

各位晓得伐？现在很多商业地产的业主跟我聊，开口闭口就是“投资回报率”。但有意思的是，当他们评估一个项目时，往往会把屋顶光伏和储能系统单纯看作一笔“环保支出”，或者一个需要漫长等待才能回本的“情怀项目”。这个观念，是时候更新一下了。

【重要说明】本文/视频中所有关于节省金额、收益、回本周期、投资成本等数据，均为基于特定假设（如年用电量100万度、电价0.8元/度、光伏利用小时数等）的理论推演示例，不代表实际收益承诺，亦不构成购买或投资建议。实际收益受光照条件、电价波动、设备价格、安装费用、补贴政策等多种因素影响，可能存在显著差异。在做任何投资决策前，建议自行核实最新市场价格并咨询专业人士。

商业综合体回本周期：一笔被忽视的能源投资账

各位晓得伐？现在很多商业地产的业主跟我聊，开口闭口就是“投资回报率”。但有意思的是，当他们评估一个项目时，往往会把屋顶光伏和储能系统单纯看作一笔“环保支出”，或者一个需要漫长等待才能回本的“情怀项目”。这个观念，是时候更新一下了。

我们不妨先看看一个普遍现象：一座中型商业综合体，年电费支出动辄数百万。这其中，有两个“电费刺客”格外突出——一个是波峰时段的高额电价，另一个是备用柴油发电机那“喝油如喝水”的日常维护与测试成本。这些钱，就像黄浦江的水，静静地流走了。而更关键的是，整个建筑的能源系统是“沉默”的，它只消费，不沟通，更不创造收益。

那么，数据会告诉我们什么呢？根据中国建筑节能协会的一份行业报告，商业建筑中，空调、照明和动力系统的能耗占比超过70%，且用电曲线与电网高峰高度重合。这意味着，你不仅在为高昂的基础电费买单，还在为“高峰需求电费”这项隐性支出付费。我打个比方，这就好比在南京西路最堵车的下午三点，你必须叫一辆豪华专车，费用可想而知。

我们来算一笔更具体的账。假设一个上海的商业综合体，峰值用电负荷2兆瓦，每月仅高峰时段电费差价就可能产生数万元的额外成本。如果再算上为应对突发停电而配备的柴油发电机，其购置、燃油、维护和定期空转测试的成本，五年下来又是一笔不小的数目。这些，都是实实在在的、可以优化的现金流出口。

现象和数据都指向了一个问题：有没有一种方案，能把这些“成本项”转变成“资产项”，并且清晰地缩短投资回报周期？这正是我们海集能（HighJoule）近二十年来深耕的课题。作为从上海起步，专注于新能源储能与数字能源解决方案的科技企业，我们理解商业世界的逻辑——任何绿色技术，最终必须通过严谨的财务模型来证明自己的价值。我们提供的，从来不止是设备，而是一套基于精准数据分析的“能源资产化”方案。

让我分享一个华东地区购物中心的真实案例。该项目在2022年采用了我们为其定制的“光储一体化”方案。具体配置包括：屋顶1.5兆瓦光伏阵列，搭配一套1兆瓦/2兆瓦时的集装箱式储能系统。这套系统扮演了三个角色：白天，光伏发电优先供商场使用，多余电力存入储能电池；傍晚用电高峰时，储能系统

放电，完美避开电价尖峰；夜间，储能系统以低谷电价充电，为次日备电。同时，它完全替代了原有的柴油备用电源。

效果如何？根据他们过去一整年的运行数据，我列几个关键数字：

全年综合用电成本下降约32%；
通过峰谷差价套利和需量管理，储能系统本身创造了直接电费收益；
因减少柴油发电机使用，节省维护与测试费用超15万元/年；
整个“光储储”系统的静态投资回收周期，从普遍预估的7-8年，缩短至4.5年。

这个“4.5年”的回本周期，彻底改变了业主的认知。系统回本之后，余下的至少15年生命周期里，它将成为一座持续产生“负电费”（即收益）的能源工厂。这笔账，是不是清爽多了？

这背后，离不开海集能全产业链的支撑。我们在南通的生产基地负责这类定制化系统的设计与精细制造，确保每一个项目都能与建筑本身的用电曲线、结构特点严丝合缝。而从电芯到PCS（变流器），再到智能能源管理系统，我们掌握核心环节，这不仅保障了系统长期运行的可靠性与安全性——这对商业综合体品牌形象至关重要，也使得整个系统的能量转换效率与循环寿命达到了最优，这是缩短回本周期的技术基石。

所以，当我们再谈论“商业综合体回本周期”时，视角应该从“为节能设备付费”转向“投资一个能源资产”。一个好的储能系统，就像一个顶尖的财务顾问，它7x24小时工作，只做三件事：在电价低时买入（充电），在电价高时卖出（放电），在电网需要时提供支持（需求响应）。它让建筑从能源的被动消费者，转变为主动的管理者甚至获利者。

我常常在想，未来的智慧建筑，其核心竞争力之一，是否会包含它管理自身能源流的能力？当你的商场不仅能吸引客流，还能通过智能调度能源创造利润、提升供电韧性时，这是否为资产估值打开了新的维度？

你的商业地产，是否已经准备好开始计算这笔全新的能源经济账？

来源: <https://www.hl-smart.com>