

■人物·学者 | Characters |

姜伟新打开了话匣子

证券时报记者 朱凯

能够与原住建部部长坐在一起聊家常，的确是记者今年跑两会挺开心的一件事。

有人说，记者是“无冕之王”，是因为在监督舆论过程中，记者可以深入到普通民众无法接触的人物或事件现场，与那些叱咤风云、事关大局的核心人物近距离对话。当然，记者的这种“特权”植根于将事实还原给公众这一基本前提。相信对于世界各国的新闻记者而言，能够将职业的劳累与危险抛开不顾而矢志不渝，最大原因就在于职业本身所衍生出的成就感与责任意识。

春天的相遇

2016年春天的北京，我参加全国两会新闻报道期间，有幸与会议间隙“休息状态”的姜伟新相遇。那时，和他在一起的还有另一位女记者，我的加入好像使气氛更加活跃起来，因为我的性格是“入来熟”。

但姜伟新的性格却是沉默寡言，至少此前我是这样认为。据说，在新闻媒体面前，他不苟言笑，所以记者在写姜伟新的稿件时，总爱将他描绘成谨慎少言、眉头紧锁、总是躲避记者追访的“神秘部长”。在新闻图片中你看到的，也往往是那样的姜伟新。

与缺少直观感受带来的“错觉”类似，早些年在电视镜头中见到的姜伟新，的确是如上面描述一般——当出现在媒体聚光灯下以及摄像机面前时，他总是一副古板严肃、嘴唇紧闭并“弧线向下”的样子。作为中国住房和城乡建设部部长，他的每一句话都可能成为人们判断房地产市场未来走向的重要依据。对于中国老百姓来说，房子的重要性因人而异，或者超过股票或者仅次于股票，但无论如何都不会排

到第三位去。

2014年6月27日之后，姜伟新卸下了住建部部长职位，他开始愿意对媒体说话了。只是，对于与房地产或房价等沾边的话题，他仍是推辞与沉默。有媒体同行告诉我，姜伟新数年前的一句话和一张照片，在记者圈里广为流传——他曾对记者说：你看我头发都白了，一半为了房价，一半为了记者；在人民大会堂北大厅经过时，姜伟新曾向呼喊他的记者“拱手作揖”，请求不要采访，这一幕却还是被记者拍摄与定格下来了。

向记者“求饶”的原因，据媒体猜测，主要应在于住建部有些尴尬的地位和职能定位。即使到了现在，住建部部长仍然是一个“坐在火山口上”的角色。实际上，虽然住建部属于国务院“房地产调控部际联席会议”的牵头部门，但业界人士看来其权力和手段都十分有限。在中国，对楼市影响更大的更多在于宏观经济趋势、信贷政策甚至限购等行政性手段，但这些都不是住房和城乡建设部所能掌控的。换句话说，中国的房地产市场能否调控好，住建部根本起不到关键作用；而一旦搞不好，舆论的焦点却都会集中到住建部来。

今年遇到姜部长，他已经不再是住建部的掌家人。1年多前，

这一“最难当的部长”角色由现任部长陈政高接替。姜伟新卸下“担子”后，对媒体记者似乎不那么拘束了。

与记者“玩自拍”

我加入之前，那位女记者已经与姜伟新搭上了话了。我的出现以及我立即提出要与姜部长“自拍”的要求，打断了他们的谈话，以至于拍完照，女记者不得不提醒姜伟新刚才说到哪儿了。

为了表示歉意以及没有拒绝我“与部长自拍”的冒昧请求，我随即起身跑去服务台取饮用水，我为自己拿了一杯白开水，为姜伟新拿了一杯绿茶。因为烫，我先是将他那杯水放在地上，并继续聆听他们谈话。

我与这位女记者一边倾听，一边伺机插话。女记者介绍自己平时对房地产行业的关注度并不高，负责的条线也与此无关，言外之意是不会像“狗仔队”那样对姜部长刨根问底；我则在思索怎么找到他感兴趣的话题，让这次貌似闲聊的谈话能够产生一些价值。不管怎么说，能在北京遇到前任住建部的掌门人，不问些“擦边球”的问题实在是感觉有些亏。

姜部长，您听说了链家地产金融业务的事吗？对此您怎么看？”问完话，我转过脸去瞅着姜伟新。只见他恢复了往日住建部部长时的神

情，眉头悄悄紧起来，轻松的表情略有收敛。短暂的沉默后，我继续探问：您是没听说这事儿，还是因为我们是记者，您不便表态？”

坐在身旁的姜伟新，态度依旧平静。几秒钟的沉默后，他用低低的声音回答：我当然知道，但我不想说。”

这时，我估计放在他脚边的茶水已经凉了些，便弯腰拿起来，递给他。姜伟新用双手接过，并没有立即喝或者是靠近嘴边尝试着喝，而是一边端着，一边与我们对话。

我则是一口接着一口地喝水。我问，姜部长您退休后，是不是还在从事什么研究工作，是不是在相关的行业协会做些事？他回答说，自己没有在任何协会工作，更多的是读书，还有与朋友会面交往，里面不乏产业与企业界的人士。

我和那位女记者都知道，不能用房地产市场的话题去试图发问，因为姜部长对媒体始终仍未“脱敏”。全国政协委员以及原住建部部长的身份，令他的每一个表态都完全可能被媒体解读。而现在他身旁就是两位“虎视眈眈”的记者。

与共和国同龄的姜伟新部长今年已经超过65岁，按照相关规定，已经到了正部级官员的退休年龄。1年多来，姜伟新至少不用再为“躲避”记者烦恼而增添白发，也不用如以前那般操心房价涨得过高过快。不知是不是记者的“自拍”请求调节了气氛，姜伟新主动介绍起他的退休生活来。

读书，还有交朋友，有年龄相近的也有忘年交。”姜伟新的谈话变得主动起来。他接着说，交朋友很重要，年轻人也一定要有两三个很知心的朋友。交朋友有的是“锤子买卖”，有的是长久的朋友。

说到这里，姜伟新转过脸来分别对

着我和女记者问道：你们说是不是啊？我俩赶紧连声地、而且是发自内心地回答道：是的，交朋友不能是一锤子买卖。

话匣子慢慢打开

姜伟新主动地接着往下说：去年底我在一所大学——这个学校的名字不能透露，说了你们就知道了——给学生做演讲，给他们谈人生观。因为不是谈世界观，所以来听的学生还不算少，坚持到最后的也不少。”

我虽然没有怎么说话，但因为一口接着一口喝，所以水杯已经见底儿了。姜部长依旧是双手端着那个装着绿茶的一次性水杯，好像一口也没喝。由于谈话渐入佳境，我们3人开始由“一条直线”变为“三角形”，姜伟新在中间，我俩分居左右并不断向他靠拢。

姜伟新继续和我们聊天，话匣子已经打开了。他主动谈起住建部以前主要是管工程建筑，对老百姓住房价格方面管得少，那是以后才逐渐有的；谈起他以前是在国家计委工作，后来去了发展和改革委员会，但总体上工作内容“计划经济”色彩的东西比较多……

谈话时，一位女服务员走过来收拾水杯。我主动将喝完的空杯子递过去，还热心地帮忙将她手中其他几个杯子有序叠在一起。但是，服务员并没有收拾姜部长的杯子，因为里面的水还是满的。

您好！帮我取一杯白开水来，谢谢！”姜伟新对女服务员说。随后才把绿茶水杯递给她。

这时我说，姜部长，我去帮您拿一杯白开水来吧。“不用，没关系。”姜伟新回答着，然后继续向我们谈起与计划经济色彩有关的那些记忆。

想起绿茶的事，如果是我，可能会立即说：我不喝茶的。

“玩自拍”我嫌不过瘾，谈话间隙，我又拜托那位女记者帮忙，为我和姜部长合影，以突出背景所显示的地理信息。从拍摄效果来看，略优于手机自拍的那张。

写这篇随笔，是在与姜伟新部长坐在一起交流后的当晚。出于尊重，我没有未经允许偷偷录音，或许记忆会有些许模糊或遗漏。姜部长说为大学生做演讲的具体年份，我可能记错了，是去年或者前年？在完成了当天新闻报道写作任务后，尽管时针已经指向凌晨，但我的头脑依旧兴奋，想要用文字把“今天真是愉快的一天”完整记录下来。我也希望明年还能与姜部长“拉家常”，但不知今年的楼市会怎么走，会有哪些新的话题呢？

2016年 地产会有好年景

证券时报记者 陈英

2016年是中国“十三五”计划的开局之年，这一年中国经济将继续向新常态发展，房地产行业转型力度将加大，房地产市场的前景将何去何从？记者采访了第一太平戴维斯中国首席执行官兼董事长刘德扬先生，聊聊当下最热门的楼市话题。

稳中求进还是昂首阔步？

经济的放缓，以及货币汇率政策的放松，今年整体房地产市场会如何？对于记者这个直截了当的问题，刘德扬很乐观。他认为，房地产的需求和整个经济大环境息息相关，正是个人财富累积，公司业绩发展带动了住房及商业地产的发展。尽管2016年中国的经济形势不容乐观，但这并不意味着缺乏投资机遇。他认为2016年对房地产市场会是个好年。

中国是一个超级大国，幅员辽阔，各地城市的经济特点大相径庭，主要的经济结构和经济活动都集中在发达的沿海城市和部分省会城市。尤其是一线城市的起步较早，经过改革开放30多年的发展，经济底蕴非常深厚，更趋国际化，外向型，多元化，产业结构以服务经济为主。土地供应愈发稀缺、财富积累却愈发庞大，一线城市每年都能吸引大批的年轻创业人才，新人口、新需求、新产业为一线城市输送了源源不断的新需求，形成最强有力的支撑，这些优势恰恰可以弥补外围经济下滑带来的影响。纵观国际市场，每逢全球金融危机之际，一线城市在经济领域中的地位始终坚挺，可攻可守，比如，英国伦敦、德国法兰克福、法国巴黎等城市的经济走势平稳；美国的洛杉矶、西雅图尽管受到影响但却在短时间内迅速复苏。这些城市对财富有着强大的吸引力和凝聚力，也是经济变革时期资金的“避风港”。加之人民币贬值预期继续，转化为人民币变为资产的欲望愈加高涨，所以在一线门户城市，刘德扬认为会继续看到房地产大宗交易的发生，今年的房地产会是蓬勃旺盛的一年。

积极买房还是持币观望？

2016的住宅市场在开年以来，利好消息不断，多部委发布宽松的宏观政策成为市场的润滑油，新政对一线城市以及低线城市分别会带来哪些影响？刘德扬表示，近几年，中国住宅市场整体出现两极分化的局面，因此此次政府的新政也是差别对待。总体而言，新政对国内整体住宅市场利好，然而由于一线城市为置业热点地区，因此新政将更大程度惠及低线城市。他说：北上广深市场如我刚才谈到的，土地供应稀缺，房地产供应存在缺口。经济发展多元稳定，财富积累愈发庞大，高质量经济人口集中，成为资本竞相追逐的目标，供不应求的局面促使住宅价格一路攀升。一线城市市场在2015年走出了一波强劲势头，本身市场气氛活跃，今年加之政府的利好政策部分惠及一线城市，我认为市场将延续去年的旺势，预计一线城市房价将看到可观增长达15%-20%，但市场仍需警惕过快增长而触发政府的调控收紧政策。”

低线城市将迎来“去库存好年”。政府鼓励把目前的库存去掉，盘活资金，减低坏账，把实体的资金转入到真正对经济有推动的地方，这是非常有利经济发展的举措。房地产会衍生出众多综合性的产业链和消费，包含衣食住行方方面面，所以中国经济要保持稳定的增长速率，一些重点的行业我们一定要拉动。当然，政策是一种辅助手段，市场本身的经济活力还是关键。中国三四线城市的经济体系往往比较单一，很多以工业、加工出口为主，尚未达到成熟的多元化发展，尤其在目前全球经济不景气的情况下，去化库存的节奏也就相应较慢，因此我们还需观察一段时间来分析政策带来的效应。

供需失衡还是供需两旺？

受到全球经济的影响，跨国公司对写字楼的需求也大幅缩减，但中国的写字楼供应仍旧逐年上升，需求能够支撑这样庞大的供应吗？刘德扬认为，核心区域供应仍有限，2016重点关注跨国公司区域总部的扩张需求。写字楼市场同样要区分一线和低线城市来看，我们现在看到的供应量主要集中在低线城市以及一线城市的非核心区域。但就一线城市的传统核心区域来看，供应还是非常有限的。所以，与其说写字楼市场供大于求，不如说是供应和需求不能完全匹配。正因如此，我们才会看到一线城市的代表诸如上海北京正加速写字楼“去中心化”的进程，非核心区域写字楼越来越得到企业租户的青睐，从品质和配套设施来看，却一点也不次于核心区域的写字楼，这从很大程度上缓解了企业资金压力，有效提高了企业运转效益。

2016年，刘德扬看好跨国企业的区域总部办公的扩张需求。诸如亚洲基础设施投资银行（亚投行）、“一带一路”以及自由贸易区等大型战略计划，可以增强中国与邻国的贸易、投资及商务联系，加之一些跨国企业在中国拥有不错的盈利空间，相信他们会考虑扩大其在中国的区域总部的办公空间，刺激写字楼需求增长。

可以预见，中国经济转型、金融改革和房地产市场都在从粗放型发展模式变革成更专业、更健康的发展模式。短期内，会面临一些起伏，但长期，刘德扬表示，非常看好调整后的市场。

创业心理辅导市场 职场问题不容忽略

证券时报记者 陈楚

出生于河南郑州的中文系毕业生小徐最近创业了，工作了5年之后，这位刚过而立之年的女士瞄准了心理辅导市场，而她主攻的是职场的心理辅导。本科和研究生学的都是中文，毕业后在一家大型保险公司呆过三年，后来又进入一家咨询公司干了两年，小徐觉得，职场心理辅导这一块存在太大的市场，这也成为她创业的直接动因。

小徐本科在一所名牌师范大学中文系就读，本科之后保送读了中国现当代文学的研究生。在本科和研究生7年期间，她除了文学本专业之外，还对心理学产生了浓厚兴趣，她阅读了大量中外心理学的著作，对荣格、弗洛伊德等心理学家的著作，她更是读了多遍。小徐之所以对心理学如此感兴趣，其中一大原因，在于她读高中时得了比较严重的强迫症，为此，父母亲带她去看

心理医生，她本人也看了大量关于治疗强迫症的心理书籍。最终，小徐在心理医生的帮助下，通过自己的主动学习，治疗好了自己的心理疾病。但小徐觉得，在竞争压力越来越大的当代社会，老百姓解决了温饱甚至达到小康水平之后，精神的需求就越来越急切。面对当今世界的各种压力，解决心理问题一般是羞于启齿的，但羞于启齿不代表问题不存在，而且随着经济的发展，精神方面的问题会越来越严重。

研究生毕业之后，小徐进入了一家大型保险公司人力资源部，刚开始是做人才招聘，后来做

员工培训。在员工培训这一过程中，小徐接触了大量企业员工的心理问题案例，随着这些问题的逐步解决，小徐积累了大量职场心理问题解决方案。在边学边干的过程中，小徐发现，一个企业的良性发展，除了企业管理层的水平之外，员工的职场心理如何，直接关系到这个企业的发展。而职场心理学涉及很多方面，本身也包含很多个人心理方面的问题，也涉及企业文化的建设和塑造问题。如果一个企业的员工在职场上面临的很多问题都无法被企业的管理者及时发现，并且没有有效的解决之道，不仅影响到员工个人的正常生活，也影响到企业的凝聚力和持续发展。

一个简单的例子，如果一个企业的员工性格本身有很大缺陷，企业不善于通过一定的体制机制发现并且和员工做及时的沟通交流，员工要么在企业工作得很不开心，要么就会直接离开公司，这对于企

业是一个很大损失。再比如，很多新员工由于刚参加工作，由学生的角色转入职场人，会面临一系列心理适应方面的问题，企业原有的人力资源和培训体系，主要针对公司制度规章的传达，而且，员工的职场心理问题，是一个需要持续辅导的过程。

在保险公司工作三年之后，小徐去了一家国际化的咨询公司，这两年的咨询公司工作经历，让小徐更进一步知道了现代化企业的员工面临哪些职场方面的心理问题，以及如何通过新的手段和方式予以解决。在中国经济转型升级和大众创业、万众创新的时代背景下，大量中小创业型公司的员工职场心理问题更是不胜枚举，创业型公司要成功，员工的职场工作状态就是企业软实力的重要组成部分，一个企业软实力不行，硬件再强都注定了失败的格局。此外，大量传统企业要转型升级，员工一方面面临传统企业“夕阳

产业”走下坡路的焦虑，还面临转型方向不明的迷茫。而如何把个人和企业的发展融合到一块，如何和同事相处，如何提高自己在职场上的情商，以及企业管理者如何提高自己职场上的心理适应能力，则是所有企业面临的共同问题。

在仔细分析了职场心理学的巨大市场空间之后，小徐勇敢地投入到了创业大军之中。从寻找投资人、合伙人，再到租办公室，找员工，小徐经过了一段艰苦的过程。如今，这些问题都基本上解决了，接下来，就是业务的陆续开展。小徐在过去五年的工作经历中积累了一批老客户，这些企业也成为她的“种子客户”。除了创业，小徐还利用一切机会提升自己，增加自己在职场心理学方面的综合实力。小徐说，职场心理学是一个宽泛的概念和范畴，涉及多个学科方面的知识，更需要良好的实战经验，她和她的团队，将会在这条路上坚实地走下去。