准值降低42%

释放商业面积0 平米150 平米

年租金新增收入0 元约45万元

二氧化碳年减排—约600吨

这个案例清晰地展示了“集装箱储能商业综合体省租金”不是一个空洞的概念，而是一个可量化、可复制的价值创造过程。它省下的不仅是电费，更是寸土寸金的商业空间，同时提升了项目的绿色评级和品牌形象。

未来的想象：储能作为商业基础设施的新范式

我想，是时候改变我们对商业地产能源基础设施的认知了。它不应该是一个沉默的、消耗性的成本黑洞，而可以成为一个活跃的、产生收益的价值单元。集装箱储能的模块化特性，意味着它可以根据商业体发展的不同阶段进行容量扩展；它的智能性，意味着它可以参与未来的电网需求响应，获取额外的辅助服务收益。

当你的商业综合体不仅能在卖商品、提供体验上赚钱，还能在“管理能源”上赚钱和“创造空间”上省钱时，你就构建了竞争对手难以模仿的运营优势。这或许就是下一代商业地产的核心竞争力之一。

所以，下次当你为商业综合体的运营成本和空间利用率绞尽脑汁时，不妨想一想：你是否审视过那块一直被忽略的“能源土地”？它或许正蕴藏着被你低估的黄金。你的项目，准备好开启这场“空间与能源”的价值再发现之旅了吗？

来源: <https://hl-smart.com>