**3.以在建工程设定抵押（首次登记）**

（1）适用情形：

以正在建造的建筑物设定抵押的，可以申请建设用地使用权及在建建筑物抵押权首次登记。

（2）申请主体：

抵押权首次登记应当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 | 校验原件 |
| 3.不动产权属证书 | 不动产权证书、国有土地使用权证 | （1）审查房屋所有权证附记内容。  （2）核对土地使用权主体与规划批建主体是否一致。  （3）核对土地使用权证是否在有效期内。  （4）核对土地用途与规划批建房屋用途是否一致。  （5）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）与房屋测绘成果报告核对房屋信息，物管用房、设备用房均不可抵押。 | | 原件 |
| 5.建设工程规划许可证 | （1）核对抵押人与规划批建情况是否一致。  （2）核对抵押项目与规划批建情况是否一致。 | | 原件 |
| 6.房屋测绘成果报告 | （1）预测绘成果报告书出具单位须是有资质的测绘单位。  （2）核对预测绘项目与规划情况是否一致。  （3）抵押的建筑面积不得超过规划批建地上建筑面积。 | | 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。