十二、抵押权

（一）首次登记

**1.已有不动产权证的个人向银行、公积金申请贷款**

（1）适用情形：为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移不动产的占有，将该不动产抵押给债权人的，当事人可以申请一般抵押权首次登记；为担保债务的履行，债务人或者第三人对一定期间内将要连续发生的债权提供担保不动产的，当事人可以申请最高额抵押权首次登记。

（2）申请主体：由抵押人和抵押权人共同申请。

（3）申请材料和审查要点：

| **申请材料** | | **审查要点** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.不动产登记申请书 | | 申请人或委托人签字 | 原件 |
| 2.申请人身份证明 | | 身份证明与本人一致 | 原件 |
| 3.不动产权属证书 | 不动产权证或者国有土地使用权证、房屋所有权证，共有不动产必须提供共有权证 | （1）审核土地使用权证上的使用人与房屋所有权证上的产权人是否一致。如不一致的，若系产权人有曾用名的，则提供户籍证明。  （2）审核土地证上的坐落与房屋所有权证上的坐落是否一致。如不一致的，需与权籍或测绘部门核实。  （3）审核房屋所有权证与土地证用途是否一致，不一致的，需提供由抵押人与抵押权人共同出具承诺：“双方知晓该房屋与土地用途不一致，现以XX（选择住宅或非住宅）用途设定抵押，今后若由于用途性质不一致引起的纠纷，由双方承担所有的经济与法律责任，与登记部门无关。  （4）审查房屋所有权证附记内容。  （5）共有的不动产需共同申请，或填写授权委托书。  （6）通过综合信息系统，核查该不动产是否有查封、冻结、抵押等限制信息，核对电子登记簿是否一致。 | 原件 |
| 4.主债权合同和抵押合同、抵押物清单 | （1）审核抵押合同的当事人的签名、签章、签约日期是否完整、准确。  （2）审核主债权额（最高债权额）是否明确，清晰。  （3）审核债务履行期限（债权确定期间）是否明确并填写完整。  （4）审核合同内抵押物基本信息与不动产权属证书是否一致。  （5）借款合同需明确借款人并核实签名，签章。  （6）是否存在禁止或者限制转让抵押不动产的约定。 | | 原件 |

（4）办理流程及时限：申请（申请、受理）、审核、发证（登簿、缴费、发证）；自受理登记申请之日起3个工作日内办结。